



Ayuntamiento de
Mairena del Aljarafe

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

INDICE
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.	VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	1
1.1.	METODOLOGÍA.....	1
1.1.1	INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA	1
1.1.2	FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN	1
1.2.	VALORACIÓN POR CUATRIENIOS.....	2
1.2.1	PRIMER CUATRIENIO	2
1.2.1.1.	Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres (Cuadro nº 1)	2
1.2.1.2.	Actuaciones de Sistema General Viario (Cuadro nº 2).....	3
1.2.1.3.	Sistema General de Equipamientos (Cuadro nº 3).....	3
1.2.1.4.	Actuaciones en Suelo No Urbanizable (Cuadro nº 3).....	3
1.2.1.5.	Actuaciones Simples de Equipamiento en Suelo Urbano (Cuadro nº 4).....	3
1.2.1.6.	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Cuadro nº 5).....	3
1.2.1.7.	Actuaciones Simples de Viario en Suelo Urbano (Cuadro nº 6).....	3
1.2.1.8.	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable.....	3
1.2.1.9.	Resumen de Inversiones en el Primer Cuatrienio (Cuadro nº 7).....	3
1.2.2	SEGUNDO CUATRIENIO	11
1.2.2.1.	Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres (Cuadro nº 8)	11
1.2.2.2.	Actuaciones de Sistema General Viario (Cuadro nº 9).....	11
1.2.2.3.	Actuaciones de Sistema General de Equipamientos (Cuadro nº 10).....	11
1.2.2.4.	Actuaciones en Suelo No Urbanizable (Cuadro nº 10).....	11
1.2.2.5.	Actuaciones Simples de Equipamiento en Suelo Urbano (Cuadro nº 11).....	11
1.2.2.6.	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Cuadro nº 12).....	11
1.2.2.7.	Actuaciones Simples de Viario en Suelo urbano (Cuadro nº 13)	11
1.2.2.8.	Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable.....	11
1.2.2.9.	Resumen Segundo Cuatrienio. (Cuadro nº 14).....	11
1.3.	VALORACION DE EQUIPAMIENTOS NO INCLUIDAS EN FICHAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION .	19
1.4.	VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS	19
1.4.1	ACTUACIONES RED DE ALTA TENSIÓN	20
1.4.2	ACTUACIONES RED DE MEDIA TENSIÓN.....	21
1.4.3	ACTUACIONES RED DE TELEFONÍA	23
1.4.4	ACTUACIONES RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	24
1.4.5	ACTUACIONES RED DE SANEAMIENTO EN SUELO URBANO.....	25
1.4.6	ACTUACIONES RED DE ABASTECIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE	26
2.	VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	28
3.	ANEXO MODULOS DE COSTES Y VALORACIÓN APROVECHAMIENTOS	36



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. VALORACIÓN ECONÓMICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.1. METODOLOGÍA

1.1.1 INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

La valoración económica de las determinaciones del plan se refiere a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el primer cuatrienio (2.003-2.007) y el segundo cuatrienio (2.007-2.011) del programa de Actuación.

La metodología seguida durante el proceso de valoración se ajusta a la normativa recogida en la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando entre actuaciones correspondientes a la estructura general del territorio (Sistemas Generales), y las que se refieren a la implantación de servicios en cada ámbito local o sectorial (Sistemas Locales).

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que éste Estudio Económico Financiero (EEF) cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa. Estos agentes son, principalmente:

- Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- Diputación Provincial de Sevilla.
- Junta de Andalucía (Consejerías de Obras Públicas y Transportes, Educación, Salud y Servicios Sociales, Cultura y Trabajo y Consejería de Medio Ambiente).
- Empresas públicas (ALJARAFESA) Y sociedades privadas responsables de Servicios Urbanos.
- Particulares (Propietarios de suelo, Promotoras Inmobiliarias, etc.).

Con este esquema financiero, el EEF del PGOU de Mairena del Aljarafe se adecua el artículo 42.3 del Reglamento de Planeamiento, en el sentido de determinar "con suficiente especificación de las obras y Servicios que se distribuyen al sector público y privado y con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

Las valoraciones incluidas en este EEF se refieren a las actuaciones con algún tipo de intervención pública (local, provincial o regional), y también a aquellas que proceden de particulares para el desarrollo de los Sectores Urbanizables o para completar la urbanización del suelo urbano (Unidades de Ejecución).

1.1.2 FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN

La valoración efectuada para cada uno de los subprogramas según cuatrienios de ejecución, tiene las siguientes características:

- a) Incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas. También se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarias sobre dichos suelos. Se ha añadido a los gastos, por último, un porcentaje que refleje el coste de la propia gestión, los honorarios técnicos, y otros gastos como tasas, gastos de ventas, financieros, etc.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La evaluación de los costes se ha realizado para cada una de las actuaciones urbanísticas que incluyen planeamiento, gestión de suelo o ejecución de obras de urbanización, de viario y espacios libres, incluyendo las actuaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo, fundamentalmente de iniciativa privada, donde se obtienen parte de los suelos públicos, como las actuaciones de iniciativa pública, con aprovechamiento cero, tanto de Sistemas Generales como Sistemas Locales.

Se han valorado todas las obras de construcción o reforma de los Sistemas Viarios y de Espacios Libres, tanto Generales como Locales. También se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General y competencia específica municipal, sobre los que se puede concretar suficientemente su programa de usos y cuantificación superficial. (Sistemas Generales Deportivos, Administrativos y Culturales). Los costes de construcción de equipamientos de carácter general, que son competencia específica de la Junta de Andalucía o de otras administraciones, (Sistemas Generales Educativos, Sanitario, etc), no se han evaluado, aunque sí se garantiza la obtención de los suelos necesarios.

No se ha realizado, por último, una valoración separada de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de equipamientos locales, cuya financiación concreta no está resuelta al depender de los programas de inversión de otras administraciones supramunicipales y de la definición y concreción de su programa, usos y superficies. El Programa de necesidades y su financiación, deberá ser fijado en función de futuros acuerdos entre el Ayuntamiento y otras administraciones con competencias en cada servicio, a medida que se vaya desarrollando el P.A.

En el programa y en este E.E.F. se garantiza la adquisición de estos suelos, desde el punto de vista de gestión.

Estas valoraciones económicas se desarrollan específicamente para cada actuación en el apartado económico de las fichas del Programa de Actuación.

No se han valorado, y por tanto no están incluidas en el Programa ni en este Estudio, las obras de construcción del Transporte Público Metropolitano, cuyo trazado discurrirá parcialmente por el término de Mairena del Aljarafe, puesto que su gestión y financiación se salen claramente del ámbito de competencias municipales. Sin embargo, y aunque no se consideren en su aspecto de gestión o financiación, sí se han tenido en cuenta en el conjunto de documentos del Plan General, en sus aspectos de Ordenación Urbanística y Programación.

Por último, aunque no se incluyen en fichas específicas del Programa de Actuación, se ha realizado una valoración específica y de las obras de infraestructura general de electricidad, telecomunicaciones, saneamiento y abastecimiento de agua, con carácter de Sistema General, y que a veces coinciden, en su ámbito superficial, con las obras propias de urbanización interior de los sectores de suelo urbano o urbanizable y en otros casos se superponen con las obras de construcción de los Sistemas Generales Viarios. La financiación de estas obras de infraestructura corresponderá fundamentalmente a las diferentes Compañías Suministradoras, en la proporción que corresponda a los suelos urbanos consolidados y a los promotores de suelos urbanizables en la proporción que corresponda a estos suelos. En el P.A. y el E.E.F. se garantiza la adquisición de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras. En estos documentos también se acompaña un cuadro general de inversiones y su programación para cada uno de los Sistemas Generales de Servicios, que define y cuantifica las infraestructuras necesarias, su desarrollo temporal de acuerdo con el Plan de Actuación, y la evaluación de aportaciones económicas a asignar y financiar por los propietarios del Suelo Urbanizable.

- b) Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes generales de la actuación y también los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión, obtenido, como es lógico, de los ingresos generados por las ventas, de los que se han deducido los gastos generales de construcción, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación, (Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable).

Se establece así una valoración realista, ajustada al mercado actual, sobre la viabilidad de cada actuación, de la que resulta el valor inicial del suelo bruto, incluyendo el beneficio del promotor.

- c) La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc, suficientemente contrastados. En el Anexo del E.E.F. se recogen los distintos módulos de costes

y ventas y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

La valoración se ha realizado en base a euros de 2.002, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del P.A. y el E.E.F. de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante revisiones anuales o bianuales, de los módulos de coste de Sistemas Generales.

- d) Para la asignación de los porcentajes de financiación a los distintos agentes públicos se han seguido fórmulas establecidas por las propias Administraciones en función de sus competencias, institucionalizadas por la práctica administrativa, o bien establecidas a priori por convenios existentes, o en función de las competencias de cada Administración.
- e) En el caso de las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanizables, la filosofía de la Ley Estatal del año 1997 establece que, al ser estas las que generan las nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir la financiación de los mismos. El presente E.E.F. calcula las cargas que corresponden a cada uno de los propietarios, en función de los aprovechamientos asignados y de la calificación del suelo. Como se comprobará más adelante, las plusvalías generadas por la clasificación de los suelos, permiten absorber estas cargas.
- f) La valoración de cada actuación urbanística se detalla en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

1.2. VALORACIÓN POR CUATRIENIOS

De acuerdo con los criterios metodológicos expuestos en el epígrafe anterior se recoge a continuación la valoración económica para cada uno de los cuatrienios, distinguiendo en cada uno de los subprogramas contemplados todos los gastos generados y los ingresos correspondientes en función de sus aprovechamientos. También se especifica el Agente Financiero al que se asigna la financiación de la actuación.

Por tanto, se establece el siguiente esquema económico-financiero con su correspondiente valoración.

1.2.1 PRIMER CUATRIENIO

1.2.1.1. Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres (Cuadro nº 1)

Su gestión se realizará mediante cesión o compensación en el área de reparto correspondiente de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

El coste total de indemnizaciones de edificaciones existentes, demoliciones, urbanizaciones y gastos de gestión y financieros, asciende a 19.248.342 €, correspondiendo su financiación íntegramente a los promotores del suelo urbanizable. La Gestión y ejecución de las obras corresponderá al Ayuntamiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.2.1.2. Actuaciones de Sistema General Viario (Cuadro nº 2)

La gestión de suelo varía en función de su clasificación. Cuando se encuentren en Suelo Urbano, y no se trate de suelos que ya pertenezcan al Ayuntamiento, habrá que actuar por expropiación, o por compensación en áreas de reparto en Suelo Urbano. Cuando están en Suelo Urbanizable, se actuará por Compensación.

De los 26.045.443 € de coste total, se asignan al Ayuntamiento las actuaciones incluidas en el Suelo Urbano, (Reformas o ampliaciones de viarios existentes), se asignan a la Junta de Andalucía, los costes de construcción de las vías metropolitanas de la red secundaria, y el resto a los promotores del Suelo Urbanizable.

1.2.1.3. Sistema General de Equipamientos (Cuadro nº 3)

La gestión de todos los suelos, ya estén en Suelo Urbano o Urbanizable, se realiza sin coste en todos los casos, por el sistema de compensación.

La ejecución de los equipamientos situados en Suelo Urbano (Intercambiador de transporte, Equipamiento Social en Avda. de San Juan), corresponderá al Ayuntamiento, el resto de nuevos equipamientos situados en Suelo Urbanizable corresponderá a la iniciativa privada, con arreglo a las cargas de Sistema General de los promotores. El coste total es de 54.947.837 €.

1.2.1.4. Actuaciones en Suelo No Urbanizable (Cuadro nº 3)

Son actuaciones ligadas a la obtención de Sistemas Generales de Equipamiento e Infraestructuras en Suelo No Urbanizable. Se trata de un Cementerio, que sustituya al actual, demasiado cercano al casco histórico.

Son actuaciones de iniciativa pública y financiación privada, con cargo a las cargas de Sistema General de las actuaciones en suelo urbanizable, con un coste total de 3.406.920 €..

1.2.1.5. Actuaciones Simples de Equipamiento en Suelo Urbano (Cuadro nº 4)

Se encuentran todos entre Suelo Urbano, siendo precisa su expropiación en aquellos casos en que los terrenos sean de titularidad privada. En cualquier caso, corresponderá al Ayuntamiento la ejecución de casi todas las actuaciones, con un coste total de 1.314.316 € de las que 1.016.674 € corresponde al Ayuntamiento.

1.2.1.6. Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Cuadro nº 5)

Están localizadas todas sobre Suelo Urbano. Al tratarse, en su mayor parte, de intervenciones con aprovechamiento lucrativo, serán los promotores privados los que deban financiar su ejecución.

