

## PLAN ESPECIAL DE ZONAS DEGRADADAS

PLAN DE ESPECIAL PARA LA MEJORA, CONSERVACIÓN Y REHABILITACION DE LA CIUDAD EXISTENTE EN LOS NÚCLEOS URBANOS DE CAMPOHERMOSO Y SAN ISIDRO y AUMENTO DOTACIONAL EN LA VILLA DE NÍJAR; T.M. de NIJAR; ALMERÍA.

PROMOTOR:



Enero 2018

Redactor: Servicios Técnicos Municipales.

	Índice
0. INTRODUCCIÓN.....	3
0.1. Introducción.....	3
0.2. Antecedentes.....	4
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	6
1.1. Objeto.....	6
1.2. Justificación del objeto.....	6
1.3. Justificación del instrumento de planeamiento.....	12
1.4. Zonas degradadas: definición del concepto, alcance y características.....	14
1.5. Justificación del contenido documental.....	15
1.6. Información urbanística.....	17
1.7. Normativa de aplicación.....	17
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE ZONAS DEGRADAS. 19	
2.1. Calles y viarios.....	19
2.2. Espacios Libres Públicos.....	20
2.3. Aumento dotacional.....	20
2.4. Reportaje fotográfico.....	20
3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.....	30
Asimismo se propone el aumento de dotaciones mediante compra de terrenos.....	30
4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	37
4.1. Evaluación económica.....	37
4.2. Informe de viabilidad económico-financiero.....	52
4.3. Conclusiones.....	52
5. PLAN DE ETAPAS Y PRESUPUESTOS.....	53
6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE.....	53
7. ANEXO: FICHAS DE ZONAS DEGRADADAS.....	54
8. ANEXO: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	67
9. ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO.....	68
10. PLANOS.....	77

## 0. INTRODUCCIÓN

### 0.1. Introducción.

El presente documento tiene por objeto la delimitación de los ámbitos urbanísticos que tienen la consideración de "ZONAS DEGRADADAS" y constituye el "Plan Especial para la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente en los núcleos urbanos de Campohermoso y San Isidro y aumento dotacional en la Villa de Níjar", teniendo como objeto servir como texto para su aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.

El documento se realiza por iniciativa del propio Ayuntamiento de Níjar con domicilio en la Plaza de la Glorieta nº 1, 04100 NÍJAR, Almería; CIF: P-0406600-G y es redactado por el servicio de planeamiento, siguiendo instrucciones de la concejala responsable del Área de fomento.

El municipio de NÍJAR cuenta como figura de planeamiento general con un PGOU que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 25 de Abril y 2 de Mayo de 1996.
- Texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal aprobado por resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 7 de abril de 1997 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 171 de fecha 5 de septiembre de 1997.
- Adaptación Parcial a las determinaciones de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de febrero de 2009. Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 27 de fecha 27 de abril de 2009.
- Versión completa y actualizada de la cartografía del P.G.O.U aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 6 de mayo de 2012 y publicada en el

Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 84 de fecha 3 de mayo de 2012, refundiendo en un único documento el planeamiento urbanístico general, incorporando las Normas Subsidiarias, la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, las 145 innovaciones del planeamiento aprobadas en el periodo 1996-2010, los Planes de desarrollo en suelo urbano consolidado y no consolidado aprobados en el periodo 1996-2010 y los Planes de desarrollo correspondientes a sectores de suelo urbanizable que ya reúnen la condición de suelo urbano consolidado.

- Revisión Parcial del PGOU referida a la regulación y disposición de los suelos destinados a actividades productivas, aprobada definitivamente por Resolución de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de fecha 13 de febrero de 2013 publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 84 de fecha 3 de mayo de 2012 nº 84 de fecha 3 de mayo de 2012.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de innovaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del planeamiento general.

## **0.2. Antecedentes.**

Actualmente el municipio cuenta con dos planes urbanísticos referidos al mismo asunto:

- Plan Especial para la delimitación como Zonas Degradadas Urbanísticamente del Poblado de Colonización de Campohermoso, el Centro de Exposiciones (Campohermoso), el Conjunto de Dotaciones Públicas de Pipaces (San Isidro) y Equipamiento Escolar en Fernán Pérez.
- Plan Especial para la delimitación como Zonas Degradadas Urbanísticamente del ámbito denominado Conjunto de dotaciones Públicas en núcleo urbano de las Negras.

Ambos documentos cuentan con aprobación definitiva por acuerdo del Pleno de la Corporación celebrado el día 5 de marzo de 2010, (BOP de Almería, número 071, de fecha 16 de abril de 2010).

