

**AYUNTAMIENTO DE ARAHAL**

**JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA,  
PESCA Y MEDIO AMBIENTE**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA)**

**DOCUMENTOS Nº 6 Y 7.-  
Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero**

Arahal, junio de 2012

**Mario José Mañas López**  
Arquitecto-Ingeniero de Caminos,  
Canales y Puertos

**José Mañas López**  
Arquitecto

**Fernando Mañas López**  
Arquitecto

**DOCUMENTO N° 6.- PLAN DE ETAPAS**

**DOCUMENTO N° 7.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**EQUIPO REDACTOR:**

**DIRECCIÓN FACULTATIVA:**

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ  
Arquitecto  
Ingeniero de Caminos, Canales y  
Puertos

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ  
Arquitecto

FERNANDO MAÑAS LÓPEZ  
Arquitecto

**EQUIPO TÉCNICO:**

ANA BELÉN RECA EXPÓSITO  
Geógrafa

JUAN MANUEL ALMEIDA GONZÁLEZ  
Técnico en Urbanismo

MANUEL FONSECA FELIPE  
Delineante.

ROSA LÓPEZ ALMANSA  
Administrativo

**ÍNDICE**

- 1.- General.
- 2.- Descripción de las actuaciones a ejecutar.
  - 2.1.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
  - 2.2.- Sistema General de Espacios Libres.
  - 2.3.- Sistema General de Comunicaciones.
  - 2.4.- Sistema General de Infraestructuras e Instalaciones.
  - 2.5.- Actuaciones Urbanizadoras no Integradas.
  - 2.6.- Sistemas Generales y Actuaciones Urbanizadoras no integradas de nueva creación.
- 3.- Coste estimado de las actuaciones a ejecutar.
- 4.- Condiciones de urbanización.

**ÍNDICE DE CUADROS**

- Cuadro nº 1.- Sistemas Generales y Actuaciones Urbanizadoras no Integradas de nueva creación. Adscripción de los suelos destinados a Sistemas Generales y Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (m<sup>2</sup>).
- Cuadro nº 2.- Sistemas Generales y Actuaciones Urbanizadoras no Integradas de nueva creación. Adscripción de los suelos destinados a Sistemas Generales y Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (€).

1.- GENERAL.

El Plan General de Ordenación Urbanística prevé la ejecución de diversas actuaciones necesarias en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable del municipio de Arahál, que se consideran como elementos del Sistema General de Comunicaciones, del Sistema General de Espacios Libres, del Sistema General de Equipamiento Comunitario, del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras y Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. Estas actuaciones deben desarrollarse a costa de las áreas clasificadas como Suelo Urbano No Consolidado y de la totalidad de los sectores que integran el suelo Urbanizable proyectado.

En los siguientes apartados se realiza una descripción de dichas actuaciones, se estimará su coste en función de su superficie y se calcularán los gastos de urbanización para aquellas actuaciones no integradas en áreas de reparto, indicándose la cantidad que cada Unidad en Suelo Urbano No Consolidado y cada Sector en Suelo Urbanizable habrá de aportar equitativamente para la ejecución de las mismas.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales. Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva del Plan General:

**A) PLAZOS Y PRIORIDADES EN SUELO URBANO:**

**PLAZOS**

Periodo de 8 años: Presentación del Planeamiento de desarrollo, antes de 4 años y Aprobación Definitiva, antes de 8 años.

**PRIORIDADES**

No se establecen prioridades para la ejecución de las Unidades establecidas en este Plan General.

**B) PLAZOS Y PRIORIDADES EN SUELO URBANIZABLE:**

**PLAZOS**

Periodo de 8 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 4 años y Aprobación Definitiva, antes de 8 años.

**PRIORIDADES**

No se establecen prioridades para la ejecución de los Sectores establecidos en este Plan General.

2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES A EJECUTAR.

2.1.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El suelo obtenido para Sistema General de Equipamiento Comunitario tendrá la condición de solar tal y como establece la L.O.U.A.