El Ayuntamiento sólo deberá hacerse cargo de la AUSU-12 Casa Grande y AUSU-13, Campo de la Feria, por tratarse de actuaciones con aprovechamiento inferior a las cargas. El montante total al que tiene que hacer frente asciende, por tanto, a 4.744.242 €.

1.2.1.7. Actuaciones Simples de Viario en Suelo Urbano (Cuadro nº 6)

Están todos sobre Suelo Urbano, en algunos casos de dominio público, y en otros de dominio privado. En este último caso, se realizarán las expropiaciones pertinentes, que se añadirán a los gastos de urbanización.

El total de gastos asciende a 1.979.866 €, que deberá ser afrontado por el Ayuntamiento, salvo en las actuaciones ASV-6 y ASV-1, en las que los costes de ejecución de las obras se trasladan a los sectores de suelo urbanizable anexos, para integrar estos viarios en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

1.2.1.8. Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable

Son los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, Transitorio o Programado.

Todos sus datos se encuentran sintetizados en los cuadros resumen de Actuaciones del primer cuatrienio del P.A.

La viabilidad económica de las diferentes Actuaciones se ha resuelto, en el P.A., al observar la diferencia entre los costes de ejecución y el aprovechamiento lucrativo.

No se incluyen cuadros específicos para estas Actuaciones, puesto que todas ellas son de iniciativa privada.

1.2.1.9. Resumen de Inversiones en el Primer Cuatrienio (Cuadro nº 7)

El conjunto de inversiones, necesarias para la gestión y ejecución de los Sistemas Generales y Locales programados en el primer cuatrienio, asciende a la cantidad de 123.797.037 €, de los cuales el Ayuntamiento debe financiar 25.590.743 €, repartiéndose el resto entre Junta de Andalucía 8.382.431 €, y contribuciones privadas 89.823.863 €.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 1
ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Expropiación./ Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Protección Viario Porzuna 1	ASGEL-1	Compensación		1.833.013 €	91.650 €	1.924.663 €				1.924.663 €	1.924.663 €
Protección Viario Metropolitano Bormujos	ASGEL-2	Compensación		255.902 €	12.795 €	268.697 €				268.697 €	268.697 €
Protección Viario P.I.S.A.	ASGEL-3	Compensación		376.183 €	18.809 €	394.993 €				394.993 €	394.993 €
Parque Urbano Porzuna 1	ASGEL-5	Compensación		1.265.326 €	63.266 €	1.328.592 €				1.328.592 €	1.328.592 €
Parque Urbano Porzuna 2	ASGEL-6	Compensación	448.738 €	3.711.328 €	185.566 €	4.345.632 €				4.345.632 €	4.345.632 €
Parque Urbano Porzuna 3	ASGEL-7	Compensación	813.531 €	4.994.509 €	249.725 €	6.057.765 €				6.057.765 €	6.057.765 €
Recinto de Ferias	ASGEL-8	Compensación		2.315.171 €	115.759 €	2.430.930 €				2.430.930 €	2.430.930 €
Parque Urbano Caño Real 1	ASGEL-9	Compensación		2.378.162 €	118.908 €	2.497.070 €				2.497.070 €	2.497.070 €
TOTALES			1.262.269 €	17.129.594 €	856.478 €	19.248.342 €				19.248.342 €	19.248.342 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 2
ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL VIARIO
PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Expropiación./ Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Vía Metropolitana Porzuna 1	ASGV-1	Compensación	464.064 €	5.109.535 €	255.476 €	5.829.076 €			5.109.535 €	719.541 €	5.829.076 €
Ampliación Rotonda Vía Metropolitana Porzuna	ASGV-2	Compensación		1.297.712 €	64.886 €	1.362.597 €			1.297.712 €	64.886 €	1.362.597 €
Vía Metropolitana P.I.S.A.	ASGV-3	Compensación		1.677.575 €	83.878 €	1.761.453 €			1.677.575 €	83.878 €	1.761.453 €
Conexión Vía Metropolitana con Avda San Juan	ASGV-5	Compensación		439.223 €	21.961 €	461.185 €				461.184 €	461.185 €
Conexión Vía Metropolitana a Eje Viario Central	ASGV-6	Compensación		389.882 €	19.494 €	409.376 €				409.376 €	409.376 €
Conexión Avda San Juan con Eje Viario Central	ASGV-7	Compensación		1.156.964 €	57.848 €	1.214.812 €				1.214.812 €	1.214.812 €
Eje Viario Central 1ª fase	ASGV-8	Compensación		2.755.160 €	137.758 €	2.892.918 €				2.892.918 €	2.892.918 €
Eje Viario Central 2ª fase	ASGV-9	Compensación		2.586.207 €	129.310 €	2.715.517 €				2.715.517 €	2.715.517 €
Camino del Jardinillo 1	ASGV-10	Compensación		379.833 €	18.992 €	398.825 €				398.825 €	398.825 €
Camino del Jardinillo 2	ASGV-11	Compensación	62.529 €	1.579.555 €	78.977 €	1.721.061 €				1.721.061 €	1.721.061 €
Desdoblamiento Avenida de Palomares	ASGV-12	Compensación		703.428 €	35.171 €	738.599 €	738.599 €				738.599 €
Prolongación Bulevar Ciudad Expo	ASGV-13	Compensación		1.210.325 €	60.516 €	1.270.841 €	1.270.841 €				1.270.841 €
Desdoblamiento Carretera de Bormujos	ASGV-14	Compensación		861.953 €	43.098 €	905.051 €				905.051 €	905.051 €
Reurbanización Carretera de Almensilla	ASGV-15			1.057.320 €	52.866 €	1.110.186 €				1.110.186 €	1.110.186 €
Reurbanización Carretera de Palomares	ASGV-16			757.779 €	37.889 €	795.668 €				795.668 €	795.668 €
Ronda Norte 1	ASGV-19	Compensación		1.493.831 €	74.691 €	1.568.522 €				1.568.522 €	1.568.522 €
Vía Parque Porzuna	ASGV-21	Compensación		353.707 €	17.685 €	371.392 €				371.392 €	371.392 €
Reurbanización Bulevar de Ciudad Expo	ASGV-22			493.680 €	24.684 €	518.364 €	518.364 €				518.364 €
TOTALES			526.593 €	24.303.669 €	1.215.180 €	26.045.443 €	2.527.804 €		8.084.822 €	15.432.817 €	26.045.443 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 3
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Costes Construcción Urbanización	Costes Construcción Equipamientos	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Intercambiador Transporte	ASGE-1	Compensación	697.785 €	9.119.000 €	490.839 €	10.307.624 €	10.307.624 €				10.307.624 €
Equipamiento Hacienda Rosales	ASGE-2	92.313 €	1.766.457 €	13.518.450 €	764.245 €	16.141.465 €				16.141.465 €	16.141.465 €
Equipamiento Social en Avda. San Juan	ASGE-3			4.806.560 €	240.328 €	5.046.888 €	5.046.888 €				5.046.888 €
Equipamiento Ribera Porzuna	ASGE-4	Compensación		Sin definir		-				-	-
Equipamiento Cultural Porzuna	ASGE-5	Compensación	534.600 €	10.564.400 €	554.950 €	11.653.950 €				11.653.950 €	11.653.950 €
Equipamiento Ronda Norte	ASGE-6	Compensación		Sin definir							
Polideportivo Río Pudio	ASGE-7	Compensación		6.154.038 €	307.702 €	6.461.740 €				6.461.740 €	6.461.740 €
Polideportivo Caño Real	ASGE-8	Compensación		5.082.066 €	254.103 €	5.336.170 €				5.336.170 €	5.336.170 €
Equipamiento Administrativo Ribera Porzuna	ASGE-9	Compensación		Sin definir							
Subestación Eléctrica Mairena Sur	ASGE-11	Compensación		Sin definir							
Cementerio Río Pudio	ASNU-1	176.220 €		3.230.700 €		3.406.920 €				3.406.920 €	3.406.920 €
TOTALES		268.533 €	2.998.842 €	52.475.214 €	2.612.167 €	58.354.757 €	15.354.512 €			43.000.245 €	58.354.757 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 4
ACTUACIONES SIMPLES DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO
PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACIÓN
		Expropiación / Valor Suelo	Expropiación / Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Campo de Futbol de Lepanto	ASE-2	244.292,00 €		166.445,00 €	20.537,00 €	431.274,00 €	431.274,00 €				431.274,00 €
Parque de la Huerta	ASE-3		232.619,00 €	41.663,00 €	13.714,00 €	287.996,00 €	287.996,00 €				287.996,00 €
Margen Izquierda carretera Palomares	ASE-4			147.529,00 €	7.376,00 €	154.906,00 €	154.906,00 €				154.906,00 €
Calle Valleverde	ASE-7			135.712,00 €	6.785,00 €	142.497,00 €	142.497,00 €				142.498,00 €
Nuevo acceso a Parque Cavaleri	ASE-9			283.473,00 €	14.172,00 €	297.609,00 €			297.609,00 €		297.609,00 €
TOTALES		244.292,00 €	232.619,00 €	774.786,00 €	62.584,00 €	1.314.282,00 €	1.016.673,00 €		297.609,00 €		1.314.282,00 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 5
ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO
PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACIÓN
		Expropiación / Valor Suelo	Expropiación / Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Calle Badajoz	AUSU-1	Compensación		158.245,00 €	34.466,00 €	192.711,00 €				192.711,00 €	192.711,00 €
Calle Navarra	AUSU-2	Compensación		62.300,00 €	30.815,00 €	93.115,00 €				93.115,00 €	93.115,00 €
Calle Bilbao	AUSU-3	Compensación	623.810,00 €	275.787,00 €	117.803,00 €	1.017.400,00 €				1.017.400,00 €	1.017.400,00 €
El Almendral	AUSU-5	Compensación		127.727,00 €	52.485,00 €	180.212,00 €				180.212,00 €	180.212,00 €
Ampliación de Ciudad Expo	AUSU-6	Compensación		1.068.523,00 €	277.704,00 €	1.346.227,00 €				1.346.227,00 €	1.346.227,00 €
Trascorrales	AUSU-7	Compensación		20.097,00 €	12.986,00 €	33.083,00 €				33.083,00 €	33.083,00 €
Colegio Mayor	AUSU-8	Compensación		583.594,00 €	315.208,00 €	898.802,00 €				898.802,00 €	898.802,00 €
Campoalegre	AUSU-9	Compensación	2.826.023,00 €	883.367,00 €	262.223,00 €	3.971.613,00 €				3.971.613,00 €	3.971.613,00 €
Carretera de Almensilla	AUSU-10	Compensación	296.221,00 €	51.081,00 €	30.798,00 €	378.100,00 €				378.100,00 €	378.100,00 €
Antiguo Mercado	AUSU-11	Compensación	70.400,00 €	60.222,00 €	44.154,00 €	174.776,00 €				174.776,00 €	174.776,00 €
Casa Grande	AUSU-12	1.088.725,00 €	1.877.215,00 €	336.313,00 €	101.805,00 €	3.404.058,00 €	3.404.058,00 €				3.404.058,00 €
Campo de la Feria	AUSU-13		11.520,00 €	1.315.479,00 €	13.185,00 €	1.340.184,00 €	1.340.184,00 €				1.340.184,00 €
Carretera de Palomares 1	AUSU-14	Cooperación		205.965,00 €	38.643,00 €	244.608,00 €				244.608,00 €	244.608,00 €
Carretera de Palomares 2	AUSU-15	Cooperación		209.001,00 €	49.289,00 €	258.290,00 €				258.290,00 €	258.290,00 €
Carretera de Palomares 3	AUSU-16	Cooperación		142.761,00 €	54.127,00 €	196.888,00 €				196.888,00 €	196.888,00 €
Camino de Santa Rita	AUSU-22	Compensación		184.024,00 €	111.667,00 €	295.691,00 €				295.691,00 €	295.691,00 €
Carretera de Bormujos	AUSU-23	Compensación		507.089,00 €	94.021,00 €	601.110,00 €				601.110,00 €	601.110,00 €
Urbanización Ribera de Porzuna	AUSU-24	Compensación		405.715,00 €	253.805,00 €	659.520,00 €				659.520,00 €	659.520,00 €
Porzuna Norte	AUSU-25	Compensación		1.029.356,00 €	123.525,00 €	1.152.881,00 €				1.152.881,00 €	1.152.881,00 €
Calle Calahoya	AUSU-26	Compensación	141.128,00 €	115.741,00 €	30.726,00 €	287.595,00 €				287.595,00 €	287.595,00 €
Camino de Gelves	AUSU-28	Compensación		110.586,00 €	16.897,00 €	127.483,00 €				127.483,00 €	127.483,00 €
TOTALES			1.088.725,00 €	5.846.317,00 €	7.852.973,00 €	2.066.332,00 €	16.854.347,00 €	4.744.242,00 €		12.110.105,00 €	16.854.347,00 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 6

ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO EN SUELO URBANO

PRIMER CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACIÓN
		Expropiación / Valor Suelo	Expropiación / Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Camino de Peralta	ASV-1	1.836,00 €		3.870,00 €	193,00 €	5.899,00 €	1.836,00 €			4.063,00 €	5.899,00 €
Ampliación Calle Pedro Muñoz Seca	ASV-2	31.212,00 €		137.844,00 €	6.892,00 €	175.948,00 €	175.948,00 €				175.948,00 €
Víario de Borde del Parque Porzuna	ASV-3			1.505.965,00 €	75.296,00 €	1.581.261,00 €	1.581.261,00 €				1.581.261,00 €
Enlace Ciudad Expo y Calle Alisios	ASV-4			166.518,00 €	8.326,00 €	174.844,00 €	174.844,00 €				174.844,00 €
Enlace Urbanización El Almendral	ASV-6	20.554,00 €		26.944,00 €	1.347,00 €	48.845,00 €	20.555,00 €			28.291,00 €	48.846,00 €
TOTALES		51.776,00 €		1.837.231,00 €	91.861,00 €	1.979.866,00 €	1.947.512,00 €			32.354,00 €	1.979.866,00 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 7
RESUMEN INVERSIONES EN SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
PRIMER CUATRIENIO

TIPO DE ACTUACIÓN	COSTE TOTAL	TOTAL FINANCIACION				
		Ayuntamiento	Junta Andalucía	Diputación	Privados	Total
Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres	19.248.342,00 €				19.248.342,00 €	19.248.342,00 €
Actuaciones de Sistema General Viario	26.045.443,00 €	2.527.804,00 €	8.048.822,00 €		15.432.817,00 €	26.045.443,00 €
Sistema General de Equipamientos y Actuaciones en Suelo No Urbanizable	58.354.757,00 €	15.354.512,00 €			43.000.245,00 €	58.354.757,00 €
Actuaciones Simples de Equipamiento en Suelo Urbano	1.314.282,00 €	1.016.673,00 €	297.609,00 €			1.314.282,00 €
Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano	16.854.347,00 €	4.744.242,00 €			12.110.105,00 €	16.854.347,00 €
Actuaciones Simples de Viario en Suelo Urbano	1.979.866,00 €	1.947.512,00 €			32.354,00 €	1.979.866,00 €
TOTALES	123.797.037,00 €	25.590.743,00 €	8.382.431,00 €		89.823.863,00 €	123.797.037,00 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.2.2 SEGUNDO CUATRIENIO

1.2.2.1. Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres (Cuadro nº 8)

La totalidad de los suelos se obtiene por compensación en el suelo urbanizable, o en el suelo urbano. La inversión total para la realización de los sistemas generales de espacios libres alcanza un total de 5.427.889 €, correspondiendo íntegramente a los promotores privados del Suelo Urbanizable.

1.2.2.2. Actuaciones de Sistema General Viario (Cuadro nº 9)

Se trata de Actuaciones situadas íntegramente en Suelo Urbanizable y por tanto los suelos se obtienen por compensación. Con excepción de la indemnización de edificaciones existentes en una de las actuaciones, que deberá obtenerse por expropiación.

El coste total de las actuaciones asciende a 12.336.723 €, repartidos entre la Junta de Andalucía 1.643.063 € (Ejecución de la vía metropolitana del Porzuna), la Diputación Provincial 638.550 € (Ejecución de la vía metropolitana del Río Pudio en su enlace con Palomares) y los promotores privados 10.055.110 €.

1.2.2.3. Actuaciones de Sistema General de Equipamientos (Cuadro nº 10)

La totalidad de los suelos se obtiene por compensación en el suelo urbanizable. La inversión corresponde a Aljarafe, para mejorar el Abastecimiento de Palomares.

1.2.2.4. Actuaciones en Suelo No Urbanizable (Cuadro nº 10)

Son actuaciones destinadas a la obtención de Sistemas Generales de Espacios Libres y Comunicaciones, Vías Verdes, en Suelo No Urbanizable, a fin de complementar la Red de Vías Pecuarias existente, compensando la pérdida de suelo originada por el crecimiento y el desarrollo urbanístico. Los suelos se obtienen por expropiación.

Son actuaciones de iniciativa pública y financiación privada.

Su coste total asciende a 4.009.410 €, que se financiarán por la Consejería de Medio Ambiente en lo referente a sus costes de urbanización, y por los propietarios de Suelo Urbanizable en lo referente a la obtención de suelo.

1.2.2.5. Actuaciones Simples de Equipamiento en Suelo Urbano (Cuadro nº 11)

Todas las actuaciones son en Suelo Urbano y con iniciativa Municipal.

El EEF, como sucede en el primer cuatrienio, valora la gestión de los suelos, su adquisición, sus expropiaciones cuando procede y la urbanización de esos suelos destinados al equipamiento. Cuando dicho equipamiento requiere, además, la construcción de una edificación o instalaciones, no se han valorado, dejando dicha construcción a posteriores convenios con agentes externos en función del tipo de equipamiento de que se trate, y la Administración competente en cada caso.

El total de los costes programados, que corresponde íntegramente al Ayuntamiento es de 996.848 €.

1.2.2.6. Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano (Cuadro nº 12)

Se trata, en casi todos los casos, de actuaciones con beneficios en el balance entre costos y valor del aprovechamiento y, por tanto, de iniciativa privada. Al EEF le atañen, ya que este tipo de actuaciones son las que deben ir creando, con sus cesiones obligatorias del aprovechamiento, un patrimonio municipal con el que se financiar parte de las actuaciones vistas anteriormente.

Como excepción, la AUSU-4, Calle Teruel, precisa financiación pública, al tratarse de una actuación con gran proporción de espacios libres y equipamientos, sin aprovechamiento lucrativo. Su coste asciende a 772.571 €.

1.2.2.7. Actuaciones Simples de Viario en Suelo urbano (Cuadro nº 13)

Incluye una actuación de exclusiva iniciativa privada.

1.2.2.8. Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbanizable

Son los Planes Parciales en Régimen Ordinario, todos ellos de iniciativa privada, y autofinanciados en sus costes y aprovechamientos.

1.2.2.9. Resumen Segundo Cuatrienio. (Cuadro nº 14)

El conjunto de inversiones necesarias para la gestión y ejecución de los Sistemas Generales y Locales programados en el segundo cuatrienio, asciende a la cantidad de 30.277.518 €, de los cuales el Ayuntamiento debe financiar 1.769.419 €, repartándose el resto de aportaciones entre Junta de Andalucía 4.583.297 €, Diputación 638.550 €, y aportaciones de promotores privados 23.286.252 €.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 8
ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Expropiación./ Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Protección Viario Río Pudio	ASGEL-4	Compensación		3.312.101 €	165.605 €	3.477.706 €				3.477.706 €	3.477.706 €
Parque Urbano Caño Real 2	ASGEL-10	Compensación		1.857.317 €	92.865 €	1.950.183 €				1.950.183 €	1.950.183 €
TOTALES				5.169.418 €	258.470 €	5.427.889 €				5.427.889 €	5.427.889 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 9
ACTUACIONES DE SISTEMA GENERAL VIARIO
SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Expropiación./ Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Vía Metropolitana Río Pudio	ASGV-4	Compensación	76.737 €	4.567.563 €	232.215 €	4.876.515 €				4.876.515 €	4.876.515 €
Ronda Sur 1	ASGV-17	Compensación		1.931.322 €	96.566 €	2.027.878 €				2.027.878 €	2.027.878 €
Ronda Sur 2	ASGV-18	Compensación		1.439.569 €	71.978 €	1.511.547 €				1.511.547 €	1.511.547 €
Ronda Norte 2	ASGV-20	Compensación		399.445 €	19.972 €	419.417 €				419.417 €	419.417 €
Desdoblamiento Carretera de Palomares	ASGV-23	Compensación		1.053.013 €	52.650 €	1.105.663 €				1.105.664 €	1.105.664 €
Reserva De Suelo Vía Metropolitana de Porzuna	ASGV-24	Compensación		1.643.063 €	82.153 €	1.725.216 €			1.643.063 €	82.153 €	1.725.216 €
Reserva de Suelo Vía Metropolitana de Río Pudio	ASGV-25	Compensación		638.550 €	31.927 €	670.477 €		638.550 €		31.927 €	670.477 €
TOTALES			76.737 €	11.672.516 €	587.461 €	12.336.723 €		638.550 €	1.643.063 €	10.055.110 €	12.336.723 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 10
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Costes Construcción Equipamientos	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Deposito Regulación de Palomares	ASGE-10	Compensación									
Vía Verde Río Pudío	ASNU-3	778.428 €		2.140.677 €		2.919.105 €			2.140.677 €	778.428 €	2.919.105 €
Vía Verde Arroyo Porzuna	ASNU-2	290.748 €		799.557 €		1.090.305 €			799.557 €	290.748 €	1.090.305 €
TOTALES		1.069.176 €		2.940.234 €		4.009.410 €			2.940.234 €	1.069.176 €	4.009.410 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 11
ACTUACIONES SIMPLES DE EQUIPAMIENTO EN SUELO URBANO
SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACIÓN
		Expropiación / Valor Suelo	Expropiación / Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Espacio Libre en calle Juan de Austria	ASE-1			132.539,00 €	6.626,00 €	139.165,00 €	139.166,00 €				139.166,00 €
Equipamiento en Calle Boticario	ASE-5	30.050,00 €		303.600,00 €	16.682,00 €	350.332,00 €	350.332,00 €				350.332,00 €
Calle Verde Albahaca	ASE-6										
Traseras de Ronda Cavaleri	ASE-8			247.995,00 €	12.399,00 €	260.394,00 €	260.394,00 €				260.394,00 €
Espacios Libres en Carretera de Almensilla	ASE-10	120.732,00 €	70.982,00 €	43.482,00 €	11.760,00 €	246.956,00 €	246.956,00 €				246.956,00 €
TOTALES		150.782,00 €	70.982,00 €	727.616,00 €	47.467,00 €	996.847,00 €	996.848,00 €				996.848,00 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 12
ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO
SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Expropiación./ Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Calle Teruel	AUSU-4	512.610 €	51.495 €	172.834 €	35.632 €	772.571 €	772.571 €				772.571 €
Carretera de Palomares 4	AUSU-17	Cooperación		333.125 €	132.161 €	465.286 €				465.286 €	465.286 €
Urbanización La Señora Norte 1	AUSU-18	Compensación		525.360 €	225.797 €	751.157 €				751.157 €	751.157 €
Urbanización La Mampela	AUSU-19	Compensación		1.126.644 €	590.750 €	1.717.394 €				1.717.394 €	1.717.394 €
Urbanización La Señora Norte 2	AUSU-20	Compensación		358.272 €	293.541 €	651.813 €				651.813 €	651.813 €
Urbanización La Señora Sur	AUSU-21	Compensación		534.204 €	239.244 €	773.448 €				773.448 €	773.448 €
Finca Peralta	AUSU-27	Compensación		1.215.735 €	1.118.455 €	2.334.190 €				2.334.190 €	2.334.190 €
TOTALES		512.610 €	51.495 €	4.266.174 €	2.635.580 €	7.465.859 €	772.571 €			6.693.288 €	7.465.859 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 13
ACTUACIONES SIMPLES DE VIARIO EN SUELO URBANO
SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	COSTES				TOTAL COSTES	FINANCIACION				TOTAL FINANCIACION
		Expropiación./ Valor Suelo	Expropiación./ Valor Edificaciones	Costes Construcción Urbanización	Gestión		Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Privadas	
Enlace Urbanización Java	ASV-5			38.847 €	1.942 €	40.789 €				40.789 €	40.789 €
TOTALES				38.847 €	1.942 €	40.789 €				40.789 €	40.789 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 14
RESUMEN INVERSIONES EN SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
SEGUNDO CUATRIENIO

TIPO DE ACTUACION	COSTE TOTAL	TOTAL FINANCIACION				
		Ayuntamiento	Junta Andalucía	Diputación	Privados	Total
Actuaciones de Sistema General de Espacios Libres	5.427.889 €				5.427.889 €	5.427.889 €
Actuaciones de Sistema General Viario	12.336.723 €		1.643.063 €	638.550 €	10.055.110 €	12.336.723 €
Actuaciones de Sistemas Generales de Equipamiento y Actuaciones en Suelo No Urbanizable	4.009.410 €		2.940.234 €		1.069.176 €	4.009.410 €
Actuaciones Simples de Equipamiento en Suelo Urbano	996.848 €	996.848 €				996.848 €
Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano	7.465.859 €	772.571 €			6.693.288 €	7.465.789 €
Actuaciones Simples de Viario en Suelo Urbano	40.789 €				40.789 €	40.789 €
TOTALES	30.277.518 €	1.769.419 €	4.583.297 €	638.550 €	23.286.252 €	30.277.518 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.3. VALORACION DE EQUIPAMIENTOS NO INCLUIDAS EN FICHAS DEL PROGRAMA DE ACTUACION

A lo largo de este EEF se ha señalado que los estudios económicos con mayor grado de precisión y sus correspondientes cuotas de participación financiera se han establecido para todas las actuaciones urbanísticas que requieren, en mayor o menor grado, gestión y urbanización, valorándose todo lo necesario hasta alcanzar la urbanización definitiva. También se han estudiado, con idéntica precisión, la urbanización y las obras de construcción de los sistemas generales que no disponen de financiación directa de la Administración.