Desde la aprobación definitiva el periodo de vigencia de estos Plan Especiales, se han ejecutado una parte de las actuaciones previstas, de modo que a día de hoy pueden entenderse ejecutadas un 60 % de las actuaciones previstas.

Las actuaciones que comprendían estos planes preveían ocho zonas de actuación y cinco categorías de obras.

Zonas:

- Poblado de Colonización (Campohermoso).
- Centro de exposiciones (Campohermoso).
- Equipamientos Pipaces (San Isidro).
- Las Berlingas (San Isidro).
- Zona escolar (Fernan Perez).
- Espacio libre público (Las Negras).
- Equipamiento deportivo (Las Negras).
- Encauzamiento rambla de Las Negras ( Las Negras).

Categorías de obras:

- Actuaciones calles
- Aparcamientos vinculados a zonas de equipamiento.
- Construcción de equipamientos
- Reurbanización de espacios públicos.
- Acondicionamiento de espacios libres público

En su conjunto el presupuesto global era de 2.879.572,05 euros.

Desde la redacción de los mencionados planes nuevos ámbitos que en esos momentos mantenían un nivel de calidad urbana aceptable se han visto deteriorados por la insuficiente disponibilidad económica para atender las necesarias obras de renovación urbana.

Este nuevo Plan Especial incorpora estos ámbitos manteniendo la delimitación contenida en los anteriores planes, nuevos ámbitos degradados urbanísticamente básicamente por el mal estado de urbanización de sus viales e infraestructuras, en definitiva, con necesidades de regeneración urbana, y por la necesidad de ampliación de dotaciones existentes, obteniendo el suelo preciso para tal fin, resultando una mejora del medio urbano donde se ubica.

## **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **1.1. Objeto.**

El presente documento denominado "Plan Especial para la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente en los núcleos urbanos de Campohermoso y San Isidro y aumento dotacional existentes en la Villa de Níjar" tiene por objeto la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas de la ciudad a fin de dar cumplimiento a las previsiones de la LOUA en cuanto a los destinos de los ingresos y recursos del patrimonio público del suelo, mediante la determinación pormenorizada de las actuaciones públicas a ejecutar de mejora, conservación y rehabilitación de aquellas áreas que así lo requieran por su carácter degradado.

Esta finalidad del Plan Especial se encuentra encuadrada en el supuesto del apartado b) del artículo 14 de la LOUA: Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

### **1.2. Justificación del objeto.**

El Plan Especial está indicado para aquellas áreas que constituyan una unidad que así lo requiera por su carácter degradado, mediante la determinación pormenorizada de las actuaciones públicas a ejecutar de mejora, conservación y rehabilitación de dichas zonas, a fin de dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía respecto de los destinos de los ingresos y recursos de los patrimonios públicos del suelo.

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía regula, en base a las competencias autonómicas en materia de urbanismo, los patrimonios públicos del suelo, ampliándolos y flexibilizándolos no sólo en cuanto a los sujetos que deben constituirlos, sino en lo que se refiere a su composición, finalidades y destino. Sin embargo, el uso de algunos conceptos jurídicos indeterminados da lugar a distintas interpretaciones surgiendo incluso algunos interrogantes sobre el futuro de los patrimonios municipales del suelo. Por ello en tanto se produzca el necesario desarrollo reglamentario y exista una debida referencia jurisprudencial, se hace imprescindible la lectura de la Exposición de Motivos para entender e interpretar lo que la Ley

ha querido plasmar en su articulado.

La Exposición de Motivos de la LOUA recoge que "la atención a la ciudad histórica es tarea ya tradicional en nuestra práctica urbanística, dando primacía a criterios de conservación y rehabilitación, pero ahora es necesario poner el acento, además, en la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido. Por otra parte, muchos de nuestros ensanches, barriadas y periferias han crecido sin las condiciones de calidad, equipamientos y servicios que hoy demanda nuestra sociedad; por ello se hace necesario contar con instrumentos urbanísticos que faciliten la reurbanización y el reequipamiento de la ciudad existente.

Con este objetivo, la Ley amplía los destinos posibles de los patrimonios públicos del suelo, regula con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad, y establece medidas tendentes al equilibrio de dotaciones cuando se prevean cambios de uso significativos en dichos sectores urbanos".

El objetivo de la Ley al ampliar los destinos de los patrimonios públicos del suelo (en adelante PMS) se muestra claramente de forma coherente con lo que se viene en llamar el urbanismo del siglo XXI que debe atender a la conservación, recualificación y rehabilitación de la ciudad existente, frente a la demanda de nuevos suelos para urbanizar que ha caracterizado el urbanismo del siglo XX.