**1. ADSCRITOS A SUELO URBANO:**

▪ **SGQI08.- Centro de Interpretación de la Aceituna de mesa (C.I.A.M.)**

Sistema General de Equipamiento Comunitario destinado a Centro de Interpretación de la Aceituna de mesa, ubicado en la unidad UNC-21. Su superficie es de 8.017 m<sup>2</sup>. Adscrito interior a la unidad UNC-21.

**2. ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE:**

**2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

▪ **SGQP03.- Ampliación Deportivo**

Sistema General de Equipamiento Comunitario destinado a Ampliación Deportivo, ubicado en el sector UZS-09. Su superficie es de 19.038,47 m<sup>2</sup>. Adscrito interior al sector UZS-09.

**3. ADSCRITOS A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA COMPETENTE:**

▪ **SGQT10.- Ampliación Cementerio**

Sistema General de Equipamiento Comunitario destinado a Ampliación Cementerio, ubicado en Suelo No Urbanizable. Su superficie es de 8.224 m<sup>2</sup>. El sistema de actuación será de expropiación. La ejecución de las obras será a cargo de la Administración Pública competente.

2.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

**Ajardinamiento de un terreno con elementos, además de los vegetales, tales como bancos, pérgolas etc.:**

En la actualidad (2012) se estima una cantidad de 110,00 €/m<sup>2</sup> de urbanización.

El precio €/m<sup>2</sup> se ha obtenido del "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de la ejecución material de los distintos tipos de obra" C.O.A.S. 2012.

**1. ADSCRITOS A SUELO URBANO:**

▪ **SGEL01.- Sistema General Los Pozos**

Sistema General de Espacios Libres ubicado al suroeste del núcleo urbano. Su superficie es de 43.539 m<sup>2</sup>. Adscrito interior a la unidad UNC-21 en fase primera (3.211 m<sup>2</sup>) y a la unidad UNC-22 en fase segunda (40.238 m<sup>2</sup>).

**2. ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE:**

**2.1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

▪ **SGEL02.- Sistema General El Gamonal**

Sistema General de Espacios Libres, ubicado al suroeste del núcleo urbano. Su superficie es de 23.237 m<sup>2</sup>. Adscrito exterior al sector UZS-11.

▪ **SGEL10.- Sistema General UZS-09**

Sistema General de Espacios Libres, ubicado en el sector UZS-09. Su superficie es de 16.085 m<sup>2</sup>. Adscrito interior al sector UZS-01.

**2.3.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

**Urbanización completa de una calle o similar, con la ejecución de todos los servicios necesarios:**

En la actualidad (2012) se estima una cantidad de 137,00 €/m<sup>2</sup> de urbanización.

El precio €/m<sup>2</sup> se ha obtenido del "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de la ejecución material de los distintos tipos de obra" C.O.A.S. 2012.

**1. ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE:**

**1.1 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

▪ **SGFV-22, FASE 1.**

Sistema General de Comunicaciones destinado a ronda urbana. Su superficie es de 6.212 m<sup>2</sup>. Adscrito interior al sector UZS-10.

**1.2 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

▪ **SGFV-21.**

Sistema General de Comunicaciones destinado a ronda urbana. Su superficie es de 15.930 m<sup>2</sup>. Vinculado a ASUNS-02.

- **SGFV-22, FASE 2 .**  
Sistema General de Comunicaciones destinado a ronda urbana. Su superficie es de 9.770 m<sup>2</sup>. Vinculado a ASUNS-03.

