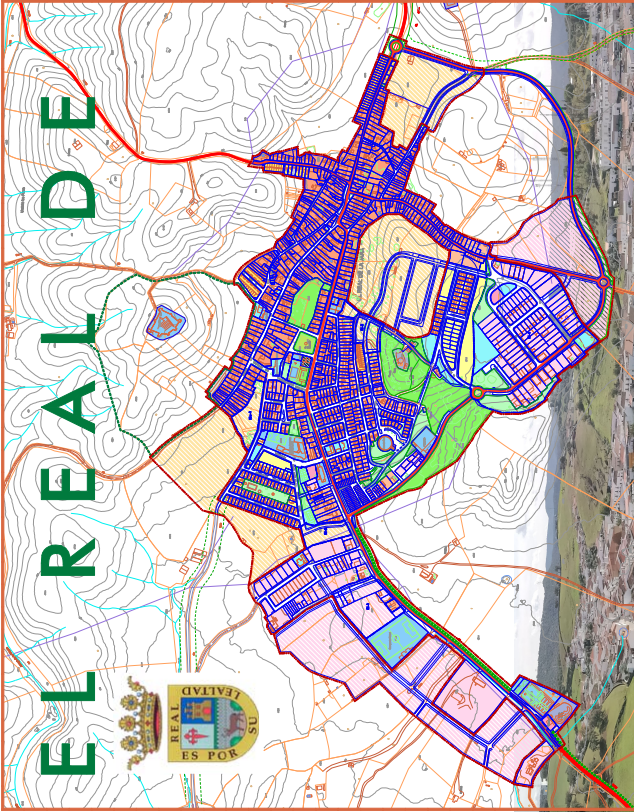


EL REAL DE LA JARA





LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO: I- D:

MEMORIA

ECONÓMICA

REDACCIÓN PBOM:

ALFREDO LINARES AGÜERA

ALFONSO MARTÍN COTO

INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS DE ARQUITECTURA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

ABRIL 2026

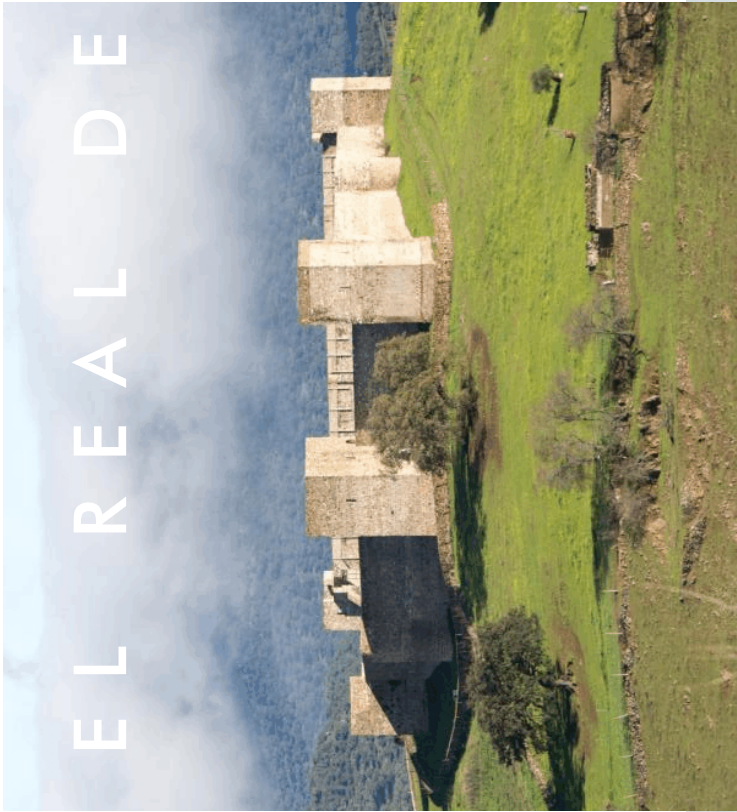
ORGANISMO COLABORADOR:



Diputación de Sevilla

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	1/42	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

LA JARA



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P B O M

DOCUMENTO 1-D: MEMORIA ECONÓMICA

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO
Miguel Ortega Naranjo / GEÓGRAFO

FASE 4: INICIAL / ABRIL 2026

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	2/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de El Real de la Jara, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza de Andalucía 8, 41250 El Real de la Jara (Sevilla).

Los trabajos de redacción del PBOM, se han realizado durante el mandato de D. José Manuel Trejo Fernández, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística con el equipo redactor y dirección técnica municipal ha sido realizada por D. Narciso Gómez Carballar, Arquitecto municipal.

Los criterios y objetivos de política urbanística municipal han sido establecidos por la Comisión de Seguimiento del PBOM.

0.2. REDACCIÓN DEL PBOM.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PBOM cuenta con la financiación y supervisión de la Diputación de Sevilla y asimismo con la colaboración de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, a través de la Mesa de Trabajo conjunta constituida al efecto desde el inicio de la redacción del Plan.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Técnico co-redactor:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente

-Equipo:

José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales
Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en Medio Ambiente
Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta
María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte
Javier Merino Crespin, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil
Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes



Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	3/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



0.5. FORMACIÓN DEL PBOM. ESTADO Y PREVISIONES.	
02-11-23:	Inicio de trabajos de redacción
11-12-23:	Trámite de consulta pública previa.
02-12-23:	Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.
15-01-24:	Inicio de Encuesta de participación
28-02-24:	Fase 2: Diagnóstico Previo.
30-10-24:	Fase 3: Documento de Avance y DIE.
15-04-26:	Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
__-__-26:	Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
__-__-26:	Fase 6: Solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
__-__-27:	Fase 7: Aprobación definitiva del PBOM.
__-__-27:	Fase 8: Recepción del PBOM y publicación.

0.3. IDENTIFICACIÓN.

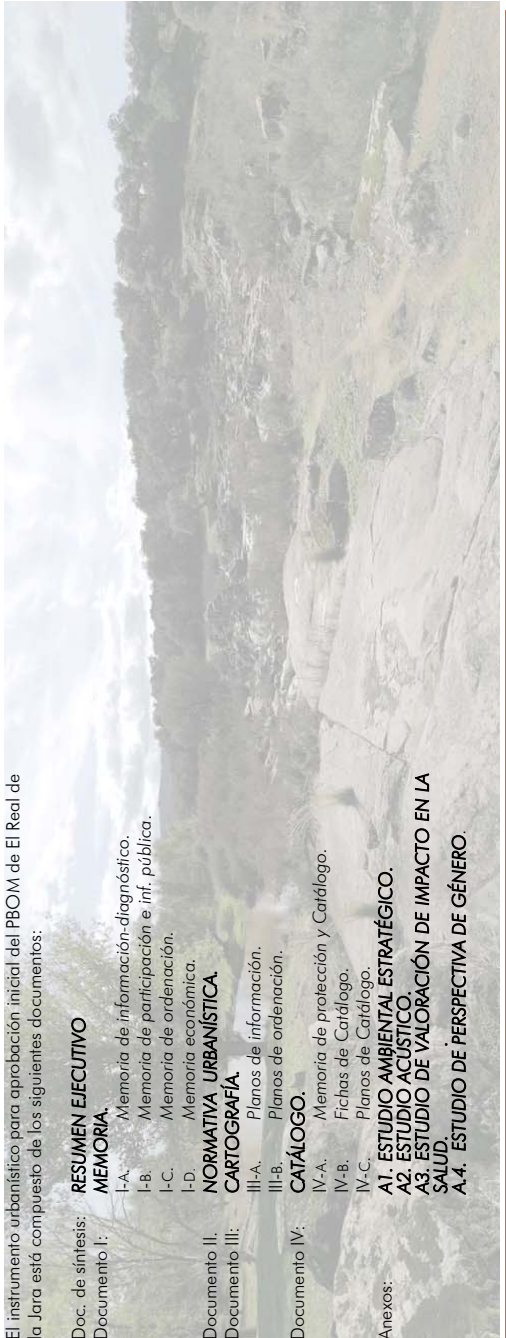
El "PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM) DE EL REAL DE LA JARA", tiene por objeto la ordenación general y detallada del territorio municipal, para sustituir las NNSS vigentes desde 1998 (adaptadas a la LOUA en abril de 2016), para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 157,50 km²; situado al Norte de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Sierra Morena de Sevilla".

El presente documento para aprobación INICIAL tiene el contenido previsto en el artículo 62 de la LISTA y en la que se han integrado en la mayor medida posible, los objetivos y criterios deducidos de la anterior fase de Avance, así como del resultado de la participación pública e informes emitidos sobre dicho documento.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PBOM.

El instrumento urbanístico para aprobación inicial del PBOM de El Real de la Jara está compuesto de los siguientes documentos:

Doc. de síntesis:	
Documento I:	RESUMEN EJECUTIVO MEMORIA. I-A. Memoria de información-diagnóstico. I-B. Memoria de participación e inf. pública. I-C. Memoria de ordenación. I-D. Memoria económica.
Documento II:	NORMATIVA URBANÍSTICA
Documento III:	CARTOGRAFÍA III-A. Planos de información. III-B. Planos de ordenación.
Documento IV:	CATÁLOGO. IV-A. Memoria de protección y Catálogo. IV-B. Fichas de Catálogo. IV-C. Planos de Catálogo.
Anexos:	A1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. A2. ESTUDIO ACÚSTICO. A3. ESTUDIO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD. A4. ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.



Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	4/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



DOCUMENTO I-D. MEMORIA ECONÓMICA.

ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS GENERALES..	1
1.1. Principios generales económicos y financieros.	1
1.1.1. Principio de sostenibilidad económica.	2
1.1.2. Principio de viabilidad económica.	2
1.2. Marco legal para los contenidos económicos y financieros del Plan de Ordenación Urbana.	5
1.2.1. Memoria económica de los instrumentos de ordenación urbanística.	5
1.2.2. Contenido de la memoria Económica del PBOM según la LISTA.	8
1.2.3. Contenido de la Memoria Económica del PBOM según el R-LISTA.	8
1.2.4. Contenido de la memoria Económica del PBOM de El Real de la Jara.	10
2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.	12
2.1. Introducción.	12
2.2. Criterios de evaluación y directrices del EEF de los instrumentos de ordenación detallada.	13
2.3. Criterios de evaluación de costes de urbanización.	13
2.3.1. Costes de urbanización e instrumentos urbanísticos.	13
2.3.2. Costes de gestión.	16

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	5/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

2.4.	Costes de suelo.	16	3.3.1.	Gastos de personal.	32
2.4.1.	Valoración del suelo urbanizado.	17	3.3.2.	Gastos corrientes en bienes y servicios.	33
2.4.2.	Valoración del suelo urbano incluido en ATU de reforma interior.	18	3.3.3.	Inversiones reales.	33
2.4.3.	Valoración del suelo en situación rural.	18	3.3.4.	Resto de partidas de gastos.	34
2.5.	Criterios de valoración del aprovechamiento urbanístico resultante.	21	3.3.5.	Estimación total de gastos.	34
2.5.1.	Valor de repercusión del suelo de vivienda de protección pública.	21	3.4.	Conclusiones de sostenibilidad económica.	34
2.5.2.	Repercusión del suelo de vivienda libre y de otros usos.	22	3.5.	Justificación de la existencia de suelo para usos productivos.	35
2.6.	Evaluación económico-financiera de cada ATU de reforma interior.	22			
2.7.	Evaluación económico-financiera de cada ATU de mejora urbana.	24			
2.8.	Síntesis de resultado económico de las ATUs de reforma interior y de mejora urbana.	24			
2.9.	Evaluación económico-financiera de las Actuaciones Urbanísticas (AUs).	24			
3.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	27			
3.1.	Introducción.	27			
3.2.	Estimación de ingresos.	28			
3.2.1.	Impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (IBI).	29			
3.2.2.	Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.	30			
3.2.3.	Impuesto de incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.	30			
3.2.4.	Impuesto de vehículos de tracción mecánica.	31			
3.2.5.	Impuesto de actividades económicas.	31			
3.2.6.	Tasas y otros tributos.	31			
3.2.7.	Transferencias corrientes.	32			
3.2.8.	Resto de ingresos del presupuesto municipal en los que no existe impacto directo de la nueva ordenación urbanística.	32			
3.2.9.	Estimación total de ingresos.	32			
3.3.	Estimación de gastos.	32			

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	6/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS GENERALES.