Para completar este EEF, restaría evaluar los costes de construcción de los equipamientos locales en Suelo Urbanizable, (que deberán ejecutarse por las distintas administraciones en función de sus competencias), y de algunos sistemas generales de equipamiento e infraestructuras que, por su naturaleza, no pueden definirse en el momento de realizar el Plan. Si se han calculado los costes de adquisición de los terrenos o, en su caso, el proceso de gestión de los mismos.

Todo ello deberá ser revisado a medida que vayan materializándose las respectivas actuaciones o proyectos, pues ninguna superficie asignada resulta vinculante.

También se ha establecido, para los casos de Sistemas Generales, el Agente Externo concreto que debe financiarlo. Será responsabilidad del Ayuntamiento la resolución de convenios concretos de financiación con los distintos agentes que deban colaborar en la construcción y gestión de cada tipo de equipamiento o infraestructura.

La construcción de los equipamientos locales, aunque necesaria, no tiene un carácter tan prioritario o imprescindible, y deberá desarrollarse en función de los programas de necesidades o de la disponibilidad financiera de cada administración competente en cada servicio o equipamiento. (Consejería de Educación en centros escolares, diputación Provincial en Instalaciones Deportivas, Ayuntamiento y otras administraciones sectoriales en función del tipo de equipamiento).

1.4. VALORACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

El Estudio Económico Financiero se completa con la valoración económica de las obras de infraestructura y servicios urbanos, necesarios para ampliar las redes de Sistemas Generales de Infraestructuras de la ciudad, para garantizar los servicios de los nuevos sectores de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

A continuación se desarrolla en cuadros específicos para cada servicio, la valoración económica de cada una de las actuaciones programadas y el resumen de los costes asignados para cada servicio a cada cuatrienio.

Los módulos de coste aplicados se han obtenido de la información facilitada por cada empresa de servicios: Aljarafesa, Sevillana de Electricidad, Telefónica, y se detalla en el anexo de valoración de costes de este estudio. En el caso de las infraestructuras de saneamiento, por ser más compleja la fórmula de valoración, se ha realizado un estudio de saneamiento específico, que se acompaña a la documentación del PGOU, del que se han extraído en los cuadros siguientes de los costes correspondientes a cada actuación.

La ejecución de estas infraestructuras corresponderá a las compañías de servicios o al Ayuntamiento, en coordinación con las obras de construcción del Sistema General Viario. Por acuerdo con el Ayuntamiento y con las compañías de servicios cuando las infraestructuras se analicen por el interior de los sectores de Suelo Urbanizable podrán ser ejecutados por los particulares como parte anexa del Proyecto de Urbanización detrayendo su coste de la cuota correspondiente.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.4.1 ACTUACIONES RED DE ALTA TENSIÓN

SUELO URBANIZABLE		PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED ENERGÍA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN				
ACTUACIÓN	OBJETIVOS	PROGRAMACIÓN	COSTE UNITARIO		COSTE	SECTORES AFECTADOS
AT-1 Subestación Zaudín	Construcción de subestación eléctrica, en termino municipal de Tomares, en la linde del Cordel de Villamanrique para aumentar la capacidad de la red de media tensión de los municipios de Tomares, Bormujos y Mairena.	Transitorio	1 ud	x 2.830.000,00 € x 1,25 x 1,05	3.714.375,00 €	EST-1 y Sectores Bormujos y Tomares
AT-2 LINEA 66kV	Canalización en alta tensión 66 Kv entre la subestación de Peralta y la nueva subestación de Zaudín, por el trazado del Cordel de Villamanrique. (2.800 ml conducción enterrada)	Transitorio	2800 m	x 582 €/ml x 1,10 x 1,05	1.882.188,00 €	EST-1 y Sectores Bormujos y Tomares
AT-3 Subestación Mairena 2ª Fase	Construcción de Subestación eléctrica, en zona sur de Mairena , para completar el anillado de toda la nueva red de media tensión de Mairena. En esta primera fase se podría en servicio uno de los transformadores de 20 MVA	Primer Cuatrienio	0,6 ud	x 2.830.000,00 € x 1,25 x 1,05	2.228.625,00 €	Mairena Sectores Primer Cuatrienio
AT-4 Subestación Mairena 1ª Fase	Construcción de Subestación eléctrica, en zona sur de Mairena para completar el anillado de la red de media tensión. En esta segunda fase se construiría un segundo transformador de 20 MVA	Transitorio	0,4 ud	x 2.830.000,00 € x 1,25 x 1,05	1.485.750,00 €	SR-10
AT-5 Desvío línea aérea Ronda Sur	Desmontaje de la línea aérea existente alta tensión 66 kv, que enlaza la subestación de Palomares, desde la Ronda Metropolitana Rio Pudio, hasta la Subestación Mairena. Dese aquí se mantiene su trazado aéreo. 2.300 m	Segundo Cuatrienio	2300 m	x 40 €/ml x 1,00 x 1,05	96.600,00 €	Mairena Sectores Segundo Cuatrienio
AT-6 Nueva LINEA 66 KV Ronda Sur	Canalización subterránea por el trazado de la Carretera de Almensilla y Ronda Sur ASGV-18 de línea alta tensión 66Kv, hasta Subestación Mairena	Segundo Cuatrienio	2400 m	x 582 €/ml x 1,10 x 1,05	1.613.304,00 €	Mairena Sectores Segundo Cuatrienio
TOTAL ALTA TENSIÓN					11.020.842,00 €	
TOTAL CARGAS ALTA TENSION		TRANSITORIO*	2.884.890,75 €		Se incluye un 25 % de las actuaciones AT-1 y AT-2	
		PRIMER CUATRIENIO	2.228.625,00 €			
		SEGUNDO CUATRIENIO	1.709.904,00 €			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.4.2 ACTUACIONES RED DE MEDIA TENSIÓN

SUELO URBANIZABLE		PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN			
ACTUACIÓN	OBJETIVOS	PROGRAMACIÓN	COSTE UNITARIO	COSTE	SECTORES AFECTADOS
MT-1 Nueva Línea Ampliación PISA Subsector Industrial	Desmontaje línea aérea MT existente desde carretera Bormujos hasta PISA, y sustitución por línea subterránea (15(20Kv) .600 m.	Transitorio	600 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	61.992,00 €	ST-1
MT-2 Nueva Línea Ampliación PISA Subsector Residencial	Desmontaje línea aérea MT existente desde carretera Bormujos hasta PISA, y sustitución por línea subterránea (15(20Kv) .600 m.	Transitorio	600 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	61.992,00 €	ST-1
MT-3 Soterramiento de Línea Carretera Bormujos-Polideportivo	Desmontaje línea aérea MT existente desde rotonda Via Metropolitana hasta polideportivo y sustitución por línea subterránea por la margen de la carretera de Bormujos ASGV-14. 400 m.	Primer Cuatrienio	400 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	41.328,00 €	ST-2
MT-4 Soterramiento de Línea Polígono Peralta- Campo de Feria	Desmontaje línea aérea MT existente desde Polígono Peralta hasta antiguo Campo de Feria, y hasta carretera de Bormujos (1.200 m) , y sustitución por línea subterránea, por Ronda Norte ASGV-19 y sectores SR-3, SR-2 y SR-1.(1.200 m) (Atraviesa el SI-2).	Primer Cuatrienio	1200 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	123.984,00 €	SR-1, SR-2 y SI-2
MT-5 Soterramiento de Línea Peralta - Nuevo Polideportivo Río Pudio	Desmontaje línea aérea MT existente desde Polígono Peralta , hasta Euroлива y línea procedente de Río Pudio(ataviesa SR-3), y sustitución por línea subterránea por traza del distribuidor norte-sur que delimita el SR-3 y ST-4 1200 m.	Primer Cuatrienio	1200 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	123.984,00 €	SR-3, ST-4 y SI-1
MT-6 Nueva Línea Polideportivo Río Pudio-Subest. Mairena	Nueva línea MT subterránea desde Traseira de Euroлива y Línea aérea procedente del Río Pudio, atravesando el ST-2 y SR-8 por el Eje Viario central ASGV9, y por la margen de la carretera de Palomares ASGV-16, hasta Subestación Mairena, 2.200 m.	Primer Cuatrienio	2200 m x 36 x 2 x 1,05 x 1,2	199.584,00 €	ST-3 Y SR-8
MT-7 Nueva Línea Polideportivo Río Pudio-Subest. Mairena	Nueva Línea MT subterránea desde línea aérea existente de Río Pudio por Eje Viario Central ASGV-9, Distribuidor urbano del SR-4, cruce de la carretera de Allmensilla, SR-7 y distribuidor urbano del SR-9, conexión a Subestación de Mairena por Carretera de Palomares, 2.500 m.	Segundo Cuatrienio	2500 m x 36 x 2 x 1,05 x 1,2	226.800,00 €	SR-4,SR-5,SR-6, SR-15 Y SR-9
MT-8 Soterramiento Línea El Jardínillo Hacienda El Jardínillo- Caño Real	Desmontaje línea aérea MT, desde EL Jardínillo hasta Caño Real, y sustitución en ese tramo por línea subterránea, con trazado por Camino del Jardínillo, Eje viario central ASGV-8, y distribuidor urbano y zona de equipamientos deportivos de Caño Real ASGE-8, 850 m.	Transitorio	850 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	87.822,00 €	SR-10
MT-9 Nueva Línea Urbanización Porzuna- Subest.Mairena	Nueva línea MT subterránea desde trafo Urbanización Porzuna, con traza por Eje Viario Central ASGV-8, hasta cruce con carretera de Palomares, y por esta carretera ASGV-16, hasta Subestación Mairena, 2.700 m.	Transitorio	2700 m x 36 x 2 x 1,05 x 1,2	244.944,00 €	SR-10
MT-10 Nueva Línea Urbanización Porzuna- Subest.Mairena	Nueva línea MT Subterránea desde trafo Urbanización Porzuna, rodeando por el sur este el equipamiento ASGE-9, y por la traza del distribuidor urbano que delimita el SR-11, y SR-12 por el sur, hasta el cruce con la carretera de Palomares ASGV-16, y hasta Subestación Mairena, 2.600 m.	Primer Cuatrienio	2600 m x 36 x 2 x 1,05 x 1,2	235.872,00 €	SR-11 Y SR-12



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANIZABLE		PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN			
ACTUACIÓN	OBJETIVOS	PROGRAMACIÓN	COSTE UNITARIO	COSTE	SECTORES AFECTADOS
MT-11 Nueva Línea Subest. Mairena - Java/El Almendral	Desmontaje de línea MT aérea desde línea Caño Real a Camino del Jardinillo, y su sustitución por nueva línea MT subterránea desde Subestación Mairena por Ronda Sur ASGV-17 hasta Camino del Jardinillo, y desde este viario ASGV-11, hasta la urbanización El Almendral, 1.850 m.	Segundo Cuatrienio	1850 m x (10€/ml+36€/mlx2) x 1,05 x 1,2	191.142,00 €	SR-14 Y SR-13
TOTAL MEDIA TENSIÓN				1.599.444,00 €	
TOTAL CARGAS MEDIA TENSION		TRANSITORIO		456.750,00 €	
		PRIMER CUATRIENIO		724.752,00 €	
		SEGUNDO CUATRIENIO		417.942,00 €	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.4.3 ACTUACIONES RED DE TELEFONÍA