**2. ADSCRITOS A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA COMPETENTE:**

- **SGFV-18 Nuevo Acceso a la A-92**  
Sistema General de Comunicaciones destinado a un nuevo acceso a la A-92, ubicado en Suelo No Urbanizable. Su superficie es de 46.871 m<sup>2</sup>. El sistema de actuación será de expropiación. La ejecución de las obras será a cargo de la Administración Pública competente.
- **SGFV-19 Nueva Rotonda en Calle Barriete**  
Sistema General de Comunicaciones destinado a una nueva rotonda en Calle Barriete, ubicado en Suelo Urbano Consolidado. Su superficie es de 1.257 m<sup>2</sup>. El sistema de actuación será de expropiación. La ejecución de las obras será a cargo de la Administración Pública competente.
- **SGFV-20 Nueva Rotonda en Avenida de Lepanto**  
Sistema General de Comunicaciones destinado a una nueva rotonda en Avenida de Lepanto, ubicado en Suelo Urbano Consolidado. Su superficie es de 12.020 m<sup>2</sup>. El sistema de actuación será de expropiación. La ejecución de las obras será a cargo de la Administración Pública competente.



2.4.- SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Las compañías suministradoras deberán establecer las necesidades de ampliación de las diversas infraestructuras. Una vez establecidas dichas necesidades de crecimiento, desde este Plan General de Ordenación Urbanística se adscribirá su ejecución.

2.5.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

**Urbanización completa de una calle o similar, con la ejecución de todos los servicios necesarios:**

En la actualidad (2012) se estima una cantidad de 137,00 €/m<sup>2</sup> de urbanización.

El precio €/m<sup>2</sup> se ha obtenido del "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de la ejecución material de los distintos tipos de obra" C.O.A.S. 2012.

Según se recoge en el Art. 143 de la LOUA en relación a las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas (AU), su ejecución se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Cuando no esté previsto en el Planeamiento Urbanístico ni se efectúe por el Municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras ordinarias de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública Actuante.

- El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión gratuita en virtud de Convenio Urbanístico.
- c) Transferencia de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
- d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

- Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de obras a ejecutar.

**1. ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE:**

**2.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

- **Actuación Urbanizadora No Integrada AU-10**  
Apertura de nuevo viario rodado. La ejecución de las obras será a cargo del Sector UZO-03. Su superficie es de 85,40 m<sup>2</sup>.
- **Actuación Urbanizadora No Integrada AU-11**  
Apertura de nuevo viario rodado. La ejecución de las obras será a cargo del Sector UZO-03. Su superficie es de 231,80 m<sup>2</sup>.

**2. ADSCRITOS A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA COMPETENTE:**

- **Actuación Urbanizadora No Integrada AU-14**  
Apertura de nuevo viario rodado. La ejecución de las obras será a cargo de la Administración Pública competente. Su superficie es de 324 m<sup>2</sup>.
  
- **Actuación Urbanizadora No Integrada AU-15**  
Apertura de nuevo viario rodado. La ejecución de las obras será a cargo de la Administración Pública competente. Su superficie es de 185,70 m<sup>2</sup>.

2.6.- SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS DE NUEVA CREACIÓN.

CUADRO 1.- SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS DE NUEVA CREACIÓN. ARAHAL  
 ADSCRIPCIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