1.1. PRINCIPIOS GENERALES ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

La LISTA se fundamenta en una serie de principios generales orientados a la ordenación de la actividad urbanística. En particular, el artículo 4, apartado 2, dedicado a los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística, establece como eje central el principio de desarrollo sostenible para las actuaciones territoriales y urbanísticas. Asimismo, el apartado 2.f) del mismo artículo introduce el **principio de viabilidad económica**, estableciendo que todas las iniciativas privadas destinadas a la transformación urbanística deben acreditar la disponibilidad de los recursos económicos suficientes para cubrir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

De este modo, la LISTA integra tanto el desarrollo sostenible como la viabilidad económica como principios esenciales, garantizando un equilibrio entre las actuaciones urbanísticas y la responsabilidad económica necesaria para su implementación.

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	7/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.1.1. PRINCIPIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El desarrollo sostenible, en su vertiente económica, se entiende en el marco del urbanismo vigente como la capacidad suficiente de las Haciendas Públicas para afrontar las inversiones necesarias y garantizar el mantenimiento de los servicios públicos derivados de la construcción de la nueva ciudad promovida por el planeamiento correspondiente. Este principio trasciende el ámbito de la LISTA, ya que la normativa estatal básica, establecida en el TRLSRU-2015, define en el apartado 3 del artículo 3 el **principio de desarrollo territorial y urbano sostenible** como un pilar esencial.

El principio de **sostenibilidad económica** se detalla en el artículo 3.1 *Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVL)*, donde se establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben evaluar el impacto de las actuaciones sobre las Haciendas Públicas, tanto en términos de infraestructuras necesarias como en la prestación de servicios resultantes. Asimismo, se exige que se garantice la **suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos**. Esta sostenibilidad debe verificarse no solo en la fase de redacción y aprobación de los instrumentos de ordenación, sino **también durante su seguimiento**. El artículo 22 del TRLSRU-2015, sobre **evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano**, y garantiza de la **viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**, dispone que este seguimiento incluya el análisis de las desviaciones respecto a las previsiones iniciales y los reajustes económicos que puedan ser necesarios para las Haciendas Locales.

Más allá de los requerimientos legales, la **sostenibilidad económica** busca promover la cohesión del municipio desde una perspectiva integral: **social, cultural, económica, sanitaria y ambiental**. Esto

incluye garantizar condiciones de vida dignas, acceso a vivienda adecuada, reservas de suelo para vivienda protegida, y la dotación de equipamientos urbanos necesarios.

Por último, la Administración municipal debe contar con herramientas de gestión sólidas, como el mantenimiento del **patrimonio público de suelo**, que permita intervenir en el mercado de suelo y vivienda, fomentar la rehabilitación, promover vivienda protegida y adquirir activos estratégicos a precios de mercado. Estas medidas son fundamentales para asegurar una gestión eficiente y sostenible de los recursos urbanos.

1.1.2. PRINCIPIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El desarrollo sostenible en el ámbito urbanístico se basa en el principio de que la ordenación del territorio es una **función pública** intransferible, que organiza y define el uso del suelo de acuerdo con el interés general. La LISTA refleja este enfoque, delimitando el contenido del derecho de propiedad del suelo en función de su utilidad social y del interés colectivo, y estableciendo la participación de la comunidad en las plusvalías que generen las actuaciones urbanísticas.

En este contexto, los artículos 18, 28 y 30 de la LISTA conforman un inventario de los derechos y obligaciones asociados a la actividad de promoción en proyectos de transformación urbanística. Estos artículos abordan tanto los costes como los ingresos derivados de la actividad urbanística, aspectos que condicionan directamente el resultado económico de la inversión. Este resultado debe ser suficientemente viable para garantizar la viabilidad económica de la intervención, asegurando que se cubren los costes y se generan los ingresos necesarios para la ejecución del proyecto.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	8/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

En términos generales, el ingreso generado depende de la edificabilidad y los usos lucrativos permitidos, descontando la edificabilidad y los usos que se deben ceder obligatoriamente a la Administración. Estos ingresos deben ser suficientes para cubrir el coste total del proyecto, que se desglosa en una serie de componentes, incluyendo el coste de adquisición del suelo, los gastos de urbanización, la ejecución de infraestructuras, y otros aspectos necesarios para la puesta en marcha y mantenimiento de la nueva urbanización. Es importante el matiz de que la valoración del suelo aportado a las transformaciones urbanísticas es en función de su situación objetiva de partida "rural" o "urbana sometida a ATU".

En resumen, el ingreso viene determinado por la edificabilidad y los usos lucrativos (descontada la edificabilidad y los usos de cesión obligatoria a la Administración actuante) que debe ser suficiente como para cubrir todos los factores del coste compuesto por (aparte del suelo bruto aportado):

- a) La cesión de los suelos de dominio público urbanizados.
- b) La cesión gratuita de suelo edificable urbanizado a la administración actuante.
- c) Las obras de urbanización del ámbito y su conexión con el entorno.
- d) Las afectaciones a redes.
- e) El derecho al reallojo.
- f) Las indemnizaciones.

En definitiva, aunque la actividad urbanística es una competencia pública, el urbanismo es un ámbito donde convergen los intereses públicos y privados. Así, tal como se expuso en la introducción, uno de los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística de la LISTA es la justificación de la viabilidad económica de todas las actuaciones de transformación urbanística a

realizar por la iniciativa privada.

Este principio destaca dos puntos esenciales: la viabilidad económica, entendida como la suficiencia financiera de las actuaciones urbanísticas, y la obligación de justificar dicha viabilidad en todas las intervenciones de transformación urbanística, ya sea en suelo urbano o rústico.

La ordenación urbanística es un campo en el que convergen intereses públicos y privados, definiendo las reglas que rigen la propiedad del suelo. Este marco regulatorio resulta fundamental para traducir las actuaciones de transformación urbanística en términos económicos y financieros, garantizando su sostenibilidad económica. El régimen de la propiedad del suelo está regulado en el Capítulo II de la LISTA, mientras que los deberes asociados a las actuaciones urbanísticas, tanto en suelo urbano como rústico, se recogen en los artículos 27 a 32 de la misma normativa.

En suelo rústico, por las razones que se justifican en la Memoria de ordenación, no se prevé ninguna ATU de nueva urbanización, sino que solo se establece el ámbito del "modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo", en el que será viable en el futuro, cuando se acredite necesario, delimitar este tipo de ATUS, sometidas al régimen del artículo 31 de la LISTA.

En particular, la LISTA establece dos tipos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano: las Actuaciones de Mejora Urbana (ATU-Mu) y las Actuaciones de Reforma Interior (ATU-Ri). Los deberes de los propietarios en el marco de las ATU-Mu están regulados en el artículo 28 de la LISTA, que detalla las obligaciones inherentes a estas intervenciones.

Este enfoque normativo asegura que las actuaciones urbanísticas a

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	9/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

cuenten con una base económica sólida, promoviendo el equilibrio entre las expectativas privadas de los propietarios y las necesidades públicas de desarrollo urbano. De esta manera, se garantiza un proceso ordenado, justo y económicamente viable que contribuye a la sostenibilidad y mejora del entorno urbano y rural.

Los deberes de la propiedad en las ATU-Mu están especificados en el artículo 28 de la LISTA:

“Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Los deberes de la propiedad en las ATU-Ri están establecidos en el artículo 30 de la LISTA:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las actuaciones asistémicas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgYRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	10/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgYRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.”

Así pues, el principio de viabilidad económica del PBOM se traduce en el análisis económico y financiero de los deberes de la propiedad en las actuaciones de Mejora Urbana (ATU-Mu) y en las actuaciones de Reforma Interior (ATU-RI). Estas actuaciones, incluidas en los futuros instrumentos de ordenación detallada en suelo urbano (cuando no se incorpora directamente la ordenación desde el PBOM), se regulan conforme al artículo 60 de la LISTA, que establece los niveles e instrumentos de la ordenación urbanística. Este principio busca garantizar la suficiencia financiera de las actuaciones, contrastando los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano, tal y como recoge el artículo 18 de la LISTA.

Según el artículo 18, los derechos de la propiedad del suelo urbano incluyen:

- 1. El contenido urbanístico de la propiedad en suelo urbano comprende los siguientes derechos:
- a) Materializar, mediante la edificación y una vez el suelo tenga la condición de solar, el aprovechamiento que corresponda a los

terrenos.

b) Destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, de acuerdo a lo establecido en el instrumento de ordenación y en la legislación sectorial de aplicación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

c) Participar y, en su caso, promover las actuaciones de transformación urbanística en esta clase de suelo.”

1.2. MARCO LEGAL PARA LOS CONTENIDOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.

1.2.1. LA MEMORIA ECONÓMICA DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A partir de las primeras normativas sobre el suelo, se ha exigido que los instrumentos de planeamiento incluyan un “Estudio Económico-Financiero que justifique la relación entre el criterio de planeamiento adoptado y las posibilidades financieras reales del territorio y la población” (artículo 9.2.e. de la LS1956). En términos muy similares se mantuvo durante la vigencia del TRLS-1976, y su posterior reforma mediante la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

A la tradicional Memoria económico-financiera de los planes, la vigente legislación estatal sobre el suelo (TRLSPU-2015) ha incorporado dos documentos adicionales de carácter económico: el Informe de sostenibilidad económica (ISE) y la Memoria de viabilidad económica (MVE).

El primero se regula en el artículo 22.4. Evaluación y seguimiento de

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	11/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano del TRLS2015, que establece la obligación de las actuaciones urbanísticas de incluir, entre su documentación:

"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".

En relación con esta Memoria, el apartado 1 del artículo 3 del RVLS establece que:

"(...) la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."

Lo anterior ha sido incorporado por el R-LISTA, que en el artículo

85.3 establece que la Memoria de Sostenibilidad Económica debe incluir el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La Memoria de viabilidad económica se regula en el artículo 22.5 del TRLSRU-2015 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, que establece:

"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 y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
a), b), c), d) y e) (Anuladas)."

Cabe precisar que el contenido documental al que se refería este apartado 5 ha sido declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del TC 143/2017 por invadir las competencias autonómicas.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	12/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Según el artículo 85.3 del R-LISTA, la Memoria de viabilidad económica debe incluir lo siguiente, coincidiendo con los apartados anulados por el TC:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habrá que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3º. 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 la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Es importante señalar que este último apartado parece corresponder o incluirse dentro de la Memoria de Sostenibilidad Económica y no dentro de la Memoria de Viabilidad, como propone el R-LISTA. Sin embargo, esta reflexión afecta más a una cuestión formal que sustantiva. Aparte del contenido establecido en la normativa básica estatal, la LISTA establece en el ya citado anteriormente apartado 2.f del artículo 4 la obligatoriedad de justificar en todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada la viabilidad económica de las mismas:

"f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento."

Este artículo 4.2.f de la LISTA extiende la necesidad de justificar la viabilidad económica a todas las actuaciones de transformación urbanística, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

Por último, siguiendo el principio de sostenibilidad económica, el apartado 6 del artículo 22 del TRLSRU-2015 establece el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística en términos de sostenibilidad económica:

"Las Administraciones competentes en materia de ordenación y

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	13/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2.3. CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PBOM SEGÚN EL R-LISTA.

Lógicamente, el R-LISTA ha adaptado el contenido de esta Memoria Económica para cada uno de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley.

Así, en el artículo 85.1.a).4º sobre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, se establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener, en función de su alcance y contenidos, y entre otros documentos:

4º. 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. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

El R-LISTA ha establecido un matiz respecto a la regulación de la LISTA: El Estudio Económico Financiero (EEF) solo formará parte de la Memoria Económica “en los casos en que proceda”. Nada dice el resto de la regulación del R-LISTA acerca de cuando procede el EEF, salvo para el Plan Parcial en el artículo 90.3b. Por lo tanto, cabría interpretar, en una primera aproximación, de la redacción del apartado 1.4º del artículo 85 del R-LISTA (en conexión con lo que se dispone en los artículos siguientes para cada instrumento) que el EEF no es necesario en los instrumentos de ordenación urbanística general y, tampoco en un POU, solo en el Plan Parcial de Ordenación (PPO).

ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.”

1.2.2. CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PBOM SEGÚN LA LISTA.

La LISTA regula el contenido de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación urbanística de forma coherente con lo dispuesto en la legislación básica estatal. Así, el artículo 62.1 de la LISTA, referente al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, establece:

1. 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: (...) 4º. 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.