SUELO URBANIZABLE PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED DE TELEFONÍA					
ACTUACIÓN	OBJETIVOS	PROGRAMACIÓN	COSTE UNITARIO	COSTE	SECTORES AFECTADOS
TF-1	Canalización Principal 8c desde Central Telefónica Casco Histórico hasta Ronda Norte ASGV-19.	Primer Cuatrienio	(900 ml x 25 €/ml + 3 x 2.100,00 €) x 1,05	30.240,00 €	SR-1, ST-2, SR2 Y SR3
TF-2	Canalización Principal 6c desde Carretera Almensilla a ASGE-7 por Eje Central ASGV-9.	Primer Cuatrienio	(400 ml x 25 €/ml + 2 x 2.100,00 €) x 1,05	14.910,00 €	ST-3, SR-4 Y SR-8
TF-3	Canalización Principal 8c desde C/ Osa Menor por Eje Viario Central ASGV-8 hasta carretera palomares y El Cortinal.	Transitorio	(2200 ml x 25 €/ml + 7 x 2.100,00 €) x 1,05	73.185,00 €	SR-10, SR-11 Y SR-12
TF-4	Canalización Principal 6c desde Carretera Almensilla y SR-7 hasta sectores SR-15 y SR-6	Segundo Cuatrienio	(650 ml x 25 €/ml + 4 x 2.100,00 €) x 1,05	25.882,50 €	SR-5, SR-9, SR-6 Y SR-15
TF-5	Canalización Principal 8c desde Urbanización Java por Camino Jardinillo y Ronda Sur ASGV-17	Segundo Cuatrienio	(1150 ml x 25 €/ml + 5 x 2.100,00 €) x 1,05	41.212,50 €	SR-13 Y SR-14
TF-6	Canalización Principal 6c desde Ronda Norte ASGV-19 hasta límite Sur ST-4.	Segundo Cuatrienio	(850 ml x 25 €/ml + 3 x 2.100,00 €) x 1,05	28.927,50 €	SI-2, SI-1 Y ST-4
TOTAL TELEFONÍA				214.357,50 €	
TOTAL CARGAS TELEFONÍA		TRANSITORIO	73.185,00 €		
		PRIMER CUATRIENIO	45.150,00 €		
		SEGUNDO CUATRIENIO	96.022,50 €		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.4.4 ACTUACIONES RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

SUELO URBANIZABLE		PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA											
ACTUACIÓN	OBJETIVOS	PROGRAMACIÓN	COSTE UNITARIO			COSTE	SECTORES AFECTADOS						
AB-1 Construcción nuevo módulo Depósito Zaudín 7.500 m³	Construcción Depósito Regulador Mairena de 7,500 m³ duplicando capacidad actual	Primer Cuatrienio	1 ml	x	479000 €/ml	x	1,2	x	1,05	603.540,00 €	Promotores Suelo Urbanizable		
AB-2 Cinturón Occidental Ø600	Cinturón Ø600 desde depósito Zaudín a Rotonda Vía Metropolitana ASGV-3	Primer Cuatrienio	1300 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,05	307.944,00 €	Promotores Suelo Urbanizable		
AB-3 Cinturón Occidental Ø600	Cinturón Ø600 desde Rotonda ASGV-3 hasta final Ronda Norte ASGV-19	Primer Cuatrienio	1450 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,05	343.476,00 €	ST-2, SR-1, SR-2 Y SR-3		
AB-4 Cinturón Occidental Ø600	Cinturón Ø600 desde Ronda Norte ASGV-19 a Eje Viario Central ASGV-9	Segundo Cuatrienio	1000 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,05	236.880,00 €	SI-2, SI-1 Y ST4		
AB-5 Cinturón Norte Rotonda	Cinturón Ø600 desde Cordel Villamanrique a Ronda Norte ASGV-19	Transitorio	1350 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,20	x	1,05	383.745,60 €	ST-1
AB-6 Cinturón Norte	Cinturón Ø600 desde Ronda Norte ASGV-19 hasta Rotonda C/ Federico García Lorca	Primer Cuatrienio	850 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,20	x	1,05	241.617,60 €	Promotores Suelo Urbanizable
AB-7 Cinturón Centro	Cinturón Ø600 desde Urbanización Ribera Porzuna ASGV-7 hasta carretera Palomares ASGV-16	Transitorio	1350 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,05	319.788,00 €	SR-10		
AB-8 Cinturón Centro	Cinturón Ø600 desde Rotonda Carretera Palomares ASGV-19 a Cinturón Occidental AB-4	Primer Cuatrienio	850 ml	x	188 €/ml	x	1,2	x	1,05	201.348,00 €	SR-8 Y ST-3		
AB-9 Ramal Oriental 1 y Ramal Oriental 2	Desvío Ramal Oriental 1 y 2 (Ø500 y Ø200) desde Colegio Mayor Urbanización El Jardinillo hasta Polideportivo Caño Real	Primer Cuatrienio	(1400 ml	x	70 €/ml)	+	(1400 ml x 142 €/ml)	x	1,2	x	1,05	348.488,00 €	SR-10, SR-11 Y SR-12
AB-10 Cinturón Sur	Cinturón Ø400 desde C/ San Isidro Labrador a Urbanización Java por Carretera Palomares ASGV-12	Segundo Cuatrienio	800 ml	x	106 €/ml	x	1,2	x	1,05	106.848,00 €	SR-13		
AB-11 Cinturón Sur	Cinturón Ø400 desde Urbanización Java a Carretera Palomares ASGV-19 por Ronda Sur	Segundo Cuatrienio	1750 ml	x	106 €/ml	x	1,2	x	1,05	233.730,00 €	SR-13 Y SR-14		
AB-12 Cinturón Sur	Cinturón Ø400 desde Carretera Palomares ASGV-16 hasta carretera de Almensilla ASGV-15 por Ronda Sur	Segundo Cuatrienio	1000 ml	x	106 €/ml	x	1,2	x	1,05	133.560,00 €	SR-9, SR-15 Y SR-6		
AB-13 Cinturón Sur	Cinturón Ø400 desde Eje Viario Central ASGV-9 hasta Ronda Sur ASGV-16 por carretera Almensilla	Segundo Cuatrienio	750 ml	x	106 €/ml	x	1,2	x	1,05	100.170,00 €	SR-4 Y SR-5		
TOTAL ABASTECIMIENTO AGUA										3.561.135,20 €			
TOTAL CARGAS ABASTECIMIENTO AGUA		TRANSITORIO	703.533,60 €										
		PRIMER CUATRIENIO	2.046.413,60 €										
		SEGUNDO CUATRIENIO	811.188,00 €										



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.4.5 ACTUACIONES RED DE SANEAMIENTO EN SUELO URBANO

SUELO URBANO PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED DE SANEAMIENTO						
ACTUACIÓN	SECTORES RECOGIDOS	DIAMETRO MAXIMO (mm)	LONGITUD (m)	PROGRAMACION	COSTE CONSTRUCCION	COSTE
SA-1	ASGE-1 Y AUSU-6	800	500	Primer Cuatrienio	198.058 x 1,05	207.960,90 €
SA-2	AUSU-22, ASGE-2, ASGE-4, Q Ovoide exist. (1,0 m³/s)	Ov. 1200/1800	650	Primer Cuatrienio	366.068 x 1,05	384.371,40 €
SA-3	AUSU-8, AUSU-25 Y AUSU-24	Ov. 1200/1800	200	Primer Cuatrienio	66.507 x 1,05	69.832,35 €
SA-7	AUSU-9 Y ASGE-3	800	60	Primer Cuatrienio	23.523 x 1,05	24.699,15 €
SA-18	Conexión entre ovoide y 1.500 existentes	1500	200	Primer Cuatrienio	105.939 x 1,05	111.235,95 €
SA-24	AUSU-14, AUSU-15 Y AUSU-16	600	475	Primer Cuatrienio	51.512 x 1,05	54.087,60 €
SA-25	AUSU-17	800	430	Segundo Cuatrienio	55.042 x 1,05	57.794,10 €
SA-39	AUSU-19	1000	480	Segundo Cuatrienio	111.592 x 1,05	117.171,60 €
SA-41	AUSU-20 Y AUSU-18	Ov. 1200/1800	550	Segundo Cuatrienio	172.578 x 1,05	181.206,90 €
SA-42	Q Pudio Impulsión II residual colector AUSU-20	300	450	Segundo Cuatrienio	91.983 x 1,05	96.582,15 €
SA-44	AUSU-21	Ov. 1200/1800	500	Segundo Cuatrienio	157.075 x 1,05	164.928,75 €
TOTAL SUELO URBANO						1.469.870,85 €
TOTAL SUELO URBANO		PRIMER CUATRIENIO		852.187,35 €		
		SEGUNDO CUATRIENIO		617.683,50 €		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.4.6 ACTUACIONES RED DE ABASTECIMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE		PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED DE SANEAMIENTO				
ACTUACIÓN	SECTORES RECOGIDOS	DIAMETRO MAXIMO (mm)	LONGITUD (m)	PROGRAMACION	COSTE CONSTRUCCION	COSTE
SA-4	ASGE-9	800	200	Primer Cuatrienio	24.654 x 1,05	25.886,70 €
SA-5	SA-3 + SA-4	Ov. 1200/1800	200	Primer Cuatrienio	64.050 x 1,05	67.252,50 €
SA-6	Porzuna 1. Q residual colector SA-3 + SA-4	400	250	Primer Cuatrienio	33.079 x 1,05	34.732,95 €
SA-8	SR-10, Q del C-1 existente (1,0 m³/s)	Ov. 1400/2100	900	Transitorio	320.144 x 1,05	336.151,20 €
SA-9	SR-10 (Sur)	1000	150	Transitorio	36.272 x 1,05	38.085,60 €
SA-10	SR-11	1200	1075	Primer Cuatrienio	275.961 x 1,05	289.759,05 €
SA-11	SR-13 (Norte), SR-14	Ov. 1400/2100	1200	Segundo Cuatrienio	426.180 x 1,05	447.489,00 €
SA-12	SR-13 (Sur)	1000	1400	Segundo Cuatrienio	321.574 x 1,05	337.652,70 €
SA-13	ST-1 (W)	800	250	Transitorio	93.311 x 1,05	97.976,55 €
SA-14	ST-2 (E)	1000	300	Primer Cuatrienio	68.473 x 1,05	71.896,65 €
SA-15	SR-1 (E)	600	100	Primer Cuatrienio	10.416 x 1,05	10.936,80 €
SA-16	ST-2 (W)	1000	200	Primer Cuatrienio	45.648 x 1,05	47.930,40 €
SA-17	SR-1 (W)	800	100	Primer Cuatrienio	12.327 x 1,05	12.943,35 €
SA-19	SR-2, ST-2 (W), SR-1 (W), ASGE-6	Ov. 1200/1800	1100	Primer Cuatrienio	403.579 x 1,05	423.757,95 €
SA-20	SR-3	Ov. 1200/1800	500	Primer Cuatrienio	155.039 x 1,05	162.790,95 €
SA-21	ST-4 (S)	600	300	Segundo Cuatrienio	31.248 x 1,05	32.810,40 €
SA-22	ASGE-7 (Sur), SR-3, ST-4 (S)	Ov. 1400/2100	800	Segundo Cuatrienio	284.798 x 1,05	299.037,90 €
SA-23	ST-2 (Sur), SR-8, Q residual PUDIO-IMP (I)	1200	950	Primer Cuatrienio	244.109 x 1,05	256.314,45 €
SA-26	SR-9, SR-15, SR-6 (E)	Ov. 1200/1800	750	Segundo Cuatrienio	232.559 x 1,05	244.186,95 €
SA-27	AUSU-27, SI-2	Ov. 1200/1800	700	Segundo Cuatrienio	219.090 x 1,05	230.044,50 €
SA-28	SI-1 (Norte)	Ov. 1200/1800	500	Segundo Cuatrienio	155.039 x 1,05	162.790,95 €
SA-29	SI-1 (Sur)	1200	225	Segundo Cuatrienio	57.333 x 1,05	60.199,65 €
SA-30	ST-4 (N)	Ov. 1200/1800	400	Segundo Cuatrienio	124.031 x 1,05	130.232,55 €
SA-31	Q PUDIO 1 residual colectores SI-2 + SI-1 + ST-4 (N)	400	1400	Segundo Cuatrienio	185.243 x 1,05	194.505,15 €
SA-32	ST-3 (W), ASGE-7 (Norte)	1000	500	Primer Cuatrienio	114.121 x 1,05	119.827,05 €
SA-33	SR-4 (W), Q residual colector SA-22	1000	500	Primer Cuatrienio	116.156 x 1,05	121.963,80 €
SA-34	SR-4 (E), SR-7 (Sur)	1200	375	Primer Cuatrienio	97.591 x 1,05	102.470,55 €



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

SUELO URBANIZABLE		PROGRAMACIÓN ACTUACIONES RED DE SANEAMIENTO				
ACTUACIÓN	SECTORES RECOGIDOS	DIAMETRO MAXIMO (mm)	LONGITUD (m)	PROGRAMACION	COSTE CONSTRUCCION	COSTE
SA-35	Q PUDIO 2 residual colector SR-4 (E)	400	500	Primer Cuatrienio	66.158 x 1,05	69.465,90 €
SA-36	Q PUDIO IMPULSIÓN 1 residual colectores SR-4 (E) + SR-4 (W)	300	750	Primer Cuatrienio	153.305 x 1,05	160.970,25 €
SA-37	Q PUDIO 3 residual PUDIO-IMP (SR-4) en 2º Cuatrienio	400	400	Segundo Cuatrienio	52.926 x 1,05	55.572,30 €
SA-38	SR-6 (W), SR-5	Ov. 1200/1800	700	Segundo Cuatrienio	219.090 x 1,05	230.044,50 €
SA-40	Q PUDIO 4 residual colectores PUDIO 3 + AUSU-19	400	700	Segundo Cuatrienio	92.621 x 1,05	97.252,05 €
SA-43	Q PUDIO 5 residual colectores PUDIO 4 + PUDIO-IMP (II)	400	550	Segundo Cuatrienio	72.774 x 1,05	76.412,70 €
TOTAL SUELO URBANIZABLE						5.049.343,95 €
TOTAL SUELO URBANIZABLE		TRANSITORIO		472.213,35 €		
		PRIMER CUATRIENIO		1.978.899,30 €		
		SEGUNDO CUATRIENIO		2.598.231,30 €		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

2. VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Al hacer un estudio global de los cuadros resumen de las fichas del programa se desprende, para el primer cuatrienio, una necesidad de inversión de 123.797.037 €, en Sistemas Generales y Locales, y en Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano. De estos costes, al Ayuntamiento le corresponderán 25.590.743 €.