CLASE	DENOMINACIÓN	FASE	DESCRIPCIÓN	SUELO URBANO				SUELO URBANIZABLE			EJECUTAR POR LA	TOTAL (m2)
				URBANO NO CONSOLIDADO				URBANO NO CONSOLIDADO Ordenado				
				UE-UNC ÁREA REPARTO 7 UNC-21	UE-UNC ÁREA REPARTO 8 UNC-22	SECTOR ÁREA REPARTO	SECTORES- ÁREA DE REPARTO 13 UZS-09	SECTORES- ÁREA DE REPARTO 15 UZS-10	UZS-11			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGCE)	SGQI08	Fase Única	Centro de Interpretación de la Acetuna de Mesa	8.107,00							8.107,00	
	SGQP03	Fase Única	Ampliación Deportivo				19.038,47				19.038,47	
	SGQT10	Fase Única	Ampliación Cementerio							8.224,00	8.224,00	
	<b>TOTAL SGCE</b>				8.107,00			19.038,47			8.224,00	35.369,47
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	SGEL01	FASE 1	Sistema General Los Pozos	3.211,00							3.211,00	
		FASE 2	Sistema General Los Pozos		40.238,00						40.238,00	
	SGEL02	Fase Única	Sistema General El Gamonal							23.237,00	23.237,00	
	SGEL10	Fase Única	Nuevo Sistema General UZS-09				16.085,00				16.085,00	
<b>TOTAL SGEL</b>				3.211,00	40.238,00		16.085,00			23.237,00	82.771,00	
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGFV)	SGFV-18	Fase Única	Nuevo Acceso a A-92							46.871,00	46.871,00	
	SGFV-19	Fase Única	Nueva Rotonda							1.257,00	1.257,00	
	SGFV-20	Fase Única	Nueva Rotonda							12.020,00	12.020,00	
	SGFV-22	FASE 1	Ronda urbana					6.212,00			6.212,00	
<b>TOTAL SGFV</b>								6.212,00		60.148,00	66.360,00	
ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (AU)	AU-10	Fase Única	Apertura de nuevo viario				85,40				85,40	
	AU-11	Fase Única	Apertura de nuevo viario				231,80				231,80	
	AU-14	Fase Única	Apertura de nuevo viario							324,00	324,00	
	AU-15	Fase Única	Apertura de nuevo viario							185,70	185,70	
	<b>TOTAL AU</b>				11.318,00	40.238,00	317,20	35.123,47	6.212,00	23.237,00	68.881,70	185.327,37

3.- COSTE ESTIMADO DE LAS ACTUACIONES A EJECUTAR.

CUADRO 2.- SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS DE NUEVA CREACIÓN. ARAHAL  
 COSTE APROXIMADO DE LOS SISTEMAS GENERALES Y ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (€)

CLASE	DENOMINACIÓN	FASE	DESCRIPCIÓN	SUELO URBANO				SUELO URBANIZABLE				EJECUTAR POR LA	TOTAL (m2)	COSTE €/m2	PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL €
				URBANO NO CONSOLIDADO				Sectorizado							
				UE-UNC ÁREA REPARTO 7	UE-UNC ÁREA REPARTO 8	SECTOR ÁREA REPARTO	SECTORES-ÁREA DE REPARTO 13	SECTORES-ÁREA DE REPARTO 14	SECTORES-ÁREA DE REPARTO 15	UZO-03	UZO-09				
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SGCE)	SGQI08	Fase Única	Centro de Interpretación de la Acetuna de Mesa	8.107,00									8.107,00	(A)	-
	SGQP03	Fase Única	Ampliación Deportivo			19.038,47							19.038,47	(A)	-
	SGQT10	Fase Única	Ampliación Cementerio									8.224,00	8.224,00	(A)	-
	<b>TOTAL SGCE</b>			8.107,00		19.038,47						8.224,00	35.369,47	-	-
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)	SGEL01	FASE 1	Sistema General Los Pozos	3.211,00									3.211,00	110,00	353.210,00
		FASE 2	Sistema General Los Pozos		40.238,00								40.238,00	110,00	4.426.180,00
													43.449,00	110,00	4.779.390,00
	<b>TOTAL SGEL01</b>												23.237,00	110,00	2.566.070,00
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGFV)	SGEL10	Fase Única	Sistema General El Gamonal								23.237,00		23.237,00	110,00	2.566.070,00
		Fase Única	Nuevo Sistema General UZS-09			16.085,00							16.085,00	110,00	1.769.350,00
													16.085,00	110,00	1.769.350,00
	<b>TOTAL SGEL</b>				3.211,00	40.238,00							23.237,00	110,00	9.104.810,00
ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (AU)	SGFV-18	Fase Única	Nuevo Acceso a A-92										46.871,00	175,00	8.202.425,00
	SGFV-19	Fase Única	Nueva Rotonda										1.257,00	175,00	219.975,00
	SGFV-20	Fase Única	Nueva Rotonda										12.020,00	175,00	2.103.500,00
	SGFV-22	FASE 1	Ronda urbana					6.212,00					6.212,00	175,00	1.087.100,00
<b>TOTAL SGFV</b>							6.212,00				60.148,00	66.360,00	175,00	11.613.000,00	
ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (AU)	AU-10	Fase Única	Apertura de nuevo viario			85,40							85,40	137,00	11.699,80
	AU-11	Fase Única	Apertura de nuevo viario			231,80							231,80	137,00	31.756,60
	AU-14	Fase Única	Apertura de nuevo viario									324,00	324,00	137,00	44.388,00
	AU-15	Fase Única	Apertura de nuevo viario									185,70	185,70	137,00	25.440,90
<b>TOTAL AU</b>											509,70	826,90	137,00	113.285,30	
<b>TOTAL</b>				11.316,00	40.238,00	317,20	35.123,47	6.212,00	23.237,00		68.861,70	185.327,37	-	-	20.837.095,30