Dado que esta regulación general se refiere al contenido de todos los instrumentos de ordenación de la LISTA, aplicándose tanto a los planes generales de ordenación municipal como a los estudios de detalle, debe ajustarse, como es lógico, a cada documento concreto (“en función de su alcance y contenido”, según lo establece expresamente el citado artículo 62).

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	14/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

No obstante, esta interpretación literal tendría difícil integración con la regulación del artículo 62 de la LISTA que establece la exigencia **universal** (sin diferenciar) para todos los instrumentos que deben incorporar una Memoria Económica, que ha de contener un Estudio Económico- Financiero.

Puesto que se ha comprobado que son determinaciones propias del PBOM las propuestas de nuevos elementos estructurantes y la identificación de las propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico y de reforma interior y de mejora urbana en suelo urbano; pero además no se puede olvidar que todo el suelo urbano ha de ser ordenado directamente por el PBOM (lo recomendable en pequeños núcleos rurales) o por uno o varios POU, salvo los ámbitos de transformación urbanística que remitan a un instrumento posterior.

En consecuencia, se estima que es necesario que en el PBOM se incorporen a nivel básico un Estudio Económico Financiero, en el que se exprese al menos:

-El coste de las inversiones vinculadas a la ejecución de propuestas de nuevos elementos estructurantes, en general las Actuaciones Urbanísticas (AUs) delimitadas a tal fin: Refuerzo, ampliación o establecimiento de sistemas generales o locales dotacionales, infraestructurales, incluidos los de movilidad.

-El cálculo de los costes de las ATUs delimitadas. No de las que simplemente se incluya una Propuesta de delimitación previa (orientativa), susceptible de reajustar por el instrumento de ordenación detallada; aparte de que la concreción del viario y espacios libres, aspectos esenciales en la determinación de los costes, son datos que solo se

podrán saber en los instrumentos de ordenación detallada (PRI o EO). No obstante, en las propuestas de delimitación previa, cabría realizar una evaluación también estimativa de las inversiones para los parámetros orientativos de ordenación propuestos.

-El coste de la redacción de los instrumentos de ordenación detallada y, en su caso de gestión ejecución previstos, cuando se establezca la iniciativa pública sobre los mismos.

En consecuencia el EEF del PBOM debe de concebirse como un documento instrumental y de apoyo de sus propuestas y estrategias, adaptándose su contenido al grado de concreción que éste haga de esas propuestas y estrategias.

Por último señalar que el Informe de sostenibilidad económica y la Memoria de viabilidad económica solo deben incluirse en los instrumentos que establezcan la ordenación detallada, como se aclara en el apartado 3 del citado artículo 85 del R-LISTA:

“Con el fin 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:

- a) Una memoria de sostenibilidad económica (...)
- b) Una memoria de viabilidad económica (...)

Estos documentos formarán parte de las determinaciones de los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística (PBOM, POU, PRI o EO).

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	15/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.2.4. CONTENIDO DE LA MEMORIA ECONÓMICA DEL PBOM DE EL REAL DE LA JARA.

Visto lo anterior, se puede concluir que el contenido documental de la Memoria Económica de los instrumentos de ordenación depende del tipo de instrumento y de su propio contenido.

De manera general, los PBOM pueden incluir, si se considera conveniente, las siguientes propuestas:

-Identificación de sistemas generales. Los nuevos deberá evaluarse si conllevan adquisición de suelo y, además su ejecución si se trata de espacios libres.

-Propuesta de delimitación previa de ATUs de Mu y de Ri, o bien Delimitación de ATU-Mu y ATU-Ri. En nuestro caso se alcanza un nivel u otro dependiendo de las ATUs.

-En cuanto a las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística en suelo urbano, su delimitación y ordenación detallada también puede corresponder a los instrumentos pertinentes (el propio PBOM, PRI o EO).

Debido a esta naturaleza en cuanto a la concreción de las determinaciones adoptadas por el PBOM, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza y estatal, la presente Memoria Económica dispone en síntesis del siguiente contenido:

-**Estudio Económico Financiero**, en el que se realiza una evaluación económica de las AUs y ATUS delimitadas y se establece el agente que debe de financiarlas, del sector público o privado. Sin embargo, sobre la financiación pública, es habitual que no sea asumida en exclusividad por

Ayuntamiento, sino que en España el gasto público se distribuye entre Administración del Estado, las Comunidades Autónomas, las Diputaciones y los Ayuntamientos y, en algunos casos con la cofinanciación de fondos europeos. Por lo tanto, las inversiones de responsabilidad de la Administración Local, lo previsible es que el Ayuntamiento cuente especialmente con financiación del Estado, de la Comunidad Autónoma y de Diputación, pero la proporción de la participación de cada una de ellas sin duda será un dato de imposible cuantificación en este momento desde la escala estratégica, ya que dependerá de los presupuestos de cada una de ellas en una serie de anualidades de desarrollo del PBOM. Por lo tanto las partidas que se adscriben a inversión municipal, deben de entenderse que serán cofinanciadas habitualmente con programas de otras Administraciones, pero de imposible previsión en este momento de su porcentaje durante el horizonte temporal del PBOM.

-**Informe o Memoria de sostenibilidad económica:** En dicho contenido 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 concepto de sostenibilidad económica al que hace referencia el legislador estatal en el artículo 22.4 del TRLSRU-2015 se vincula a dos aspectos diferenciados. Por un lado, implica la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto. Por otro, requiere un análisis del impacto que las actuaciones proyectadas tendrán en las haciendas de las administraciones públicas involucradas, tanto aquellas que

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	16/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



intervienen en el proceso como las que recibirán las nuevas infraestructuras y asumirán la prestación de los servicios resultantes.

-Memoria de Viabilidad Económica (MVE): Se trata de una innovación introducida por el TRLSRU-2015 en su artículo 22.5. Una interpretación coherente de los artículos del TRLSRU relativos a la MVE permite concluir que su exigencia se aplica a las ATUs dirigidas a reformar o renovar la urbanización existente en suelos urbanizados (artículo 7.1.a.2 del TRLSRU/15), así como a las actuaciones edificatorias de sustitución o rehabilitación de edificaciones existentes. Estimamos que esta previsión del TRLSRU-2015 se refiere a actuaciones complejas de regeneración urbana que incluyan tanto renovación de la urbanización como especialmente de **sustitución y rehabilitación de edificaciones existentes**. El PBOM no establece ninguna previsión de este tipo, aunque no es descartable que durante la vigencia del mismo se pudiera plantear alguna operación de microcirugía urbana de regeneración conjunta de edificación y urbanización de este tipo, como en áreas industriales extensivas actuales, por ahora no devenidas en obsoletas, en cuyo caso, obviamente debería incorporar en dicho momento dicha MVE.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27	
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	17/42	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

2.1. INTRODUCCIÓN.

El estudio económico financiero viene regulado en el artículo 62 *Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA* y en el artículo 85 del R-LISTA. Mientras que la LISTA obliga a incluir un estudio económico y financiero en todos los instrumentos de ordenación urbanística, el R-LISTA modula su contenido, estableciendo que el estudio económico financiero se realizará para aquellas propuestas concretas que proceda realizar el estudio.

Así pues, el presente Estudio Económico Financiero da cumplimiento al marco normativo de la LISTA y su Reglamento, teniendo en cuenta las particularidades de las ATUs y AUs, sobre las que se propone la ordenación detallada. Respecto a las que solo se realiza una propuesta de *delimitación previa* con unos parámetros orientativos susceptibles de reajustarse en el instrumento de ordenación detallada, la evaluación económica financiera, tendrá igualmente el valor meramente orientativo equiparable al que deben incorporar las Propuestas de delimitación de ATUs, según el artículo 25 de la LISTA.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	18/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y DIRECTRICES DEL EEF DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El estudio económico y financiero es un contenido económico que estaba definido y detallado en la antigua Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (apartado 1 artículo 19), así como en el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

A los efectos de definir los contenidos del estudio económico y financiero, y teniendo en cuenta que el R-LISTA no ha definido ningún contenido específico, el PBOM asume como meros criterios inspiradores y directrices los establecidos en los anteriores marcos legales.

En consecuencia, el estudio económico y financiero de los instrumentos de ordenación detallada deberá abordar los siguientes contenidos:

- Una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos, determinando el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del instrumento de ordenación detallada objeto de análisis, así como una lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución en términos de programación y agenda de las actuaciones.
- Una evaluación económica de los deberes de la propiedad y de las administraciones a realizar para la ejecución del instrumento de ordenación detallada objeto de análisis, con suficiente especificación de las obras y servicios que se

atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión estratégica y alcance del PBOM, y de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística andaluza y estatal, la presente Memoria Económica se limita a establecer los criterios de evaluación y seguimiento del PBOM. No obstante, también se fijan los criterios y directrices para determinar el contenido económico de los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística concretas, o para la calificación de nuevos sistemas generales o la ampliación de los existentes, los cuales deben ser evaluados económicamente según los criterios y directrices establecidos en el PBOM.

2.3. CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN.

2.3.1. COSTES DE URBANIZACIÓN E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS.

En todas las ATUs sistemáticas se evalúan los costes en función de las características de cada desarrollo, en base a aplicar precios unitarios de repercusión de urbanización del m2 de vial (método módulo de superficie de vial MSV con todos los servicios incluidos) y de espacios libres incluyendo todos los elementos necesarios, forestación, jardinería y mobiliario urbano, según el carácter de cada espacio.

El porcentaje de viales de cada ámbito, en los casos en los que desde el PBOM no se establece la ordenación pormenorizada-detallada, se evalúa en atribución de porcentajes estadísticos habituales en función

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	19/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yCf0Txy5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

del carácter y del uso global de la actuación, en general cuanto más alta es la densidad el porcentaje de viario es también más alto, (en torno al 30%), mientras que conforme disminuye, en tipologías más extensivas o de baja densidad, el porcentaje de viario puede oscilar entre el 22% al 16%. A su vez en actuaciones de tipo servicios terciarios y productivo, los porcentajes suelen estar en torno al 20%. En cuanto a espacios libres y zonas verdes, en general aplicamos un porcentaje de referencia del 10% (salvo que se concrete otro). En cualquier caso estamos ante meras estimaciones evaluativas, aplicables a los ámbitos de ATUs sobre los que desde el PBOM se establecen unas meras **propuestas de delimitación previa** sobre las que desde la legislación urbanística el objeto es disponer de un orden de magnitud de viabilidad y que será el instrumento de ordenación detallada (PRI o EO) los que establecerán tanto la delimitación como la ordenación finales que permitan establecer con precisión en dicha escala los costes que, a su vez, serán objeto de Proyecto de Urbanización, que es donde corresponde tener una valoración precisa.

La metodología MSV (Módulo de Superficie de Vial) del Instituto Catalán del Suelo (Incasol) es un método paramétrico para estimar costes de urbanización que utiliza ratios basados en la superficie viaria y las infraestructuras de servicios para calcular el presupuesto total de urbanización en fases iniciales. Se caracteriza por actualizarse para reflejar los costes de firmes urbanos y redes de servicios. Las características clave de la metodología MSV se fundamentan en:

- Enfoque paramétrico: Calcula costes en función de la superficie vial (m²) en lugar de mediciones detalladas, facilitando estimaciones rápidas bastante próximas al coste real.
- Componentes: Incluye la implantación y coordinación de redes de servicios y las secciones estructurales de firmes

- urbanos.
- Aplicación: Es útil para la evaluación de viabilidad de nuevas áreas productivas o residenciales.
 - Actualización: Evoluciona para ajustarse a los requerimientos actuales de infraestructuras.

Esta herramienta permite a los técnicos estimar presupuestos de gastos de forma eficiente durante los procesos la planificación urbana, con el objetivo de evaluar los procesos iniciales de gestión urbanística y su viabilidad. En Andalucía se utilizó habitualmente como instrumento de referencia de gestión y ampliamente verificado en posteriores numerosos Proyectos de Urbanización, en la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), sin duda el organismo que en sus orígenes y primeros años de actividad más contribuyó a la creación de una amplia oferta pública de suelo urbanizado en nuestra Comunidad Autónoma y que a su vez muy pronto dispuso de la propia experiencia de costes estadísticos de numerosas actuaciones propias, lo que permitía una gran aproximación en la evaluación.