Por ello, más adelante se insiste en que se legisla sobre los patrimonios públicos del suelo a fin de que las Administraciones autonómica y municipal, puedan "dotarse de recursos para la actuación urbanística en su sentido más amplio, pero manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas"... "se amplían los posibles destinos de este patrimonio para que, junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para vivienda con algún régimen de protección y otros usos de interés público, puedan contribuir globalmente a dotar a las Administraciones Públicas de recursos para la actuación pública urbanística, debiendo ser destacado su papel en la mejora de la ciudad en su sentido más amplio".

Es clara la voluntad de la Ley de ampliar la institución y conectarla con la rehabilitación de la ciudad existente y la ciudad histórica, como objetivo prioritario de la Ley. Se da así rango de ley, en esta y en otras legislaciones

autonómicas a lo que hasta ahora no habían sido más que intentos de algunos ayuntamientos a través de la interpretación sociológica corregidos en vía jurisdiccional.

La LOUA respeta la prioridad del destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos, entendiendo por tales tanto terrenos como ingresos, para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, al que deben añadirse los destinos a otros usos de interés social, concepto jurídico indeterminado que deberá interpretarse a la luz de las finalidades que la ley impone y de la anterior jurisprudencia.

Entrando ya en el concreto articulado de la LOUA, ésta legisla sobre los patrimonios públicos del suelo en su Título III, "Instrumentos de intervención del mercado del suelo".

Este título, tras regular las clases y constitución de los patrimonios públicos, se refiere a las finalidades que estos deben cumplir señalando entre ellas, al igual que la Ley estatal, la de facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, crear reservas para actuaciones públicas y, perfeccionando la referencia estatal, a la consecución de una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a viviendas de protección pública.

Posteriormente, tras la regulación de la naturaleza jurídica, gestión, relación de bienes y recursos que lo integran, etc. se regula el destino concreto de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo en el art. 75 de la Ley, que entiende por bienes integrantes de los patrimonios tanto los terrenos y construcciones como los ingresos y recursos derivados de la propia gestión.

Respecto de los terrenos y construcciones se enumeran tres únicos destinos conforme con la calificación urbanística de los mismos, de los cuales el segundo y el tercero tienen grandes parecidos, disponiendo el primero el destino, en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, salvo la excepción motivada que en el mismo se regula para otros tipos de viviendas.

Además, la LOUA prevé otros destinos de los terrenos y construcciones en los apartados b y c del art. 75.1 conforme a su calificación urbanística. En

concreto el art.75.1.b se refiere al destino de terrenos y construcciones integrantes de los patrimonios públicos a usos de interés público, en lugar de usos de interés social como dice la legislación estatal, que deberán ser declarados bien por el mismo planeamiento o por órgano competente, pero siempre dicha declaración deberá ser suficientemente motivada en orden a justificar el concepto jurídico indeterminado del que se parte.

El apartado c) del art. 75 amplía a cualquier uso admitido por el planeamiento, siempre que sea conveniente para la ejecución del mismo y redunde en una mejora del patrimonio, exigiendo finalmente al igual que en el caso anterior, una declaración que motive la existencia de un interés público o social.

En lo que se refiere a los ingresos que integran los patrimonios del suelo y en concreto a los recursos derivados de su propia gestión, el art. 75.2 de la LOUA establece que estos se destinarán a algunos de los cuatro supuestos en el mismo recogidos, a los que hay que añadir la previsión del art.197.2. Se trata igualmente de una relación cerrada y sometida a un orden de prioridades, si bien en este caso la prioridad debe establecerse no solo en el destino calificado como preferente en el apartado a), sino también el relativo a la conservación, mejora, ampliación, urbanización y en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio y ello porque así se determina en el art. 71 de la misma LOUA, donde además se indica que el producto de su gestión reinvierta en la conservación y ampliación del mismo.

Sin embargo, la LOUA modula este destino no solo situando con carácter preferente y en primer lugar el destino a viviendas de protección pública, sino estableciendo un concepto de conservación del propio patrimonio en sentido amplio que venga a fortalecer el mismo.

De esta manera, el apartado d) del art. 75.2, se constituye como un destino no prioritario, establecido por la legislación autonómica en paralelo a la misma potenciación que la misma quiere realizar de la institución, manteniéndose en todo caso la obligación de la Administración de constituir, mantener, gestionar el patrimonio y garantizándose por tanto en todo caso su conservación (art. 69.1 LOUA).