(A) Los suelos necesarios para su ejecución reunirán la condición de solar según el art. 148.4 LOUA  
 (B) Aplanamiento de un terreno con elementos, además de los vegetales, tales como bancos, pérgolas etc.: 110 €/m2 (\*)  
 (C) Urbanización completa de una calle con todos los servicios.: 137 €/m2 (\*)  
 (D) Urbanización completa de carretera con todos los servicios.: 175 €/m2 (\*)  
 (\*) Precio €/m2 obtenido del "Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de la ejecución material de las distintas tipo de obras". COAS. 2012

4.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

I.- URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario recogidos en el presente documento estarán dotados como mínimo de:

- Pavimento completo en calzada y acerado.
- Red de Alcantarillado.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Suministro Eléctrico.
- Red de Telefonía y en los casos necesarios Red de Telecomunicaciones.
- Alumbrado Público.
- Mobiliario urbano (en su caso bancos, papeleras, rotulación de calles etc.)
- Señalización completa vertical y horizontal.
- Cerramiento según diseño aprobado por el Ayuntamiento.

II.- URBANIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en el presente documento, estarán dotados como mínimo de:

- Vegetación (arbolada y arbustiva)
- Mobiliario urbano (Bancos, papeleras, farolas etc)
- Iluminación.
- Itinerarios peatonales pavimentados y en su caso elementos de señalización.
- Juego de niños en la cuantía que establezca el Ayuntamiento.
- Red de Riego en el caso que lo necesite.
- Cerramiento según diseño aprobado por el Ayuntamiento.



### III.- URBANIZACIÓN DE VIARIOS

Los Sistemas Generales Viarios recogidos en el presente documento, estarán dotados como mínimo de:

- Pavimento completo en calzada y acerado.
- Red de Alcantarillado.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Suministro Eléctrico.
- Red de Telefonía y en los casos necesarios Red de Telecomunicaciones.
- Alumbrado Público.
- Mobiliario urbano (en su caso bancos, papeleras, rotulación de calles etc.)
- Señalización completa vertical y horizontal.

### IV.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS.

Las Actuaciones Urbanizadoras no Integradas recogidas en el presente documento estarán dotadas como mínimo de:

- Pavimento completo en calzada y acerado.
- Red de Alcantarillado.
- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Suministro Eléctrico.
- Red de Telefonía y en los casos necesarios Red de Telecomunicaciones.
- Alumbrado Público.
- Mobiliario urbano (en su caso bancos, papeleras, rotulación de calles etc.)
- Señalización completa vertical y horizontal.
- Cerramiento según diseño aprobado por el Ayuntamiento.

Arahal, junio 2012

**Mario José Mañas López**  
Arquitecto-Ingeniero de Caminos,  
Canales y Puertos

**José Mañas López**  
Arquitecto

**Fernando Mañas López**  
Arquitecto