Actualmente otras comunidades autónomas como el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) de la Generalitat Valenciana han sistematizado aplicaciones informáticas de dicha metodología muy similar al MSV, que permite también parametrizar de forma sencilla los condicionantes de tipo de urbanización y de viario y de espacios libres y obtener resultados de evaluación de costes de ejecución material.

Una vez evaluado el coste de ejecución material del viario y espacios libres o zonas verdes, obtenemos el coste previsible de contrata aplicando un 6% de beneficio industrial, 13% de gastos generales y finalmente el 21% de IVA que nos daría el coste total.

De acuerdo con dichos criterios anteriores resultan los siguientes

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	20/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

costes tipo por m2 de vial o de espacios libres:

-Coste del m2 de vial de sección media 12 m de ancho con todos los servicios (no incluye gas): 153,10 €/m2 vial.

-Coste de espacios libres y zonas verdes de las tipologías previsibles en el ámbito del PBOM:

-Plaza peatonal mayoritariamente pavimentada, con espacios de jardines inferior a 25%: 115,19 €/m2

-Plaza ajardinada con componente verde entre el 25 y 75%: 100,79 €/m2

-Zona verde con componente ajardinado entre 75 y 100%: 79,19 €/m2.

-Adecuación de espacios forestados con pavimentación residual, en todo caso limitado a itinerarios de caminos mayoritariamente terrizos y zonas de estancia permeables: 28,79 €/m2.

A su vez, es previsible que el coste de vial ordinario completo con todos los servicios, en determinados supuestos como reurbanización parcial de mejora o refuerzo de determinados servicios por incremento de número de viviendas en áreas de “mejora urbana”, y lo que procede es el coste individualizado de determinadas partidas, para lo cual, procedemos al desglose del coste del vial completo, en todas sus partidas, de acuerdo con la distribución estadística habitual de Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias con la sección de viario tipo medio antes evaluada. Obviamente cabría considerar que el precio por realizar dichas partidas de refuerzo de redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica u otras, conllevaría un

incremento adicional de coste por intervención parcial en urbanización preexistente, con consiguiente complejidad de posible afección a infraestructuras existentes, especial cuidado en apertura de zanjos, repavimentación parcial una vez acabado el proceso de mejora y similares. En la tabla siguiente se sistematiza el desglose por partidas, así como la estimación del incremento por intervención parcial en determinados servicios o componentes del coste de urbanización completo de un viario:

DESGLOSE DE COSTES DE URBANIZACIÓN			
CAPITULOS	Porcentaje %	Rep coste €/m2	Rep coste reajust. €/m2
Movimiento tierras	4,00	6,12	7,66
Pavimentación	32,00	48,99	61,24
Abastecimiento agua	12,00	18,37	22,97
Alcantarillado	14,00	21,43	26,79
Energía eléctrica	22,00	33,68	42,10
Alumbrado público	11,00	16,84	21,05
Canalización telefónica	5,00	7,66	9,57
TOTAL	100,00	153,10	

Finalmente en el coste de ejecución de urbanización deben de asumirse otros componentes que aunque no muy relevantes, forman parte de la habitual conceptualización legal de “costes de urbanización”:

-Costes de instrumento de planeamiento urbanístico detallado que pudiera ser necesario, en general en suelo urbano, Plan de Reforma Interior, Estudio de Ordenación y Estudio de Detalle. A tal efecto nos remitimos a los baremos orientativos de honorarios del CACOA, en los que, para una actuación tipo inferior a 10 has, el coste sería de 0,70 €/m2 (IVA 21% incluido).

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgYRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	21/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgYRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



hacer frente a unos mínimos costes financieros: Al conjunto de dichos aspectos le asignamos un coste del 5%.

b) Tasa de licencia (o equivalente para Proyecto de Urbanización), e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): Aunque puede diferir de unos municipios a otros, así como aplicación de diversas reducciones, la media previsible durante el horizonte temporal del PBOM estimamos que será la siguiente:

- Tasa de licencia: 1,3% del PEM.
- ICIO: 3,5% del PEM.

2.4. COSTES DE SUELO.

Tanto el desarrollo de ATUs como de AUs, pueden llevar implícita o bien el componente suelo como soporte físico imprescindible sometido a transformación de “reforma interior” en suelo urbano y, en menor medida en el caso de “mejora urbana” en que por su concepción legal, lo más que puede precisar es gestión puntual de nuevos suelos dotacionales, o bien que las mismas se resuelvan en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico; en cuyo caso puede haber actuaciones urbanísticas vinculadas (AUs) a tal fin con la ATU de mejora urbana.

Caso diferente es el de aquellas AUs previstas, que estén relacionadas con solución de determinados déficits del suelo urbano existente y que precisen de gestión de suelo dentro del propio suelo urbano, o bien en el suelo rústico colindante al mismo, en cuyo caso también es previsible que la AU puede llevar incorporada, aparte de la gestión de suelo soporte físico de la dotación que se pretende conseguir gestionar, las obras ordinarias de urbanización complementarias para

-Costes de instrumento de ejecución (Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización y Dirección de obras: Según los baremos orientativos indicados en el párrafo anterior, para actuaciones inferiores a 10 ha, el precio (IVA 21% incluido) es del orden del 6,05% del presupuesto de ejecución material.

-Costes de instrumentos de gestión: Proyecto de Reparcelación y, en su caso, Estatutos de la Junta de Compensación: Se estima el conjunto de ambos en el 25% del coste del instrumento de planeamiento detallado. 0,18 €/m2.

Pueden existir otros costes singulares de urbanización a imputar a la ATU, tales como indemnización de construcciones e instalaciones que deban demolerse para poder ejecutar la urbanización, vegetación existente u otros derechos como realojamiento temporal o permanente de personas que residan en inmuebles a desaparecer o a desalojar temporalmente por incompatibilidad con las obras a realizar, aspectos que, por su singularidad se abordará con el carácter de “coste singular”, en la ATU en la que proceda su consideración y se evaluarán de acuerdo con las técnicas de valoración recogidas en el vigente Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (RVLs).

2.3.2. COSTES DE GESTIÓN.

En este capítulo de costes incluimos los siguientes:

- a) Cualquier gestión por iniciativa privada implica una mínima estructura de gestión, haya que constituir Junta de Compensación o no, por darse las circunstancias para dicha simplificación; así como

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	22/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



su enlace con las del suelo en las que sea viable conectar.

Por lo tanto, habrá que evaluar el precio del componente suelo, como soporte físico de las ATUs y de las AUs, tanto en suelo urbano, como en suelo rústico colindante, puesto que son las dos posibilidades que se pueden producir.

2.4.1. VALORACIÓN DEL SUELO URBANIZADO.

Para el caso de que sea necesaria la gestión de obtención de suelo en situación básica de “urbanizado”, que no se encuentre adscrito a actuaciones de transformación sistemática, su gestión se realizará mediante expropiación, salvo acuerdo de compra o permuta. Para la valoración de estos suelos, en el momento de la gestión, se empleará el método residual, regulado en el artículo 22 del RVLs.

Como a efectos evaluativos de la presente Memoria Económica, lo que procede es realizar una estimación, se empleará como método simplificado prospectivo, una metodología similar a la utilizada a efectos de impuesto de transmisiones patrimoniales, que es evaluar el precio de referencia de mercado a partir del valor catastral y para ello se utilizarán como referencia de conversión a valor de mercado el coeficiente establecido por la Orden de 18 de julio de 2016, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones; se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, que para el municipio de El Real de la Jara, la Orden citada establece el coeficiente de conversión de 1,43.

No obstante al haber oferta suficiente de valores de suelo urbanizado en el núcleo urbano, se han obtenido los siguientes valores de referencia a efectos evaluativos:

- Sectores de reciente urbanización (R-1 y R-2): Precios de suelo de 146 €/m2s y repercusiones de 177 €/m2t.
- Zonas casco tradicional y extensión: Prácticamente no hay ofertas de solares, de los precios de venta homogeneizadas se estiman unos precios de 172 €/m2s y 223 €/m2t.
- En cualquier caso los valores a utilizar serán los efectivos comprobados en el momento del inicio de cualquier expediente de expropiación, compra o permuta.

En supuestos de pequeñas operaciones de realineaciones, desde el PBOM se parte del criterio de innecesariedad de la expropiación ya que la persona titular de los terrenos debe de ceder el suelo con destino a viario para que la parte de la parcela edificable pueda adquirir la condición de “solar” y, por otra parte, salvo acreditada inviabilidad, se parte del criterio de que en las pequeñas rectificaciones de alineaciones que puedan ser necesarias, el índice de edificabilidad de la zona de ordenanza que corresponda, se aplicará a la configuración de la parcela previamente a su realineación, con lo cual, salvo que en algún supuesto concreto, por la cuantía a realinear o por la configuración de la parcela pudiera acreditarse que en la nueva configuración de la parcela no fuera posible alcanzar la edificabilidad permitida calculada como antes se ha indicado, sería el único supuesto de indemnización, en la cuantía de edificabilidad que se acredite no materializable.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	23/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4.2. VALORACIÓN DEL SUELO URBANO INCLUIDO EN ATU DE REFORMA INTERIOR.

En este caso estaríamos en la situación de valoración de suelo urbano, pero con la variante de “deberes y cargas pendientes de satisfacer para poder realizar la edificabilidad prevista”, al que se refiere el artículo 37.1.c) del TRLSRU-2015, así como del artículo 25 del RVL5.

Por lo tanto la valoración de estos suelos, en caso de que precisen expropiación, compra o permuta, se valorarán por el método residual estático, de modo que, al valor actual de dicho suelo como “urbano”, se le deberán deducir el importe de todas las cargas de urbanización pendientes en la ATU de reforma interior, incluido el beneficio empresarial por el desarrollo de la ATU. En cuanto al aprovechamiento a considerar atribuible a efectos de valoración solo se le podrá adscribir el que actualmente disponga antes de la ejecución de la ATU, ya que el adicional que pudiera atribuir el planeamiento (el propio PBOM o PRI), solo se puede patrimonializar con posterioridad al cumplimiento de las cargas.

Por lo tanto, todos los datos para poder realizar esta valoración, tanto valor del suelo urbanizado, como de costes de urbanización a repercutir, ya se han explicado y cuantificado los criterios de valoración en apartados precedentes y simplemente se trataría de su mera aplicación mecánica.

2.4.3. VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN RURAL.

Tal y como hemos desarrollado en diversos apartados de la Memoria de Ordenación, en el supuesto de ámbitos de reforma interior o de mejora urbana en los que se debiera optar por adquisición de suelo

dotacional en suelo rústico incluido en el modelo estratégico, el valor máximo a aplicar sería el del suelo en situación rural más la indemnización del derecho a participar en la transformación urbanística, evaluado según la metodología que veremos más adelante y a la que ya nos referimos en el apartado 3.2.6 de la Memoria de ordenación, para cuando sea necesaria la gestión de adquisición de suelo rústico común colindante.

Respecto a la técnica de valoración de estos suelos en clara “situación rural”, si bien el artículo 36 del TRLSRU es extremadamente claro respecto a la valoración mediante la “capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración”, así como la indemnización de las edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones, la realidad jurídica tiene matices que veremos más adelante.

No obstante, a los efectos evaluativos que nos ocupan en la presente Memoria Económica, estimamos que carecería de relevancia pretender evaluar en este momento para cada finca rústica del perímetro urbano, la capitalización de la renta real o potencial, por lo que, al igual que hicimos respecto al valor del suelo urbano, la solución más razonable a efectos meramente evaluativos es utilizar los valores administrativos de mercado para el suelo rústico que la Junta de Andalucía publica periódicamente y que es públicamente reconocida su aproximación estadística a los valores reales de mercado.

La última publicación de valores de la que tenemos constancia es la de la Orden de 25 de mayo de 2015, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, a efectos de la gestión, recaudación e inspección de los

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	24/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

hechos imponibles de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología para su obtención. De la consulta de la misma se deducen unos valores de mercado del suelo rústico en El Real de la Jara, que oscilan de:

- Labor de secano: 4.100 a 5.500 €/ha
- Labor de regadío: 4.500 a 9.800 €/ha.
- Labor de regadío: 11.600 €/ha
- Dehesa de pastos: 1.700 a 5.500 €/ha
- Monte bajo: 1.800 €/ha
- Alcomocal: 3.200 a 6.600 €/ha
- Monte bajo: 1.300 a 1.700 €/ha
- Olivar de secano: 4.800 a 6.100 €/ha

Aunque desde el punto de vista teórico el planteamiento de valoración del suelo en situación objetiva "rural", que tiene su origen en la reforma estatal del suelo de 2007 (vigente TRLSRU-2015) y el planteamiento teórico sin duda es impecable, la realidad jurídica es que desde el origen de dicha regulación posteriormente desarrollada en detalle en el RVL, los tribunales han venido reconociendo valores de tasación notablemente superiores, en especial cuando el objeto de la expropiación fuera para una finalidad netamente al servicio urbano, en expresión de la jurisprudencia para "hacer ciudad".