Manteniendo por tanto el puntual cumplimiento de los anteriores destinos prioritarios y gestionándolos conforme a las finalidades previstas en el art.

69, la ley prevé en el apartado d) del art. 75.2, que los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se puedan destinar a la ejecución de actuaciones públicas para la mejora, conservación o rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad existente, exigiéndose en todo caso que se encuentren previstas en el planeamiento. Incluso prevé en el 197.2 un destino a actuaciones previstas en el planeamiento en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad existente.

En cuanto a la ejecución de actuaciones públicas, deben tener como objeto la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas, no tratándose de operaciones ordinarias de mantenimiento sino de actuaciones dirigidas a la reurbanización y el reequipamiento en palabras de la Exposición de Motivos.

En relación con la ejecución de los instrumentos de planeamiento, el art. 85 de la LOUA distingue las esferas de la actuación pública y la privada, disponiendo *que "la actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta"*.

En suelo urbano consolidado, y siguiendo las pautas expuesta hasta el momento, se prevén distintas actuaciones que tratan de resolver carencias detectadas sobre todo en espacios públicos y el sistema dotacional, algunas de ellas con referencias a su degradación, planteando los siguientes tipos de intervenciones:

Actuaciones simples:

- actuaciones simples de viario, que llevarán asociadas obras de reurbanización.
- actuaciones simples en el sistema de espacios libres.
- actuaciones simples en el sistema dotacional.

La Ley 13/2005, que modificó la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para incorporar nuevas técnicas de intervención directa en el mercado del suelo, en su exposición de motivos, se limita a indicar: "De otro lado, se amplía a la Administración instrumental la posibilidad de ser

titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo, introduciéndose, a su vez, una serie de medidas que por la vía del control y la fiscalización vienen a garantizar la correcta utilización de éstos, haciendo responsables de ello a órganos concretos de las Administraciones Públicas titulares de los mismos.”

Así el art. 24.12 de la mencionada Ley modificó la letra d del artículo 75.2 quedando con la siguiente redacción:

*“La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada”.*

*“El Plan General de Ordenación Urbanística precisará el porcentaje máximo de los ingresos que puedan aplicarse a estos destinos, que en ningún caso será superior al veinticinco por ciento (25%) del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo”.*

Posteriormente, la Ley 11/2010 de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción de déficit público y para la sostenibilidad, modificó dicha letra d) del apartado 2 del artículo 75, eliminando la limitación del porcentaje destinado a la rehabilitación quedando redactada como sigue:

*d. La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.*

Por lo tanto, la limitación presupuestaria aplicable queda limitada a lo que los servicios económicos municipales establezcan en su informe al presente plan especial.

Estas previsiones sin embargo son insuficientes respecto de la filosofía general de la LOUA, al menos en lo que a zonas degradadas se refiere, requiriéndose una delimitación y justificación de las mismas, una previsión y evaluación de la intervención, asignación de recursos, etc., incluso la LOUA, al requerir que estén previstas en el planeamiento, pretende otorgar un mayor rigor a las actuaciones, en cuanto a evitar disposiciones aisladas y

vincularlas a la garantía de un procedimiento como el de aprobación de planeamiento.

Por tanto, se hace necesaria la redacción y aprobación de un planeamiento especial que efectúe la debida previsión y delimitación de las zonas degradadas, determine las actuaciones públicas, recoja la suficiente motivación, etc. y todo ello respetando en cuanto a la ordenación las determinaciones del planeamiento vigente.

Además de lo expuesto hasta el momento, el artículo 67 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece, de forma literal, lo siguiente:

*Artículo 67. Destino de las multas.*

[...]

*2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.*

### **1.3. Justificación del instrumento de planeamiento.**

El art. 7 de la LOUA establece los distintos instrumentos de la ordenación urbanística: instrumentos de planeamiento general, planes de desarrollo y catálogos, enumerando como planes de desarrollo los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

A los Planes Especiales dedica la LOUA el art. 14, que viene a recoger el carácter tradicional en nuestro ordenamiento de constituir un conjunto heterogéneo de figuras dirigidas a la consecución de distintas finalidades, algunas de las cuales el mismo artículo enumera. Son planes con una cierta especificidad en cuanto a que no pretenden la regulación de todos los aspectos urbanísticos de la zona a que se refieren, sino que van dirigidos a aspectos concretos de la misma para la consecución de finalidades específicas, de manera que incluso en determinadas ocasiones se admiten sin la previa existencia de planeamiento superior o para supuestos en que este planeamiento superior no contiene las determinaciones oportunas.