Para afrontar esta inversión total, el Ayuntamiento cuenta, principalmente, con los ingresos de licencias, que se generaran con la reactivación de la actividad constructora de los agentes privados, tras la aprobación del Plan General, y en menor medida, con la enajenación de las cesiones del 10% del Aprovechamiento de los sectores de Suelo Urbanizable (todos ellos privados) y de las unidades de ejecución en Suelo Urbano (privadas en su mayor parte), para ir generando recursos suficientes que permitan la realización de las inversiones municipales fijadas por el PGOU para este cuatrienio.

Además el Ayuntamiento contará con los recursos propios de algunas de las actuaciones de iniciativa municipal que aunque deficitarias pueden generar recursos por la venta de aprovechamientos o cesiones de derechos de superficie, como es el caso de las AUSU-12 y AUSU-13 donde se obtienen 2.300.000 €, y las ASGE-1 y ASGE-3 donde se pueden financiar al menos el 50 % de sus costes por valor de 7.700.000 €, con lo que la cifra costes netos correspondientes al Ayuntamiento se reducirá a 15.590.743 €.

Los recursos para el resto de las inversiones, salvo aquellas que son específicamente competencia de la Junta de Andalucía, corresponden a los promotores privados, que deberán costearlas bien como parte de sus cargas propias de urbanización de sistemas locales, o bien como parte de las cargas asignadas para la Financiación de los Sistemas Generales a los propietarios de Suelo Urbanizable, tal y como se especifica más adelante, siendo tarea del Ayuntamiento su construcción y puesta en servicio, y su posterior conservación y mantenimiento.

La inversión total de todas las actuaciones programadas, tanto para Sistemas Generales y Locales como para Actuaciones en Suelo Urbano, para el segundo cuatrienio asciende a un total de 30.277.518 €, de los que 1.769.419 € corresponden al Ayuntamiento, 4.583.297 € a la Junta de Andalucía y 638.550 € a Diputación. Al igual que en el primer cuatrienio, todas aquellas actuaciones que no dependan de los organismos públicos deberán ser financiadas por los promotores privados, como cargas de urbanización locales o como Cargas para Financiación de Sistemas Generales.

Como se puede comprobar en los cuadros resumen anteriores, la financiación de una gran parte de los costes de construcción de los Sistemas Generales se asignan a los promotores de suelo urbanizable, en la medida que los incrementos poblacionales y de actividades que generan estas actuaciones son las que obligan a afrontar estas inversiones de construcción de nuevos Sistemas Generales. En este sentido, el Plan General materializa dos de los objetivos genéricos de la legislación urbanística: que las plusvalías y costes generados por la actividad urbanística se repartan proporcionalmente entre los propietarios del suelo, y que las plusvalías generadas reviertan en cierta parte en la comunidad.

El Cuadro Nº 15 refleja el total de aprovechamientos residenciales, terciarios e industriales previstos en todo el horizonte del Plan, un total de 2.522.762 m², repartidos entre 1.717.416 m² para uso residencial, 506.961 m² para uso terciario y 298.385 m² para uso industrial. En el Cuadro 16 se especifican las Cargas Totales correspondientes a Sistemas Generales asignados a Financiación Privada de propietarios de Suelo Urbanizable. Estas cargas ascienden a 94.233.570 €, que se incrementan con el coste del IVA correspondiente. Esta cantidad total se reparte proporcionalmente a los aprovechamientos de los propietarios de suelo urbanizable, de acuerdo con el detalle del cuadro siguiente. De este reparto se excluyen los sectores de Suelo Urbanizable Transitorio SR-7 y ST-1, que cuentan con convenios específicos para su desarrollo anteriores a la formulación del PGOU, que no recogen esta carga. Si se incluye en el reparto de cargas el Suelo Urbanizable Transitorio SR-10, que si recoge en su convenio de desarrollo, la imputación de esta carga de construcción de los Sistemas Generales, (Si bien se respeta en este caso la cantidad pactada en el Convenio que resulta muy similar a la del resto de sectores de Suelo urbanizable).

Como el horizonte de realización del Plan está establecido a ocho años vista, será preciso considerar un coeficiente de actualización anual, que deberá aprobar todos los años el Ayuntamiento, para aplicarlo a las cantidades reseñadas en este

E.E.F., con objeto de actualizar tanto los costes de construcción como las aportaciones de los propietarios de suelo, en relación con el momento temporal de su abono al Ayuntamiento.

También será preciso distinguir coeficientes de participación para cada clase de suelo ya que, al tratarse de productos distintos, su valoración también lo es. Asignando al suelo Residencial el valor unidad, el Industrial se multiplicaría por 0,85 y el Terciario por 1,15. Como queda reflejado en el Cuadro 16, el Aprovechamiento Ponderado (m²p) Total de Unidades de Aprovechamiento ascenderá a 1.732.332 m²p. El módulo tipo para el cálculo de la cantidad a abonar en concepto de financiación de los Sistemas Generales resultará de dividir las Cargas Totales entre el Total de metros cuadrados ponderados. Este módulo tipo será de 57,87 €/m²p.

Una vez conocido este módulo se puede definir la cantidad total que debe abonarse, para la financiación de los Sistemas Generales, en función del uso del suelo, y que será de 57,87 €/m²c para Uso Residencial, 49,19 €/m²c para Uso Industrial y 66,55 €/m²c para Uso Terciario.

La viabilidad de esta operación queda resuelta, ya que el cambio de clasificación de los suelos genera plusvalías suficientes para absorber estas Cargas, estimadas en 5.787 € para una vivienda media, de 100 m²c

Respecto a los agentes supramunicipales, las inversiones previstas ascienden a 12.965.728 € en el caso de la Junta de Andalucía, y 638.550 € en el caso de la Diputación Provincial de Sevilla, cantidades fácilmente abordables por ambas instituciones en el horizonte del Plan, que se concentran en la construcción de la red viaria metropolitana del Porzuna y el PISA y en las Vías Verdes, en el caso de la Junta de Andalucía, y en la Vía Metropolitana del Río Pudio en el caso de la Diputación. Habría que añadir, aquí, todos aquellos Equipamientos Locales situados en Suelo Urbanizable, y que, como ya se ha señalado, no pueden ser cuantificados en el ámbito de este Plan. La programación y realización de estos equipamientos se realizará a medida que se determinen las necesidades específicas de cada sector, y en función de los acuerdos parciales que el Ayuntamiento pueda suscribir con los organismos competentes en cada materia.

Al Ayuntamiento, por último, y como se señaló al principio de este punto, le corresponden unas cargas netas una vez deducidos los valores de aprovechamientos de 16.000.000 €. aproximadamente. Teniendo en cuenta que la realización de las diferentes actuaciones se distribuirá a lo largo de los próximos diez años, la inversión anual quedará cifrada en 1.600.000 €. Puesto que el presupuesto anual del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe asciende, en la actualidad, a una cifra cercana a los 21.000.000 €, resulta que la inversión planteada queda por debajo del 7,6% de dicho presupuesto, porcentaje que no afecta críticamente a la economía municipal, sobre todo considerando el aumento de ingresos previsible por la dinamización de las actividades urbanizadoras privadas, que se generará indudablemente tras la entrada en vigor del PGOU.

Por último en los cuadros Nº 17, 18, 19, 20, y 21, se refleja el reparto proporcional de las cargas de construcción de los sistemas generales de infraestructuras, que corresponde financiar a los propietarios de Suelo urbanizable. En estos casos se han diferenciado las cargas asignadas y convenientes con los propietarios de suelo urbanizable transitorio, de las que corresponden al resto de propietarios del suelo urbanizable del primer y segundo cuatrienio. Los módulos de coste se reparten entre los distintos tipos de aprovechamiento, con los mismos coeficientes que en el caso del resto de sistemas generales.

Las cargas así establecidas se abonaran por los propietarios al Ayuntamiento o a las respectivas Compañías de Servicios en el momento de tramitación de los correspondientes Planes Parciales e Instrumentos de Gestión, para que estas ejecuten las obras en coordinación con el resto de obras del Sistema General Viario. Mediante acuerdo o convenio estas infraestructuras podrán ser ejecutadas directamente por los particulares afectados, deduciendo su coste de la cuota correspondiente establecida en este EEF.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 15
RESUMEN DATOS DE APROVECHAMIENTO DE TITULARES SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Usos Globales			m ² c totales	Viviendas
	Residencial	P. Terciario	P. Industrial		
Suelo Urbanizable Transitorio	274.177 m ²	105.068 m ²	0 m ²	379.245 m ²	2.087
Suelo Urbanizable Primer Cuatrienio	697.486 m ²	149.159 m ²	0 m ²	846.645 m ²	5.051
Suelo Urbanizable Segundo Cuatrienio	431.405 m ²	246.728 m ²	174.319 m ²	852.452 m ²	3.067
Subtotales Suelo Urbanizable	1.403.068 m ²	500.955 m ²	174.319 m ²	2.078.342 m ²	10.205
Suelo Urbano No Consolidado Primer Cuatrienio	220.610 m ²	6.006 m ²	0 m ²	226.616 m ²	1.564
Suelo Urbano No Consolidado Segundo Cuatrienio	93.738 m ²	0 m ²	124.066 m ²	217.804 m ²	291
Subtotales Suelo Urbano	314.348 m ²	6.006 m ²	124.066 m ²	444.420 m ²	1.855
TOTAL ACTUACIONES PGOU	1.717.416 m ²	506.961 m ²	298.385 m ²	2.522.762 m ²	12.060



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 16
CARGAS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, ESPACIOS LIBRES, VIARIO Y EQUIPAMIENTO ASIGNADOS A FINANCIACIÓN PRIVADA (PROPIETARIOS SUELO URBANIZABLE)

Actuaciones Sistema General Espacios Libres	19.248.342 € + 5.427.889 € =	24.676.231 €
Actuaciones Sistema General Viario	15.432.817 € + 10.055.101 € =	25.487.918 €
Actuaciones Sistema General Equipamiento y Actuaciones en Suelo No Urbanizable	43.000.245 € + 1.069.176 € =	44.069.421 €

TOTAL CARGAS	94.233.570 €
DEDUCCIÓN APORTACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO Nº 3 S. URBANIZABLE TRANSITORIO	-7.813.157 €
TOTAL CARGAS	86.420.413 €
16 % DE I.V.A.	13.827.266 €
TOTAL A FINANCIAR	100.247.679 €

Aprovechamiento Residencial (Suelo Urbanizable) (1er. y 2º Cuatrienio)	1.128.891 m ² c x 1 =	1.128.891 m ² p
Aprovechamiento Industrial (Suelo Urbanizable) (1er. y 2º Cuatrienio)	174.319 m ² c x 0,85 =	148.171 m ² p
Aprovechamiento Terciario (Suelo Urbanizable) (1er. y 2º Cuatrienio)	395.887 m ² c x 1,15=	455.270 m ² p