Es patente que si el Ayuntamiento decidiese hacer uso de la técnica expropiatoria para la adquisición de los terrenos para la mejora dotacional de cualquiera de las dotaciones incluidas en el modelo estratégico del suelo rústico del PBOM en el entorno colindante al suelo urbano existente, de acuerdo con la interpretación jurisprudencial habitual y consolidada, se entendería sin ningún género de dudas que la finalidad de la adquisición por el instituto

expropiatorio sería la de "hacer ciudad".

La doctrina que mejor ha sistematizado la valoración del incremento de valor de referencia procedente sobre el suelo rústico en una expropiación de dicha clase de suelo para un destino inequívocamente urbano y de hacer ciudad es Gerardo Roger (1), de hecho esta doctrina junto con los primeros pronunciamientos jurisprudenciales tras la entrada en vigor de la reforma de la legislación estatal de suelo de 2007, tuvo incluso su materialización normativa en la actual conceptualización de la indemnización de la "facultad de participar" en actuaciones de nueva urbanización que fue recogida tanto en el artículo 38 del vigente TRLSRU-2015, como en el artículo 28 del RVL, que, aunque también ha sido cuestionado como insuficiente en alguna sentencia del Tribunal Supremo, e incluso anulado el artículo 25 del TRLS-2008 (equiparable al artículo 38 del TRLSRU-2015) por STC 218/2015, los problemas de constitucionalidad no se refieren a la metodología en sí, sino a problemas habituales de competencias autonómicas ya que cada una pueda establecer un porcentaje de participación en las plusvalías de la transformación urbanística diferente hace que no sea viable constitucionalmente establecer una metodología general cuando el citado porcentaje de participación en plusvalías no es homogéneo para todo el Estado. Por ello, tal y como ha razonado la doctrina antes citada (1) la metodología de valoración de la indemnización de la "facultad de participar" en la transformación urbanística, sigue siendo plenamente vigente y viable con los matices de la STC citada. Obviamente en nuestro supuesto concreto estaríamos en el mismo caso a efectos de valoración, es decir que en la hipotética expropiación municipal, se despojaría al expropiado de la "facultad

(1) -Gerardo Roger Fernández, Vicente Carballer Mellado, La valoración urbanística en la Ley del Suelo. El Consultor de los Ayuntamientos, 2020.
-Gerardo Roger Fernández, El Régimen de Valoraciones de la nueva Ley de Suelo. Ciudad y Territorio nº 152.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	25/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

de participar” en la transformación urbanística y a la que tanto la jurisprudencia sobrevenida, como la doctrina antes citada y los artículos referidos, ha asignado la valoración indemnizatoria (VI) que procede en dicho supuesto, que viene dada por la expresión siguiente:

VI= %PP (VRSU-VRR), siendo,

- VI: Valor indemnizatorio de la pérdida de la facultad de participar en el desarrollo urbanístico. .
- %PP: Porcentaje de participación pública en las plusvalías, en Andalucía del 10%.
- VRSU: Valor residual del suelo urbanizado. Adoptamos el valor administrativo medio más reciente publicado para el municipio (Resolución de la Dirección General del Catastro), y evaluación de mercado para caso antes realizada, se establece en 154 €/m2s.
- VRR: Valor del suelo en situación rural. Utilizamos la media de dehesa de pastos que es la situación más probable dado que la práctica totalidad del modelo estratégico se encuentra en Zona C de “regulación común” del Parque Natural, lo que supondría una media de 0,36 €/m2s.

El Valor de Compensación (VC) buscado sería VC=VI + VRR.

Por lo tanto, con dichos datos VI= 10% (154 - 0,36)= 15,36 €/m2

Y el valor de compensación más el valor rústico (valor de expropiación buscado con inclusión de indemnización de facultad de participar) sería 15,36 + 0,36 = **15,72 €/m2.**

Dicho valor sería el medio a los efectos evaluativos de la presente Memoria; y en la situación real, en función de donde se pretenda gestionar el suelo dotacional, se deberán aplicar las referencias de mercado reales de dichos entornos.

No obstante, dicha indemnización de la “facultad de participar”, solamente sería aplicable a los supuestos de suelos en los que, de acuerdo con el diagnóstico de capacidad de acogida realizado del entorno del núcleo urbano, efectivamente los terrenos de suelo rústico sean aptos para su transformación urbanística. No se daría tal supuesto de posibilidad ni siquiera de “transformación urbanística” en suelos que por proximidad a carreteras, cauces, o cualquier circunstancia de riesgo, no fueran edificables; en cuyo caso, la indemnización de la “facultad de participar”, estaría muy alejada del 10% de participación en plusvalías y, en función de que el suelo fuera compatible para su destino a espacios libres o deportivos sin edificación un valor de compensación en torno a 2-4 % , en vez del 10 % antes indicado o, alternativamente aplicar la capitalización de rentas actuales o potenciales como suelo rústico, incrementada exclusivamente con el factor de localización en su proximidad al núcleo urbano, lo que no siempre tendría que traducirse en un incremento “relevante”, ya que la cercanía al suelo urbano, una vez descartada su potencialidad para transformación urbanística, podría ser un factor incluso depreciador de las posibilidades de su utilización rústica. En estos supuestos se recomienda a efectos de sistematización de la aplicación, y puesto que se trataría de nuevo de una expropiación destinada a “crear ciudad” sobre suelos sin otro destino posible que zonas verdes compatibles con las afecciones sectoriales o, en su caso, el riesgo de inundación, se podría aplicar un porcentaje en torno al 2-4% en vez del 10%, en la indemnización de la facultad de participar.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	26/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

Una situación intermedia entre las dos anteriores sería aquella en la que, por adoptarse medidas correctoras del riesgo para la protección del suelo urbano, los suelos rústicos dotacionales ya si podrían pasar a tener potencialidad de transformación urbanística, en cuyo caso, obviamente a la indemnización antes evaluada del derecho a participar en la transformación urbanística en base al régimen ordinario de plusvalías del 10%, habría que deducirle la repercusión del coste de las medidas correctoras de protección de riesgo de inundación u otros riesgos, si los hubiera.

Por lo tanto, en la valoración del componente "suelo bruto aportado" a cada ámbito ATU, se aplicarán los criterios deducidos en el presente apartado, y anteriores, para las correspondientes situaciones en las que se encuentre dicho suelo aportado.

2.5 CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO RESULTANTE.

El objetivo de este apartado es evaluar los criterios de valoración del producto resultante de la transformación urbanística, es decir el suelo urbanizado para las diferentes variantes de tipología residencial en las diferentes áreas homogéneas, y dentro e de ellas la variante específica de vivienda de protección pública. Asimismo el resto de usos lucrativos previstos como productivo y servicios terciarios.

2.5.1. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

De acuerdo con el simulador de la web de la Junta de Andalucía de evaluación de precio máximo de vivienda protegida pública en el municipio de El Real de la Jara, de 90 m²útiles (108 m²c) es de 145.360 €. Teniendo en cuenta que la repercusión máxima del componente suelo urbanizado en este tipo de promoción es del 15% del precio de la vivienda, resulta una repercusión máxima de venta de este suelo urbanizado de 201,38 €/m²i y que, en el caso de que se tratase de otros regímenes de protección "general" o de precio limitado, se podría dar la paradoja de alcanzar un precio muy similar al de vivienda de régimen libre en el núcleo urbano.

Es muy conveniente que en la gestión del PBOM en coordinación con el PMVS desde el Ayuntamiento se realice un especial seguimiento de los Estudios Económico-Financieros de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, y en particular del valor que se le otorga al componente del suelo bruto aportado. La inclusión de suelos rústicos en el "modelo estratégico" del PBOM es una decisión pública municipal para resolver los problemas de acceso a vivienda asequible o suelo productivo y de servicios, dirigidos al bienestar e interés público de la población realera. Es patente que determinados suelos rústicos pasarán a tener la posibilidad de su transformación urbanística, y también debe de estar claro en los Estudios Económico-Financieros y en los Convenios Urbanísticos que habiliten cualquier Propuesta ATU, que el suelo bruto aportado, el máximo valor que se le puede adscribir como componente del proceso es su valor rústico y, adicionalmente, como máximo la indemnización de la "facultad de participar" en la transformación urbanística ya que, de asignarle un valor mayor, ello implicaría favorecer la especulación del propietario de suelo que, salvo que se implique en el proceso empresarial de urbanizar, la aportación exclusiva del suelo, el valor máximo que cabe adscribir es el de la indemnización de la facultad indicada. Cualquier

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	27/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

pretensión de incluir un valor mayor, solo iría en perjuicio del interés público municipal ya que se estaría remunerando a la propiedad del suelo en detrimento de suelo urbanizado más caro. Por lo tanto, una premisa en cualquier previsión económica en un Convenio Urbanístico o en cualquier Estudio Económico-Financiero de un instrumento de planeamiento de desarrollo es que en ningún caso la aportación de suelo -por hacer exclusivamente eso- sobrepase el límite máximo referido ya que, a partir de que desde el Ayuntamiento se tuviera constancia de tal pretensión, la solución más lógica desde el interés público municipal, debería ser asumir desde el Ayuntamiento la iniciativa del desarrollo de la ATU o indirectamente a través de Agente Urbanizador, por quedar acreditado que el interés público del desarrollo quedaría comprometido ya que el suelo urbanizado resultante sería más caro, aparte de que iría contra el sentido común que cualquier suelo bruto rústico aportado a un proceso urbanizador adquiriese una plusvalía superior a la que adquiere el Ayuntamiento (10%).

- Industrial: 117 €/m2t
- Servicios terciarios: 136 €/m2t

No obstante, tanto en la evaluación económico-financiera de las ATUs como, en su caso, en las propuestas de delimitación previa que sean objeto de futuros instrumentos de planeamiento de desarrollo, se ajustarán dichas referencias medias a la localización específica de cada ATU.

2.6. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DE CADA ATU DE REFORMA INTERIOR.

En la tabla de la página siguiente se sintetiza la evaluación económica financiera de cada ámbito ATU de reforma interior, de acuerdo con los siguientes criterios:

-Se diferencian dos grandes grupos, aquéllos en los que desde el PBOM se realiza Propuesta de delimitación previa (Ri-1, Ri-2 y Ri-3), y aquellos con ATUs delimitadas con precisión y e incluyendo ordenación detallada (Ri-4). En los primeros los parámetros de delimitación y de aprovechamiento son meramente orientativos a escala de "directrices" y que podrán ajustarse y adaptarse por los Planes de Reforma Interior que, en cuanto a "ordenación detallada" tienen la misma escala jerárquica que el PBOM en sus ámbitos.

El caso particular del ámbito Ri-5 (Polígono Industrial La Encina), lo que se propone es lo siguiente, desde la iniciativa pública municipal:

- Reajustar la ordenación de manzanas de zona SE para que sea viable el paso de la nueva ronda urbana y la

2.5.2. REPERCUSIÓN DEL SUELO DE VIVIENDA LIBRE Y DE OTROS USOS.

Del estudio del apartado 2.4.1., complementado con información inmobiliaria de mercado del municipio, a efectos de aplicación a los aprovechamientos edificatorios resultantes de las ATUs de reforma interior previstas, resultan los siguientes valores medios de repercusión en el núcleo urbano, evaluados por el método residual estático a partir de datos de portales inmobiliarios con ofertas con datos en el municipio o municipios próximos similares (cuando no hay datos suficientes de mercado de El Real de la Jara:

- Residencial vivienda libre unifamiliar: 223 €/m2t.
- Residencial vivienda libre plurifamiliar: 187 €/m2t
- Residencial vivienda protegida: 201 €/m2t

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	28/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA DE LAS ATUS DE REFORMA INTERIOR Y DE MEJORA URBANA											
CL	ÁMBITO	SUPERF. CALIFIC.	EDIFIC.	VARIO	EL-ZV	COSTES			INGRESOS	ING-COS	% OBSERVACIONES
		m ²	m ²	m ²	m ² s	Suelo (€)	Urbaniz (€)	Plan-Proy (€)	Gestión (€)	Total (€)	Descr./S.Act/Prioridad
SU	Ri-1	14.089,09	Industrial	9.157,91	1.648,42	347,08	241780	21.667,83	17.267,95	637.875	51,18 PRI-PU-PR-CU-COW/1
	Ri-2	5.132,44	Res R-MD1	2.566,22	1.649,00	0,00	128311	14.954,72	18.019,05	413.582	12,25 ED-PU-PR-CU-COW/1
	Ri-3	5.132,44	Res R-MD1	4.182,76	2.566,41	0,00	343873	392917	21.001,40	28.062,16	29,34 PRI-PU-PR-CU-COW/1
	Ri-4 (1)	11.245,50	Ph.1 Industrial	3.793,50	5.691,12	0,00	435655	27.729,58	31.114,50	494.499	6,42 ED-PU / Ejecución municipal
	Moc-1	6.231,61	Terc nuevo	1.083,78	0,00	540,31	280422	6.825,14	3.055,86	333.091	119,98 PRI-PU-PR-CU-COW/1
TOTALES		41.831,08		24.834,71	11.554,95	887,39	1.109.765	1.365.437	92.179	2.664.901	38,99

Observaciones: Los ámbitos en color azul, son Propuestas de delimitación previa de ATUs. Los PRI podrán ajustar los límites y determinaciones.
(1) En Ri-4, se genera nuevo suelo industrial de 2.810 m²s neto y 802,80 de Terciario (tras compensar pérdida de 721,04 m², y es necesario ejecutar pavimentación de 5.691,12 m² viario.

coordinación con la el crecimiento de la ordenación estratégica futura a ambos lados del camino Batrocal.

-Aparte de lo anterior es necesario terminar la pavimentación de unos 2.851,73 m2 de viario junto la conexión con el Sector R-2.

-Se propone una nueva rotonda en el acceso por c/ Mogaña.

Para financiar dichas actuaciones se propone incrementar la calificación de suelo industrial de 2.1810 m²s (una vez deducida la compensación a su propietario de una parcela de 721,04 m2 que se pierde por paso de la nueva ronda urbana. Asimismo se califica como servicios terciarios una parcela dotacional del Plan Parcial de 802,80 m2. Con estos ajustes se equilibra de forma razonable la reforma interior propuesta, de ejecución directa por Ayuntamiento.

En cuanto a los parámetros de costes e ingresos previsible, se han utilizado como referencia las cuantías elaboradas en apartados anteriores, particularizando para cada situación concreta.

Del análisis realizado se comprueba que todos los ámbitos son viables económicamente, y la Ri-4, se consigue un razonable equilibrio financiero para la ejecución de las remodelaciones previstas. Respecto a las que solo se realiza propuesta de delimitación previa, la evaluación económico-financiera, obviamente tiene el carácter de mera estimación valorativa previa y deberá ser el PRI el que acredite plenamente dicha circunstancia en base a la ordenación detallada que prevea.

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgYRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	29/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgYRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.7. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DE CADA ATU DE MEJORA URBANA.

En este caso, la única ATU de mejora urbana prevista es la Mu-1, de un suelo que reúne las características de urbano (a falta de simplemente completar acometidas de servicios) en el frente Sur a la calle Camino del Rodeo.

De los 6.231,61 m2 del ámbito, 4.952,61 m2 (79,47%), correspondería a tramo de la vía pecuaria Cordel de Monesterio a Almadén que, al discurrir por suelo urbano no precisaría modificación de trazado, según la ordenación de las vías pecuarias que confluyen al núcleo urbano realizada en el Plano de ordenación o.9., precisaría de la previa desafectación.

Se propone que una vez desafectada, desde el Ayuntamiento se gestione su adquisición a la Junta de Andalucía para el destino mayoritario de la ATU-Mu-1 a vivienda protegida.

Dada la escasa carga de urbanización, en la tabla de la página anterior se deduce la plena viabilidad.

2.8. SÍNTESIS DE RESULTADO ECONÓMICO DE LAS ATUs DE REFORMA INTERIOR Y DE MEJORA URBANA.

De los resultados evaluados en los apartados 2.6 y 2.7 anteriores se deducen las siguientes inversiones asociadas a dichos desarrollos, con el matiz de que en las “Propuestas previas de delimitación de ATUs” realizadas corresponderá a los instrumentos de planeamiento detallado su ajuste final que, en ambos supuestos deberán concretarse en los instrumentos de ejecución (Proyectos de

Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización).

-Inversión total privada: 2.138.643 €
-Inversión municipal (Ri-4): 494.499 €
-Total: 2.664.901.

Los ingresos que se obtendrán:

-De inversión privada: 3.177.710
-Ayuntamiento:
-De inversión municipal (Ri-4): 526.258 €
-De cesiones de 10% aprovechamiento medio: 353.078 €

2.9. EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (AUJs).

En el apartado 4.5.3 de la Memoria de Ordenación se enumeraron una serie de “Actuaciones Urbanísticas (AUJs)”, específicamente planificadas, sin perjuicio, al igual que en las ATUs, de que con posterioridad a la entrada en vigor del PBOM se puedan delimitar otras, en los términos de “flexibilidad” y “simplificación” que constituyen las cualidades más relevantes de la LISTA según diversos apartados de su Exposición de Motivos.

En las tablas siguientes se reflejan los costes estimados de las AUJs, destacando en color azul las que corresponden al sector público municipal, en previsible colaboración con otras Administraciones, siendo indefinido a tan largo plazo el establecimiento de los porcentajes en los que pudieran cooperar con el Ayuntamiento; sin perjuicio de, en relación con la evolución de los presupuestos

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	30/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

municipales de los últimos años, evaluar una estimación de la participación municipal y comprobar si con la misma guardaría coherencia con el capítulo correspondiente de dichos presupuestos.

ACTUACIONES DE REURBANIZACIÓN, DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO Y/O AMPLIAR O COMPLETAR SERVICIOS CON CARGO A PROPIETARIOS.				
IDENT	SUPERFICIE m2	CLAS	COSTE €	OBSERVACIONES
Au-1	14.601,30	SU-	365.033	Mejora de zona verde c/ Mogaña
Au-2	5.826,39	SU-	145.660	Mejora de zona verde c/ Huelva.
Au-3	9.134,13	SU-	228.353	Mejora z. verde entre c/ Huelva y Mogaña
Au-4	16.996,60	SU-	424.915	Mejora z. verde en Cerro El Ejido
Total	46.558,42		1.163.961	

-Financiación privada: 62.676 €
-Financiación pública municipal: 1.565.307 €

Para la financiación municipal, se estima que, de acuerdo con la experiencia habitual, podría corresponder a fondos estrictamente municipales en torno a 1/3 de las misma, es decir 521.769 €, que desglosada en los 10 años de horizonte de corto-medio plazo del PBOM, supondría destinar a este tipo de inversiones en torno a 52.177 €/año, cifra que no es coherente con la actualmente destinada en los presupuestos municipales (ver tabla de página siguiente), que se ha movido en cifras de inversiones reales de 19.062,90 € (2024) y 21.062,90 € (2025). No obstante en el año 2023, se destinaron 104.242,93 €, por lo que podría tratarse de una singularidad la poca inversión de los dos últimos años.

No obstante, puesto que del apartado 2.8 anterior, se han deducido unos beneficios para el Patrimonio Municipal de Suelo de 353.078 €, se podría destinar parte de dicho importe a financiar las AUs referidas.

ACTUACIONES SIMPLES DE GESTIÓN DE SUELO DOTACIONAL, DE VARIO O DE INFRAESTRUCTURAS.				
IDENT	SUPERFICIE m2	CLAS	COSTE €	OBSERVACIONES
Ad-RV-1	34,61	SU-	6.643	Pequeña gestión de viario en Camino del Rodeo y ejecución
Ad-RV-2	119,93	SU-	23.018	Gestión de suelo para aparcamiento en confluencia de c/ Zumacal y Cervantes.
Ad-RV-3	3.317,61	SR	68.741	Gestión de suelo y ejecución de carril-bici entre c/ Mogaña y cementerio
Ad-RV-4	314,03	SU-	62.676	Reserva de suelo para futura prolongación de c/ de Sector R-2 hacia el N. A cargo de futura ATU al N de R-2
Ad-RV-5	128,89	SU-	25.725	Gestión de suelo en confluencia de c/ Ramón y Cajal con La Paz, para ampliación de viario
Ad-RF-1	6.408,82	SU-	277.220	Gestión de suelo de nuevo rectito ferrial, en ubicación actual sobre suelo privado
Total	10.323,89		464.022	
Inv Año			401.346	

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	31/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA / PRESUPUESTO DE INGRESOS						
CONCEPTOS	2023		2024		2025	
	Presupuesto (€)	Variación %	Presupuesto (€)	Variación %	Presupuesto (€)	Variación %
Ingresos directos	539.125,18		546.211,72	1,31	553.246,85	1,29
Ingresos indirectos	19.501,66		26.934,48	38,11	27.432,74	1,85
Tasas y otros ingresos	96.111,99		138.258,59	43,85	143.778,15	3,99
Transferencias corrientes	904.490,72		917.137,04	1,40	1.19.876,34	-86,93
Ingresos patrimoniales	95.788,25		109.250,07	14,05	93.740,40	-14,20
Ejecución de inversiones reales	150.000,00		60.000,00	-60,00	93.740,40	56,23
Transferencias capital	0,00		0,00		0,00	
Activos financieros	0,00		0,00		0,00	
Pasivos financieros	0,00		0,00		0,00	
TOTALES	1.805.017,80		1.797.791,90	-0,40	1.031.814,88	-42,61

AYUNTAMIENTO DE EL REAL DE LA JARA / PRESUPUESTO DE GASTOS						
CONCEPTOS	2023		2024		2025	
	Presupuesto (€)	Variación %	Presupuesto (€)	Variación %	Presupuesto (€)	Variación %
Personal	1.023.625,95		1.042.641,88	1,86	1.057.007,00	1,38
Bienes	526.898,92		614.982,00	16,72	699.956,88	13,82
Financieros	4.200,00		5.000,00	19,05	4.000,00	-20,00
Transferencias corrientes	26.050,00		42.200,00	162.207,69	34.994,47	-17,07
Inversiones reales	104.242,93		19.062,90	-81,71	21.062,90	10,49
Transferencias capital	50.000,00		50.000,00	0,00	60.609,25	21,22
Activos financieros	0,00		0,00		0,00	
Pasivos financieros	70.000,00		23.905,32	-65,85	24.000,00	0,40
TOTALES	1.778.993,80		1.797.792,10	1,06	1.901.630,50	5,78

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	32/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

3.1. INTRODUCCIÓN.

Para la realización de este estudio en el que abarcamos los aspectos sobre la sostenibilidad económica del PBOM, nos hemos basados en los criterios definidos en la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, editada por el Ministerio de Fomento. En ella se establecen cuales deben ser los pasos a la hora de realizar la estimación tanto de los ingresos como de los gastos tras la recepción de la urbanización.

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes y, complementariamente, cuantificar los ingresos.

a) Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen tres posibles situaciones:

- Cambio de modelo urbanístico. El nuevo modelo previsto en los instrumentos de ordenación es muy diferente del actual. Por ejemplo, o es más denso que el actual (ciudad compacta) o es más extensivo, o modifica considerablemente la relación de usos urbanísticos preexistentes, etc. En este caso, será necesario

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	33/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



realizar una evaluación pormenorizada de los costes de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes.

- Modificación de servicios y /o forma de Gestión. El planeamiento puede comportar la necesidad de incorporar nuevos servicios (depuración aguas, transporte público, etc.) y la forma de gestión de los mismos podría ser diferente a la actual. Al igual que en el caso anterior, se hace necesario realizar un cálculo directo del coste, si ello representara una modificación sustancial respecto de la situación actual.