TOTAL APROVECHAMIENTOS	1.734.332 UA
------------------------	--------------

Cantidad a abonar en concepto de financiación de Sistemas Generales	Viario	módulo tipo: 57,87 €/m ² c	Residencial	57,87 €/m ² c
	Espacios Libres		Industrial	49,19 €/m ² c
	Equipamiento		Terciario	66,55 €/m ² c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 17
CARGAS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS ALTA TENSIÓN CORRESPONDIENTES A FINANCIACIÓN PRIVADA
(PROPIETARIOS SUELO URBANIZABLE)

Actuaciones Red Alta Tensión	Suelo Urbanizable Transitorio	2.884.890 € x 1,16 IVA =	3.346.472 €
	Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio	3.938.529 € x 1,16 IVA =	3.938.529 €
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Transitorio (excluido SR-7)	Residencial	250.617 m ² c x 1 =	250.617 m ² p
	Terciario	105.068 m ² c x 1,15 =	120.828 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTO		371.445 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S. G. Infraestructuras Alta Tensión:	Módulo tipo: 9 €/m ² p	Residencial:	9 €/m ² p
		Terciario:	13,5 €/m ² p
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio:	Residencial	1.128.891 m ² c x 1 =	1.128.891 m ² p
	Industrial	174.319 m ² c x 0,85 =	148.171 m ² p
	Terciario	395.887 m ² c x 1,15 =	455.270 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTOS		1.732.332 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S.G. Infraestructuras Alta Tensión:	Módulo tipo: 2,30 €/m ² c	Residencial:	2,30 €/m ² c
		Industrial:	1,90 €/m ² c
		Terciario:	2,60 €/m ² c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 18
CARGAS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS MEDIA TENSIÓN CORRESPONDIENTES A FINANCIACIÓN PRIVADA
(PROPIETARIOS SUELO URBANIZABLE)

Actuaciones Red Media Tensión	Suelo Urbanizable Transitorio	456.750 € x 1,16 IVA =	529.830 €
	Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio	906.900 € x 1,16 IVA =	1.052.004 €
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Transitorio (excluido SR-7)	Residencial	250.617 m ² c x 1 =	250.617 m ² p
	Terciario	105.068 m ² c x 1,15 =	120.828 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTO		371.445 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S. G. Infraestructuras Media Tensión:	Módulo tipo: 1,45 €/m ² p	Residencial:	1,45 €/m ² p
		Terciario:	1,65 €/m ² p
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio:	Residencial	1.128.891 m ² c x 1 =	1.128.891 m ² p
	Industrial	174.319 m ² c x 0,85 =	148.171 m ² p
	Terciario	395.887 m ² c x 1,15 =	455.270 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTOS		1.732.332 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S.G. Infraestructuras Media Tensión:	Módulo tipo: 0,60 €/m ² c	Residencial:	0,60 €/m ² c
		Industrial:	0,50 €/m ² c
		Terciario:	0,70 €/m ² c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 19
CARGAS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA CORRESPONDIENTES A FINANCIACIÓN PRIVADA
(PROPIETARIOS SUELO URBANIZABLE)

Actuaciones Red Telefonía	Suelo Urbanizable Transitorio	73.185 € x 1,16 IVA =	84.894 €
	Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio	137.391 € x 1,16 IVA =	159.373 €
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Transitorio (excluido SR-7)	Residencial	250.617 m ² c x 1 =	250.617 m ² p
	Terciario	105.068 m ² c x 1,15 =	120.828 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTO		371.445 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S. G. Telefonía:	Módulo tipo: 0,25 €/m ² p	Residencial:	0,25 €/m ² p
		Terciario:	0,30 €/m ² p
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio:	Residencial	1.128.891 m ² c x 1 =	1.128.891 m ² p
	Industrial	174.319 m ² c x 0,85 =	148.171 m ² p
	Terciario	395.887 m ² c x 1,15 =	455.270 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTOS		1.732.332 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S.G. Infraestructuras Telefonía:	Módulo tipo: 0,10 €/m ² c	Residencial:	0,10 €/m ² c
		Industrial:	0,085 €/m ² c
		Terciario:	0,12 €/m ² c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 20
CARGAS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA CORRESPONDIENTES A FINANCIACIÓN PRIVADA
(PROPIETARIOS SUELO URBANIZABLE)

Actuaciones Red Abastecimiento de Agua	Suelo Urbanizable Transitorio	703.458 € x 1,16 IVA =	816.011 €
	Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio	2.883.081 € x 1,16 IVA =	3.344.374 €
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Transitorio (excluido SR-7)	Residencial	250.617 m ² c x 1 =	250.617 m ² p
	Terciario	105.068 m ² c x 1,15 =	120.828 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTO		371.445 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S. G. Infraestructura Abastecimiento:	Módulo tipo: 2,20 €/m ² p	Residencial:	2,20 €/m ² p
		Terciario:	2,50 €/m ² p
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio:	Residencial	1.128.891 m ² c x 1 =	1.128.891 m ² p
	Industrial	174.319 m ² c x 0,85 =	148.171 m ² p
	Terciario	395.887 m ² c x 1,15 =	455.270 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTOS		1.732.332 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S.G. Infraestructuras Abastecimiento:	Módulo tipo: 1,90 €/m ² c	Residencial:	1,90 €/m ² c
		Industrial:	1,60 €/m ² c
		Terciario:	2,20 €/m ² c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

CUADRO Nº 21
CARGAS CORRESPONDIENTES A EJECUCIÓN DE SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO CORRESPONDIENTES A FINANCIACIÓN PRIVADA
(PROPIETARIOS SUELO URBANIZABLE)

Actuaciones Red Saneamiento	Suelo Urbanizable Transitorio	472.213 € x 1,16 IVA =	547.762 €
	Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio	4.577.130 € x 1,16 IVA =	5.309.471 €
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Transitorio (excluido SR-7)	Residencial	250.617 m ² c x 1 =	250.617 m ² p
	Terciario	105.068 m ² c x 1,15 =	120.828 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTO		371.445 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S. G. Infraestructura Saneamiento:	Módulo tipo: 1,50 €/m ² p	Residencial:	1,50 €/m ² p
		Terciario:	1,70 €/m ² p
Aprovechamiento Suelo Urbanizable Primer y Segundo Cuatrienio:	Residencial	1.128.891 m ² c x 1 =	1.128.891 m ² p
	Industrial	174.319 m ² c x 0,85 =	148.171 m ² p
	Terciario	395.887 m ² c x 1,15 =	455.270 m ² p
	TOTAL APROVECHAMIENTOS		1.732.332 m²p
Cantidad a abonar en concepto de financiación S.G. Infraestructuras Saneamiento:	Módulo tipo: 3,05 €/m ² c	Residencial:	3,05 €/m ² c
		Industrial:	2,60 €/m ² c
		Terciario:	3,50 €/m ² c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**3. ANEXO MODULOS DE COSTES Y VALORACIÓN
APROVECHAMIENTOS**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO. SUELO URBANO. VIVIENDAS.

Usos y Tipologías. Características	100% Valor Mercado m ² c	10% 15% Beneficio Promoción	40% 50% Costes construcción	8% 10% Gastos gestión. Financiación y ventas.	3% Honorarios Técnicos	3% Formalización Suelo. Licencia	15% 30% Valor repercusión Suelo	€/viv
Casco Antiguo. Vivienda Unifamiliar o bifamiliar 200 m ² .Casco 28 m	841,42	84,14	432,73	69,12	27,05	27,05	201,34	40.267,81
Ensanche Tradicional. Vivienda Unifamiliar o bifamiliar 150 m ² c.Casco Lepanto ensanche 18m	721,21	72,12	432,73	57,1	21,04	21,04	117,2	18.030,36
Ensanche Manzana. Plurifamiliar 125 m ² c. Lepanto- Alcores 15 m	691,16	69,12	402,68	69,12	21,04	21,04	108,18	13.522,77
Bloque Intensivo. Plurifamiliar 125 m ² c. Ciudad Aljarafe-Alcores 15 m	691,16	69,12	402,68	69,12	21,04	21,04	108,18	13.522,77
Bloque Extensivo. Plurifamiliar/ Jardín 150 m ² c. Ciudad Expo-Simón Verde 22 m	871,47	108,18	450,76	87,15	27,05	27,05	171,29	25.543,01
Conjunto Urbanos. Plurifamiliar/ Jardín 150 m ² c. Simón Verde-Cavaleri 22 m	871,47	108,18	450,76	87,15	27,05	27,05	171,29	25.543,01
Unifamiliar Adosada. 150 m ² c Todas Zonas 21 m	841,42	102,17	450,76	84,14	25,54	25,54	153,26	22.838,46
Unifamiliar Pareada. (Parcela 150/200). 150 m ² . Todas zonas 24 m	961,62	117,20	510,86	96,16	30,05	30,05	177,3	26.745,04
Unifamiliar Aislada (Parcela 500). 200 m ² c. Urbanizaciones sur 36m	1.081,82	132,22	510,86	87,15	33,06	33,06	285,48	57.096,15
Unifamiliar Aislada (Parcela >1000). 300 m ² c. Simón Verde 66 m	1.322,23	198,33	601,01	105,18	39,07	39,07	339,57	102.172,06
Industrial	721,21	108,18	270,46	72,12	21,04	21,04	180,3	
Terciario Intensivo. Comercial, espectáculos 100 m ² 30 m	1.803,04	270,46	540,91	120,2	36,06	36,06	288,49	
Equipamiento Privado. 100 m ² c 20 m	1.202,02	180,30	450,76	180,3	54,09	54,09	793,34	
Terciario Extensivo. Oficinas	1.202,02	180,30	540,91	120,2	36,06	36,06	288,49	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

RESUMEN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES. SUELO URBANIZABLE.

<u>Residencial</u> <u>Alta Densidad</u> 53 Viv/Ha Aprovechamiento: 0,70 m ² c/m ² s	Plurifamiliar 75 %	0,53 m ² c/m ² s	5.300 m ² c/ 47 viv = 112 m ² c = 90 m ² Útiles
	Unifamiliar 15 % máx. Comercial 10 % min.	0,10 m ² c/m ² s 0,07 m ² c/m ² s	1.000 m ² c/ 8 viv = 125 m ² c = 100 m ² Útiles 700 m ² c (14 m ² c/ viv)
Sup. Viario 28%/ Sup. Cesiones 27% / Sup. Neta 45 %			
<u>Residencial</u> <u>Media Densidad</u> 42 Viv/Ha Aprovechamiento: 0,60 m ² c/m ² s	Plurifamiliar 45 %	0,27 m ² c/m ² s	2.700 m ² c/ 24 viv = 112 m ² c = 90 m ² Útiles
	Unifamiliar 45 % max. Comercial 10 % min.	0,27 m ² c/m ² s 0,06 m ² c/m ² s	2.700m ² c/ 20 viv = 135 m ² c = 108 m ² Útiles 600 m ² c (15 m ² c/ viv)
Sup. Viario 30%/ Sup. Cesiones 22% / Sup. Neta 48 %			
<u>Residencial</u> <u>Baja Densidad</u> 32 Viv/Ha Aprovechamiento: 0,45 m ² c/m ² s	Plurifamiliar 15 %max	0,07 m ² c/m ² s	700 m ² c/ 6 viv = 116 m ² c = 93 m ² Útiles
	Unifamiliar 85% Comercial No se limita	0,38 m ² c/m ² s	3.800 m ² c/ 26 viv = 146 m ² c = 116 m ² Útiles
Sup. Viario 32%/ Sup. Cesiones 18% / Sup. Neta 50 %			
<u>Productivo</u> <u>Terciario</u> Aprovechamiento: 0,75 m ² c/m ² s	Oficinas		No se limita porcentaje. (Edificabilidad neta. 1,25 m ² c/m ² s. (4 plantas 30 % ocupación) (2 plantas 60 % ocupación)
	Comercial Hotelero		
Sup. Viario 25%/ Sup. Cesiones 15% / Sup. Neta 60 %			
<u>Productivo</u> <u>Industrial</u> Aprovechamiento: 0,55 m ² c/m ² s	Industrial		No se limita porcentaje. (Edificabilidad neta 0,90 m ² c/m ² s)
	Agropecuario Oficinas		
Sup. Viario 25%/ Sup. Cesiones 15% / Sup. Neta 60 %			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. PRIMER CUATRIENIO

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m ² c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15% m ²	Cargas Urbanizable (€ / m ²)	Cargas Gestión / m ² 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m ² c/ m ² s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0.89
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m ² c / m ² s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	1
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m ² c / m ² s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1.05
Productivo (Industrial) 0,55 m ² c / m ² s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,74
Productivo (Terciario) 0,75 m ² c/ m ² s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,37

COEFICIENTES DE USO EN SUELO URBANIZABLE. SEGUNDO CUATRIENIO

Usos e Intensidades Globales	Valor Mercado (€ / m ² c)	Valor Repercusión Suelo Urbanizado	Beneficio Promotor/ 15% m ²	Cargas Urbanizable (€ / m ²)	Cargas Gestión / m ² 20%	Valor Inicial + Plusvalía	Coefficiente Ponderación Usos globales
Residencial (Plurifamiliar) Alta Densidad. 53 viv/ Ha 0,70 m ² c/ m ² s	841.43	180.30	27.05	V 24.04 EL 4.30 H 1.41	5.95	117.56	0,85
Residencial (Mixto) Media Densidad.42 viv/ Ha 0,60 m ² c / m ² s	901.52	210.35	31.55	V 30.05 EL 5.02 H 1.80	7.37	134.55	0,95
Residencial (Unifamiliar) Baja Densidad.32 viv/ Ha 0,45 m ² c / m ² s	961.62	240.40	36.06	V 42.73 EL 6.67 H 2.46	10.37	142.11	1
Productivo (Industrial) 0,55 m ² c / m ² s	661.12	150.25	22.54	V 18.48 EL 4.66 H 1.14	4.86	98.58	0,7
Productivo (Terciario) 0,75 m ² c/ m ² s	1.081.82	270.45	40.57	V 24.04 EL 6.01 H 1.50	6.31	192.02	1,3



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

1. RED VIARIA: SISTEMAS GENERALES

1.1 VÍAS METROPOLITANAS.

Sección Tipo: 25 m calzadas y arcenes con mediana ajardinada.

Firme: tráfico T.1 (25 cm)

Valoración: Incluye calzada, encintado, drenaje y alumbrado público. No incluye doble banda (20m) de espacio libre protección viario (ni suelo ni urbanización).

Módulos..... 9.000 pts/m².....54,00 €/m²

Sección en túnel con tablero superior de 25m de anchura.
Firme: Tráfico T1 (25 cm)

Valoración: Incluye estructura y obra civil de muros y estribos laterales y tablero superior, (no incluye la urbanización superior), además de la calzada, arcenes, encintado y alumbrado público.

Precio 50.000 pts/m²300,00 €/m²

1.2 EJES PRINCIPALES.

Sección Bulevar: Doble calzada y arcenes de 8 m de ancho con bulevar central. Ajardinado 16m.

Firme: tráfico T.2 (18 cm)

Valoración: Incluye calzada encintado drenaje y alumbrado público. No

incluye ajardinamiento, pavimentación , bulevar (16m) ni urbanización viarios locales laterales.

Módulo C 10.500 pts/m² 63,00 €/m²

Sección Tipo: Doble calzada de 7m de ancho con mediana de 2m, y banda protección de 2 m, y acerado de 3m en cada margen.

Firme tráfico T.2 (18 cm)

Módulo C: Incluye calzada, pavimentación, drenaje y alumbrado.

Precio 10.500 pts/m² 63,00 €/m²

Reurbanización (ampliación) carreteras existentes: Calzada existente 6 m + arcen de 1 m. Bandas laterales de carril bici y aparcamiento y acerado, con anchura completa.

Firme: tráfico T.2 (18 cm)

Módulo C: Incluye reurbanización calzada y pavimentación laterales, drenaje y alumbrado.

Precio 5.000 pts/m² 30,00 €/m²



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1. RED VIARIA: SISTEMAS LOCALES.

1.3 DISTRIBUIDORES URBANOS.

Sección tipo: Doble calzada de 7 m de ancho y mediana de 2m, aparcamiento lateral en cordón 2,50 y acerado de 3m .

Firme tráfico T3 (12 cm)

Valoración: Incluye urbanización completa y p/p de redes locales de infraestructuras

Modulo C..... 11.500 pts/m² suelo (*).....69,00 €/m²
Aplicable a viario industrial.

1.4 VIARIO LOCAL

Sección tipo: Uno o dos carriles por sentido incluyendo aparcamientos en cordón y acerados de 2.5 m a 2m.

Firme Tráfico T4

Valoración: Incluye urbanización completa y p/p de redes locales de infraestructura urbana.

Modulo C..... 11.500 pts/m².....69,00 €/m²

Reurbanización: Ampliación y mejora de viales existentes y acerados1,5 m y calzada 6,5 m

Firme Tráfico T4

Módulo C 9.500 pts/m² 57 €/m²

1. RED VIARIA: APARCAMIENTOS PÚBLICOS

1.5 EDIFICIO APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO.

Varias plantas. No se considera la urbanización de espacios libres superiores.

Modulo C 50.000 pts/m²c..... 300,10 €/m²

1.6 EDIFICIO APARCAMIENTO SOBRE RASANTE E INTERCAMBIADOR TRANSPORTE.

Modulo C 45.000 pts/m²c..... 270, 10 €/m²

1.7 APARCAMIENTO EN SUPERFICIE URBANIZADO

Modulo C 9.000 pts/m²c..... 54,00 €/m²

1. RED VIARIA: PLATAFORMA RESERVADA TRASPOORTE METROPOLITANO.

1.8 No se valora el coste de obras, que serán ejecutadas por La Junta de Andalucía. El objetivo del PGOU es definir la reserva de suelo necesario.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

2. ESPACIOS LIBRES: SISTEMAS GENERALES.

2.1 PARQUES METROPOLITANOS.

Espacios con tratamiento de urbanización general ligera, con predominio de zonas arboladas y tratamiento de pavimento blando, sobre las zonas de pavimentación dura o de mayor contenido de edificaciones o instalaciones complementarias.

Módulo C..... 6.250 pts/m².....37,50 €/m²

2.2 PARQUES URBANOS

Espacios con tratamiento de urbanización general medio, con tratamiento combinado de espacios ajardinados, áreas de pavimento duro y elementos complementarios de arquitectura e infraestructura. Incluye redes de riego y alumbrado.

Módulo C..... 8.350 pts/m².....50,10 €/m²

2.3 ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DEL VIARIO GENERAL

Espacios con tratamiento de urbanización ligera con plantación de zonas arboladas y urbanización ligera de pavimentos terrizos.

Módulos C..... 3.500 pts/m².....21,00 €/m²

2.4 VÍAS VERDES

Espacios lineales con tratamiento de caminos terrizos de urbanización

ligera con tratamiento de arbolado complementario.

Módulo C 5.000 pts/m² 30,00 €/m²



2. ESPACIOS LIBRES: SISTEMAS LOCALES

2.5 JARDINES

Espacios Libres con predominio del carácter fundamentalmente ajardinado, sobre las áreas peatonales de pavimento duro.

Valoración: incluye redes de riego alumbrado y elementos arquitectónicos complementarios.

Módulo C..... 8.350 pts/m²..... 50,10 €/m²

2.6 PLAZAS Y AREAS PEATONALES

Espacios Libres con predominio de las superficie peatonales de pavimento duro sobre las áreas ajardinadas.

Valoración: Incluye redes de riego alumbrado y elementos arquitectónicos complementarios.

Módulo C..... 10.500 pts/m²..... 63,00 €/m²



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

3. EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS. SISTEMAS GENERALES

3.1 POLIDEPORTIVO CUBIERTO

Incluyendo p/p de graderío, vestuarios y dependencias complementarias.

Módulo C 91.000 pts/m²c 546,20 €/m²c

3.2 PISCINAS CUBIERTAS

Incluyendo p/p de vestuarios y dependencias complementarias.

Módulo C 126.000 pts/m²c 756,30 €/m²c

3.3 PISCINAS DESCUBIERTAS

Incluyendo p/p de urbanización de zonas anejas de estancia y
esparcimiento de superficie de equivalente.

Módulo C 26.000 pts/m²c 156,00 €/m²c

3.4 PISTAS DEPORTIVAS CON PAVIMENTOS ESPECIALES.

Incluyendo cerramientos, iluminación y p/p de zonas peatonales anejas.

Módulo C 12.500 pts/m²c 75,00 €/m²c

3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO. SISTEMAS LOCALES.

3.5 PISTAS DEPORTIVAS CON HORMIGÓN O ASFALTO.

No incluye vestuarios ni iluminación complementaria.

Módulo C 8.500 pts/m²c 51,00 €/m²c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

4. EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS. SISTEMAS LOCALES

4.1 GUARDERIAS

Edificación.

Módulo C..... 65.000 pts/m²c..... 390,15 €/m²c

Acondicionamiento parcela.

Módulo C..... 8.350 pts/m²c..... 50,10 €/m²c

4.2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y F.P.

Edificación.

Módulo C..... 93.0000 pts/m²c..... 558,20 €/m²c

Acondicionamiento parcela.

Módulo C..... 10.500 pts/m²c..... 63,00 €/m²c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

5. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL. SISTEMAS GENERALES.

5.1 CENTRO DE SALUD Y AMBULATORIOS.

Módulo C..... 136.000 pts/m²c..... 816,30 €/m²c

5.2 EDIFICIOS DE SERVICIOS, ADMINISTRATIVOS Y OFICINAS.

Módulo C..... 91.000 pts/m²c..... 546,20 €/m²c

5.3 CENTROS CULTURALES O BIBLOTECAS.

Módulo C..... 110.000 pts/m²c..... 660,25 € / m²c

5.4 AUDITORIUM O SALAS ESPECTÁCULOS O CONGRESOS.

Módulo C..... 160.000 pts/m²c..... 960,40 €/m²c

5. SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL. SISTEMAS LOCALES

5.5 CENTROS LOCALES DE BARRIO.

Módulo C..... 65.000 pts/m²c..... 390, 15 €/m²c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

6. INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD ALTA Y MEDIA TENSIÓN.

6.1 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA.

Incluye 2 Ud. Transformador potencia 20 MVA.
15 celdas de línea 15 KV 2 celdas de Trafo 15 KV y Sistemas de
Protección y Central.

Instalación Eléctrica 2.830.000,00 €/Ud
Incremento Obra Civil 25 %

6.2 CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA LÍNEA ALTA 66 KV.

Incluye 3 (Conductores de CV de 300 m²) en canalización enterrada
incluso conexionado y sistema protección.

Instalación Eléctrica 582,00 €/ml
Incremento Obra Civil 10 %

6.3 DESMONTAJE LÍNEA AÉREA ALTA 66 KV.

Incluye construcción de nuevos apoyos de conexiones y seccionadores
y desmontaje de postes y conductores existentes.

Instalación Eléctrica 40,00 €/ml

6.4 DESMONTAJE LÍNEA AÉREA MEDIA TENSIÓN INCLUSO.

Incluye construcción de nuevos apoyos de conexión cajas de
seccionamiento, conexiones a nuevas redes subterráneas y demolición

de postes y cableado existente.

Instalación Eléctrica 12,00 €/ml

6.5 LÍNEA SUBTERRÁNEA MEDIA TENSIÓN A 15 (20) KV.

Incluye tendido de conductores 3 (1x240) m² al 12/20 KV, incluso
conexiones y empalmes y cajas seccionamiento, bajo tubo Ø160 PVC
y parte proporcional de zanjas y arquetas.

Instalación Eléctrica 432,00 €/ml
Incremento Obra Civil 100 %



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MODULOS VALORACIONES: COSTES DE OBRAS

7. INFRAESTRUCTURAS DE TELEFONÍA.

7.1 CANALIZACIÓN PRINCIPAL DE TELEFONÍA.

Incluye 8 tubos Ø110 módulo hormigón en zanja de 100 m profundidad y incluso parte proporcional de Cámara de Registro tipo ABPF prefabricada cada 250 m.

ml Canalización T..... 25,00 €/ml
Ud. Arqueta..... 2.100,00 €/ud

8. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.

8.1 CONSTRUCCIÓN MÓDULO DEPÓSITO REGULADOR.

Ud. Depósito regulador de 7500 m³ de capacidad.

Ud Depósito..... 574.800,00 €/ml

8.2 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø600.

ml canalización fundición dúctil Ø600 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø600 226,00 €/ml

8.3 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø500.

ml canalización fundición dúctil Ø500 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø500 170,00 €/ml

8.4 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø400.

ml canalización fundición dúctil Ø400 incluso piezas especiales conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø400 127,00 €/ml

8.5 CANALIZACIÓN FUNDICIÓN DÚCTIL Ø200.

ml canalización fundición dúctil Ø200 incluso piezas especiales



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

conexiones y llaves de coste, incluyendo zanja y relleno de la zona.

ml canalización Ø200..... 84,00 €/ml

9. INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO.

Se realiza un estudio global del saneamiento del territorio municipal que se adjunta como anexo de la documentación del Plan.