- Ampliación de servicios existentes y mantenimiento de su forma de gestión. En este supuesto, el planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de los servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión. Se estimará el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación. La estimación de este gasto en el supuesto de que se analice un ámbito de uso industrial o terciario, se realizará con el parámetro de “habitantes equivalentes” que permite estimar un coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y una prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costoso que los correspondientes a usos residenciales.

b) Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen dos formas de estimación:

- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista

c) Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analizará el impacto económico sobre el presupuesto municipal. El desarrollo de este apartado tendrá un nivel de detalle diferente según el instrumento de ordenación del que se trate:

En el caso de un PBOM se estudiará el impacto en la Hacienda Municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución íntegra del Plan. Es decir, se supone que las previsiones urbanísticas previstas en el planeamiento se han realizado y el municipio obtiene los ingresos derivados de las nuevas edificaciones, de la mayor población y de las actividades urbanas y soporta los gastos de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios. Se analizará la repercusión de la nueva ordenación prevista por el Plan.

3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS.

La estimación de ingresos siempre se realizará teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo que figuran en el propio plan, en las que se considera que: para la única ATU de Mejora Urbana aproximadamente el 50 % de la nueva capacidad llegará a materializarse dentro del horizonte de actuación del Plan; también consideraremos este porcentaje para el restos del suelo urbano en solares; y siguiendo la misma tónica, para las ATUs de Reforma Interior, se considerará factible que dichos ámbitos lleguen a materializarse en otro 50 % (incluido el Ri-4 Polg. La Encina ya ejecutado mayoritariamente).

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwNtPMHgYRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	34/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwNtPMHgYRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.2.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA (IBI).

Para el cálculo de la estimación de ingresos en el IBI de Urbana se han tomando como referencia varias fuentes:

- Las estadísticas oficiales sobre base imponible, cuota íntegra y valor catastral de los inmuebles, publicadas por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para el año 2024 (año más reciente publicado por dicho organismo).
- La estimación de ingresos de dicho impuesto fijada en el presupuesto municipal de 2024.
- Valores Catastrales sobre el suelo y construcciones de los distintos usos (residencial, industrial y terciario) para 2024.

De esta forma los datos obtenidos como ingresos por IBI de urbana (tipo impositivo del 0,65%) en el último año de horizonte del PBOM por los nuevos suelos desarrollados, serían los siguientes:

a) Suelo Urbano ATUs de Mejora Urbana (Mu):

- Residencial: V. Catastral Medio Constrcc. 299 €/m².
Nueva Superf. Edificable (50%). 2.025,27 m².
Base Imponible. 605.555,73 €
Cuota íntegra. 3.936,11 €

Base Imponible Total. 605.555,73 €.
Cuota íntegra Total. 3.936,11 €.

b) Suelo Urbano ATUs de Reforma Interior (Ri):

- Residencial: V. Catastral Medio Constrcc. 299 €/m².
Nueva Superf. Edificable (50%). 3.374,49 m².
Base Imponible. 1.008.972,51 €
Cuota íntegra. 6.558,32 €

- Industrial: V. Catastral Medio Constrcc. 157 €/m².
Nueva Superf. Edificable (50%). 11.965,55 m².
Base Imponible. 1.878.591,35 €
Cuota íntegra. 12.210,84 €
- Base Imponible Total. 2.887.563,86 €.
Cuota íntegra Total. 18.769,16 €.

c) Resto del Suelo Urbano:

- Residencial: V. Catastral Constrcc. 299 €/m².
Nueva Superf. Edificable (50%). 12.534,55 m².
Base Imponible. 3.747.830,45 €
Cuota íntegra. 24.360,90 €
- Industrial: V. Catastral Constrcc. 157 €/m².
Nueva Superf. Edificable (50%). 3.345,29 m².
Base Imponible. 525.210,53 €
Cuota íntegra. 3.413,87 €

Base Imponible Total. 4.273.040,98 €
Cuota íntegra Total. 27.774,77 €.

d) Nuevos ingresos IBI Urbana.

Base Imponible Total. 7.766.160,57€
Cuota íntegra Total. 50.480,04 €.

A esta cifra de algo más de 50.480,04 € de ingresos por IBI, habrá que sumarle lo que ya se recauda por los inmuebles existentes. En este caso para 2025, el presupuesto recogía una recaudación de 432.987,95 € (cuota íntegra 483.467,99€) y se plantea un aumento residual respecto a 2024 del 0,4% (4% al final del horizonte). Por lo tanto, la recaudación por IBI de urbana teniendo en cuenta los nuevos desarrollos ascenderá a **502.806,71 €** (se incluye la recaudación de rústica).

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	35/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.2.2. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

En este caso; siguiendo con las previsiones de desarrollo que figuran en el propio plan en las que se considera que sólo el 30 % de la nueva ordenación llegará a materializarse dentro de su horizonte de actuación, se ha realizado la siguiente estimación de ingresos anual.

Según datos ofrecidos por el Colegio de Arquitectos de Sevilla por los servicios técnicos del Ayuntamiento como coste real y efectivo medio de la construcción se ha fijado en unos 716 €/m² para el Residencial, de 455 €/m² para el industrial y de 791 €/m² para el terciario. Por otro lado, el tipo impositivo medio fijado actualmente por el Ayuntamiento es del 4 % de la Base Imponible. De esta forma teniendo en cuenta la nueva superficie edificable (siguiendo los criterios definidos con anterioridad) en los distintos usos, la recaudación resultante para cada uno es la siguiente:

a) Suelo Urbano ATUs de Mejora Urbana (Mu):

- Residencial:
 - Superficie (50%): 2.025,27 m².
 - Valor: 716 €.
 - Base Imponible (anual): 1.450.093,32 €.
 - Cuota Integral: 58.003,73 €.

b) Suelo Urbano ATUs de Reforma Interior (Ri):

- Residencial:
 - Superficie (50%): 3.374,49 m².
 - Valor: 716 €.
 - Base Imponible (anual): 2.416.134,84 €.
 - Cuota Integral: 96.645,39 €.

- Industrial:
 - Superficie (50%): 11.965,55 m².
 - Valor: 455 €.

Base Imponible (anual): 5.444.325,25 €.
Cuota Integral: 217.773,01 €.

c) Resto del Suelo Urbano:

- Residencial:
 - Superficie (50%): 12.534,55 m².
 - Valor: 716 €.
 - Base Imponible (anual): 8.974.737,80 €.
 - Cuota Integral: 358.989,51 €.

- Industrial:
 - Superficie (50%): 3.345,29 m².
 - Valor: 455 €.
 - Base Imponible (anual): 1.522.106,95 €.
 - Cuota Integral: 60.884,28 €.

d) Nuevos ingresos ICIO Urbana.

Cuota Integral Total (suma de los nuevos desarrollos en el horizonte del Plan): 729.295,93 €. La cifra se distribuirá paulatinamente al desarrollarse el horizonte del Plan, correspondiendo a cada año una ejecución del 10%, lo que equivaldría a una recaudación anual de 79.229,59€ por los nuevos desarrollos. Teniendo en cuenta que en 2025 los ingresos por el ICIO fueron de 24.136,70 €, cogéramos esta cifra como recaudación base en el resto del núcleo y le sumaríamos los 79.229,59 € por la nueva edificación, por lo que la recaudación media para cada años del Plan sería de **103.366,29 €.**

3.2.3. IMPUESTO DEL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

En este caso, se carece de los datos suficientes para poder realizar con detalle esta estimación según los criterios establecidos en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	36/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.2.5. IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Los ingresos municipales se estiman proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsible de la nueva actuación urbanizadora. No obstante, teniendo en cuenta que se prevé que sólo el 50 % del incremento residencial llegue a materializarse en las ATUs de Mejora Urbana, ATUs de Reforma Interior y en los solares del resto del núcleo; sólo se considerará dicho porcentaje en el incremento máximo de población.

De esta forma, teniendo en cuenta lo presupuestado para 2025 (8.825,09 €) sobre un total de 1.517 habitantes; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación (al 50%) sería de 1.764 hab (sobre una capacidad teórica máxima de 2.011 Hab), la recaudación por este impuesto ascendería a **10.262,00 €.**

3.2.6. TASAS Y OTROS TRIBUTOS.

Respecto a las tasas y otros tributos, también los ingresos municipales se estimarán proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsible de la nueva actuación urbanizadora. No obstante, teniendo en cuenta que se prevé que sólo el 50 % del incremento residencial llegue a materializarse en las ATUs de Mejora Urbana, ATUs de Reforma Interior y en los solares del resto del núcleo; sólo se considerará dicho porcentaje en el incremento máximo de población.

De esta forma, teniendo en cuenta lo presupuestado para 2025 (147.074,19 € -se incluyen los ingresos por cotos de caza del capítulo II-) sobre un total de 1.517 habitantes; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación (al 50%) sería de 1.764 hab (sobre una capacidad teórica máxima de 2.011 Hab), la recaudación por este impuesto ascendería a **171.021,01 €.**

Sostenibilidad Económica”, editada por el Ministerio de Fomento. Por ello se ha optado por revisar los datos de presupuestos anteriores y comparar la situación de los ingresos por este impuesto en los diferentes años.

En el actual presupuesto de 2025, se estiman los ingresos en 17.753,31 €. Dada la situación de estancamiento del sector inmobiliario es lógica esta cifra, pero comparando los datos con períodos de mayor dinamismo en el sector podemos comprobar que se han manejado cifras superiores. Además hay que considerar que las mayores cantidades de dinero se ingresarán en los primeros años de las actuaciones. Por tanto, y siendo cautos podríamos situar la recaudación anual en **150.000 €.**

3.2.4. IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA.

Los ingresos municipales se estiman proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsible de la nueva actuación urbanizadora. No obstante, teniendo en cuenta que se prevé que sólo el 50 % del incremento residencial llegue a materializarse en las ATUs de Mejora Urbana, ATUs de Reforma Interior y en los solares del resto del núcleo; sólo se considerará dicho porcentaje en el incremento máximo de población.

De esta forma, teniendo en cuenta lo presupuestado para 2025 (93.650,80 €) sobre un total de 1.517 habitantes; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación (al 50%) sería de 1.764 hab (sobre una capacidad teórica máxima de 2.011 Hab), la recaudación por este impuesto ascendería a **108.899,15 €.**

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgYRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	37/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgYRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3.2.7. TRANSFERENCIAS CORRIENTES

En este caso, los ingresos municipales se estiman proyectando el presupuesto vigente de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora. No obstante, teniendo en cuenta que se prevé que sólo el 50 % del incremento residencial llegue a materializarse en las ATUs de Mejora Urbana, ATUs de Reforma Interior y en los solares del resto del núcleo; sólo se considerará dicho porcentaje en el incremento máximo de población.

De esta forma, teniendo en cuenta lo presupuestado para 2025 (979.175,37 €) sobre un total de 1.517 habitantes; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación (al 50%) sería de 1.764 hab (sobre una capacidad teórica máxima de 2.011 Hab), la recaudación por este impuesto ascendería a 1.138.606,03 €.

3.2.8. RESTO DE INGRESOS DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL EN LOS QUE NO EXISTE IMPACTO DIRECTO DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Para todo este amplio grupo de ingresos (Capítulos del 5 al 9), se ha estimado que sus cifras variarán poco con respecto al presupuesto presentado en 2025 (213.616,74 €), por lo que dichas cifras se mantendrán, aplicándoles una leve subida del 2,5 % anual, atendiendo a los criterios propios derivados del aumento del nivel de vida y de los precios en general en la provincia de Sevilla. Por tanto los ingresos por estos conceptos ascenderían al final del horizonte del Plan a 267.020,92 €.

3.2.9. ESTIMACIÓN TOTAL DE LOS INGRESOS.

El presupuesto final de ingresos municipales para cada uno de los años del horizonte del plan se situaría en 2.451.982,11€.

3.3. ESTIMACIÓN DE GASTOS.

La estimación de ingresos siempre se realizará teniendo en cuenta las previsiones de desarrollo que figuran en el propio plan, en las que se considera que: para la única ATU de Mejora Urbana aproximadamente el 50 % de la nueva capacidad llegará a materializarse dentro del horizonte de actuación del Plan; también consideraremos este porcentaje para el restos del suelo urbano en solares; y siguiendo la misma tónica, para las ATUs de Reforma Interior, se considerará factible que dichos ámbitos lleguen a materializarse en otro 50 %.

La nueva ordenación prevista por el PBOM va a suponer unos gastos tanto de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras como de la prestación de los nuevos servicios.

Atendiendo a los diferentes capítulos del presupuesto de gastos son varios de ellos los que se ven afectados directamente. Concretamente, los capítulos de gastos más afectados por la ejecución de la nueva ordenación son dos:

3.3.1. GASTOS DE PERSONAL.

En este caso, los gastos municipales se estiman proyectando el presupuesto vigente de gastos por habitante, al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora. Es decir, el aumento de población requerirá de un aumento proporcional de la plantilla municipal y ello elevará los gastos de esta partida. No obstante, dentro de este apartado se han congelado los gastos referidos a órganos de gobierno y personal directivo ya que entendemos que este subgrupo no tiene por qué ser ampliado, aunque la ciudad y sus habitantes experimenten ese crecimiento.

También tendremos en cuenta que se prevé que sólo el 50 % del incremento residencial llegue a materializarse en las ATUs de Mejora Urbana, ATUs de Reforma Interior y en los solares del resto del núcleo. Este mismo porcentaje será el que se considerará para

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	38/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



el incremento máximo de población.

De esta forma, teniendo en cuenta lo presupuestado para 2025 (1.057.007,00 €) sobre un total de 1.517 habitantes; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación (al 50%) sería de 1.764 hab (sobre una capacidad teórica máxima de 2.011 Hab), los gastos por este capítulo ascenderían a **1.229.110,32 €.**

3.3.2. GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.

Este apartado es uno de en los que más incidencia tiene la nueva ordenación del PBOM. En él se integran todos aquellos gastos derivados de la prestación de servicios tanto por el ayuntamiento como de empresas privadas, suministros, etc.... Por tanto, los nuevos desarrollos supondrán un incremento sustancial de dichos gastos o inversiones.

De nuevo habrá que tener en cuenta que se prevé que sólo el 50 % del incremento residencial llegue a materializarse en las ATUs de Mejora Urbana, ATUs de Reforma Interior y en los solares del resto del núcleo; y que también se considerará dicho porcentaje en el incremento máximo de población.

De esta forma, teniendo en cuenta lo presupuestado para 2025 (699.956,88 €) sobre un total de 1.517 habitantes; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación (al 50%) sería de 1.764 hab (sobre una capacidad teórica máxima de 2.011 Hab), los gastos por este capítulo ascenderían a **813.924,81 €.**

3.3.3. INVERSIONES REALES.

Este apartado es junto con el anterior en el que más incidencia se muestra por la aparición de la nueva ordenación del PBOM. En él

se integran todas aquellas inversiones en reposición de infraestructuras y bienes de uso general y aquellas asociadas al funcionamiento operativo de los servicios; y a su vez las inversiones para crear estas nuevas infraestructuras y bienes. Por tanto, los nuevos desarrollos supondrán un incremento sustancial de dichos gastos o inversiones.

En este capítulo vamos a contabilizar los Gastos por mantenimiento periódico de infraestructuras y bienes de uso general y aquellas asociadas al funcionamiento operativo de los servicios.

Actualmente en el presupuesto para 2025 las inversiones propias en este capítulo ascendieron a 21.062,90 € (sin contar con programas y ayudas de otras administraciones). Si tenemos en cuenta que la superficie en m² existente en la actualidad, tanto de red viaria pública como de espacios libres y de equipamientos asciende aproximadamente a 189.257,13 m², se establece una inversión media en el mantenimiento de los mismos ridícula, de 0,11 €/m² por año, lo cual se antoja muy bajo, siendo lo habitual en otros municipios situarse en torno a 1,4 €/m² y año.

De esta forma, si el nuevo PBOM establece un aumento de este tipo de usos de aproximadamente 95.619,44m², el presupuesto para este capítulo debería incrementarse ampliamente. En este caso, el incremento de nuevos viarios, zonas verdes y equipamientos se produce por:

- La ejecución de las ATUs de Reforma Interior y Mejora Urbana, así como por la Actuación del Recinto Ferial (Ad-RF-1). A falta de cifras concretas por la inexistencia de sus respectivos instrumentos de desarrollo, se ha estimado una suma total de 32.175,26 m² para viario, zonas verdes y equipamientos.

- Actuaciones de reurbanización, rediseño del espacio público y/o completar servicios (Au-1, 2, 3 y 4). Suponen la mejora y reurbanización de las zonas verdes ya existentes, sumando 46.558,42 m².

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	39/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Actuaciones simples de Red Viaria (Ad-RV-1, 2, 3, 4 y 5). Se cuantifican en 3.915,07 m² de nuevos viarios.

- Otras actuaciones de dotaciones en resto de Suelo Urbano. 2.884,89 m².

Para todas ellas, consideramos en un 50% su desarrollo en el horizonte del Plan. De esta forma, las cifras definitivas vendrán a ser las siguientes:

Superficie de espacios libres, equipamientos y red viaria que se incorporará a la existente durante el horizonte del plan: 47.809,72 m². Si establecemos que su mantenimiento anual por m² siga siendo el mismo que el de la ciudad existente (1,4 €/m²), el presupuesto en este capítulo debería incrementarse en 66.933,61 €, con lo cual el gasto final es este capítulo del presupuesto debería ascender a 87.996,51 €.

3.3.4. RESTO DE PARTIDAS DE GASTOS.

El resto de capítulos de gastos incluidos en los presupuestos no se ven afectados directamente por la nueva ordenación, aunque algunos apartados si pueden serlo indirectamente. No obstante creemos que la mejor forma de cuantificarlos será proyectando el presupuesto vigente de gastos por habitante, al mayor número de habitantes previsibles de la nueva actuación urbanizadora. Pero sin olvidar que tan sólo consideraremos el 50 % de ese nuevo crecimiento poblacional, ya que el PGOU sólo prevé que se ejecute ese mismo porcentaje de la nueva ordenación durante su horizonte de actuación.

Los capítulos de gastos incluidos en este apartado son:

- Gastos financieros.
- Transferencias corrientes.
- Activos financieros.

- Pasivos financieros.
- Fondo de contingencia.
- Transferencias de capital.

El montante total de gasto presupuestado para 2025 en estos Capítulos se fijaba en 123.603,72€. De esta forma, teniendo un total de 1.517 habitantes actualmente; y la cifra de habitantes previsible una vez ejecutada la nueva ordenación sería de 1.764 hab (sobre un techo máximo de 2.011 habitantes), los gastos por este capítulo ascenderían a 143.729,04 €.

3.3.5. ESTIMACIÓN TOTAL DE LOS GASTOS.

El presupuesto final de gastos municipales para cada uno de los años del horizonte del plan se situaría en 2.274.760,68 €.

3.4. CONCLUSIONES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Como vemos el presupuesto arroja un saldo positivo de 177.221,43 €; siendo los ingresos de 2.451.982,11 € y los gastos de 2.274.760,68 €.

No obstante, que resulte un diferencial positivo entre el total de los ingresos y gastos, aunque es necesario, resulta insuficiente para garantizar la sostenibilidad. Es decir, obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística de los estados de ingresos y gastos a través de los Capítulos, deberá procederse a determinar la sostenibilidad o no de la nueva ordenación y, posteriormente, a su agregación con el presupuesto actual, para la obtención y posterior análisis de los parámetros de obligado cumplimiento de acuerdo con la normativa vigente así como, en su caso, con aquellos otros que se estime conveniente incluir. Los primeros deberán ser cumplidos, en todo caso, salvo previsión de tramitación de los planes legalmente previstos, en tanto que los segundos pueden ayudar a una mejor comprensión de la evolución

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	40/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



de la situación económica y financiera durante los años previstos para la implantación de la nueva ordenación.

Es decir, habría que establecer de forma general un sistema que evite que el aumento en determinadas partidas vaya en detrimento de otras. Se trata de garantizar el gasto de aquellas partidas que no tiene una afección directa por la nueva ordenación, ante el aumento de las partidas que si se ven afectadas directamente por la nueva ordenación. Este hecho creemos que se ve claramente cumplido con la cuantificación de gastos realizada. Incluso, ese superávit presupuestario de algo más de 177.000 €, implicaría poder asumir una mayor subida en las partidas de “gastos corrientes en bienes y servicios” o de “inversiones reales”.

El presupuesto para estos dos capítulos estimado asciende a 901.921,32 €, una cifra que podría aumentarse hasta casi el 1.080.000 €, si fuera necesario gracias a ese superávit; o también ese superávit permitiría a nuestro juicio asumir créditos.

En definitiva, creemos que los datos arrojados en este estudio corroboran claramente la sostenibilidad del plan. Un plan que en su inicio era bastante pretencioso pero que dado la realidad inmobiliaria y financiera ha adaptado sus previsiones.

3.5. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

La legislación estatal y autonómica en materia de urbanismo establece la obligación de analizar, en el marco del planeamiento de ordenación, la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos. Esta exigencia responde a una motivación clara y fundamentada: Para alcanzar un modelo de ciudad mixta, equilibrada y sostenible desde los puntos de vista medioambiental, económico y social, es imprescindible garantizar la existencia de espacios suficientes destinados a actividades productivas,

industriales, logísticas, empresariales, comerciales o de servicios que actúen como motores del empleo.

Es patente que en el caso del PBOM, en que su ámbito instrumental está referido tanto a la ordenación general estratégica de la evolución a medio y largo plazo del núcleo urbano, como a la ordenación “detallada” del “suelo urbano” y, por lo tanto, tiene capacidad para proyectar la existencia de suelo productivo tanto para su disponibilidad casi inmediata tras la aprobación del PBOM, como a medio y largo plazo.

La valoración que se realiza desde la Memoria de información del PBOM, es que tanto en el Polígono La Espardilla, como en el Polígono La Encina hay suelo para disponibilidad inmediata, a falta de completar, en su caso, mediante obras ordinarias para alcanzar la condición de “solar”. Pero esta disponibilidad es para la tipología tradicional de naves adosadas de unos 250 a 500 m2 y con una estructura variada organizada para tal fin. No está clara la disponibilidad de suelo para implantaciones singulares que pudieran precisar más superficie y otra tipología de implantación.

Por lo tanto la estrategia del PBOM para que exista durante sus dos o tres décadas de vigencia suelo suficiente para usos productivos es la siguiente:

- a) En suelo urbano:

-Se prevé la Propuesta de delimitación previa del ámbito de “reforma interior” Ri-, de 14.089 m2, que permitiría la expansión del Polígono la Espardilla, tanto en su variante de “industrial intensivo” de naves adosadas, como de “industrial extensivo” de implantación de naves aisladas. Serán las demandas a corto y medio plazo la que permitirá al futuro PRI, establecer la tipología más adecuada, e incluso mezcla de ambas.

- La Normativa urbanística de la zona industrial

Código Seguro De Verificación	yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	41/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0TxY5HCwGwNtPMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



consolidada, permite que en los ámbitos actuales cercanos al cementerio a pie de la carretera A-5301, de industria “extensiva”, se puedan delimitar operaciones de reforma interior, a través de Estudio de Detalle o PRI, en el caso de que las implantaciones actuales devengan en obsolescencia.

b) En suelo rustico incluido en el “modelo estratégico a medio y largo plazo”, desde el PBOM se prevén dos localizaciones en las que, cuando sea necesario, se puedan realizar Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico:

-Colmar el frente Norte de la carretera A-5301 con suelos productivos que amplíen o complementen los existentes, en un ámbito de 8,67 has.

-Al SE del Polígono la Encina y apoyado en la futura ronda urbana, se prevé otra posibilidad de crecimiento industrial, con una extensión de 4,66 has.

Con todas estas iniciativas, se estima que el PBOM realiza todo lo necesario para garantizar que el municipio disponga, durante las 2-3 décadas de horizonte temporal del PBOM de suelo necesario para satisfacer las necesidades actuales y sobrevenidas de suelo productivo y contribuir a revertir el proceso de despoblación.

La El Real de la Jara, 15 de abril de 2026.


ALFREDO LINARES AGÜERA
Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

Código Seguro De Verificación	yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	08/09/2026 09:07:27
Observaciones	DILIGENCIA DE SECRETARÍA: D. Isaac Manuel Amuedo Valderas, Secretario-Interventor del Ayuntamiento de El Real de la Jara, HACE CONSTAR Que la documentación técnica que integra el Plan Básico de Ordenación Municipal de El Real de la Jara, expediente 92/2023, fechada el 15 de abril de 2026 y modificada y completada por la adenda de 14 de mayo de 2026, fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 3 de septiembre de 2026. La presente diligencia se extiende a efectos de identificación del documento aprobado inicialmente y de su sometimiento a información pública, consultas, audiencias e informes sectoriales. Y para que conste, se firma la presente diligencia.	Página	42/42
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/yCf0Txy5HCwGwnTpMHgyRw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