La jurisprudencia elaborada a raíz de anteriores legislaciones del suelo dice que los Planes Especiales "*no son otra cosa que planes territoriales, con ámbito provincial, comarcal o municipal, de índole general o parcial, que en vez de atender a todos los extremos del ordenamiento se extienden a una materia concreta y esencial, y por ello de adecuación a iguales normas, requisitos y condiciones de todos los planes, y por ende, su naturaleza jurídica es la propia de todos los planes de ordenación que no queda desvirtuada por la especialidad, y distinguiéndose de ellos únicamente por su finalidad...*" (STS 9 de octubre de 1981, RJ 1981/4123).

De la misma manera E. Porto Rey ha extraído una definición del art. 14 de la LOUA, diciendo que se trata de "*instrumentos urbanísticos para la ordenación pormenorizada de carácter no integral sino sectorial o temática, de una materia urbanística concreta y específica en desarrollo de Planes de Ordenación Territorial, Planes Generales o Intermunicipales, o en determinados supuestos en ausencia de ellos*".

Para dichos planes especiales, la LOUA recoge en su art. 14.1 una relación abierta de las finalidades que pueden cumplir, entre las que se encuentra el apartado "*conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales*", constituyendo por tanto finalidad propia de un Plan Especial la de mejorar, conservar y rehabilitar el medio urbano en áreas que constituyen una unidad que así lo demande por tratarse de áreas degradadas, incluyendo el establecimiento, la ejecución y protección de infraestructuras básicas que no exijan la definición de un modelo territorial ni afecten por tanto a determinaciones de carácter estructural.

No obstante, el Plan Especial no podrá contravenir las prescripciones establecidas por la Norma Urbanística General de aplicación, limitándose a desarrollarlas y complementarlas, según se establece en el punto 3 el artículo 14 de la LOUA.

Es por tanto el plan especial la figura de planeamiento que debe prever las actuaciones públicas a ejecutar para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas a que se refiere el art. 75.2.d de la LOUA.

Por otro lado, el apartado 2 del art. 14 de la LOUA prevé la redacción de

planes especiales para determinadas finalidades, no sólo en ausencia de Plan General sino también "cuando éste no contuviese las previsiones detalladas oportunas y en áreas que constituyen una unidad que así lo recomiende". A no ser que se interprete que cuando la Ley habla de ausencia de plan no se refiere solo a inexistencia del mismo sino también a falta de previsión detallada, como es el caso del PGOU de Níjar-En cualquier caso, no podrán los planes especiales sustituir al general en su función de ordenación integral del territorio.

#### **1.4. Zonas degradadas: definición del concepto, alcance y características.**

Para la definición de áreas degradadas o de especial atención se han considerado los criterios establecidos por la Ley de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial, aprobada por el Parlamento de Cataluña el 4 de junio del 2004. Dicha Ley y el Decreto que la desarrolla han sido hasta hoy el referente obligado para intervenir en áreas de la ciudad consolidada que presenten semejantes características.

Estos criterios han sido incorporados al planeamiento especial en numerosas ciudades de nuestra Comunidad Autónoma, sido plenamente aceptados por las autoridades administrativas competentes en la materia por su claro entronque con los criterios y disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se entiende por áreas degradadas aquellas zonas residenciales, geográficamente identificadas, que se encuentran en una situación claramente diferenciadas de otras y en las que se identifican un conjunto de problemas urbanísticos y sociales que determinan su consideración como tales. Esta circunstancia hace que requieran una atención especial por parte de las administraciones públicas.

Para determinar y precisar el estado de degradación y deterioro urbanístico de estas áreas se han utilizado un conjunto de indicadores que, puestos en relación con la media que se obtienen para el conjunto de la ciudad, la sitúan varios puntos por debajo y la caracterizan como áreas degradada y necesitada de intervención especial.

Estos indicadores se refieren a la degradación progresiva que se manifiesta en la mayoría de las edificaciones; al envejecimiento de las instalaciones y

los espacios comunes de las viviendas; a problemas de accesibilidad; al deterioro de los espacios públicos, a la falta de calidad en la urbanización y al mal estado de las aceras; y a los problemas de aparcamiento.

Este conjunto de problemas afecta negativamente al bienestar de los ciudadanos que residen en ellas y son un impedimento para la cohesión social y el desarrollo económico.

Es por ello, que estas zonas, requieren una especial atención por parte de las Administraciones Públicas, que deben promover intervenciones desde una concepción más integral que contemplen la rehabilitación física de las edificaciones y de los espacios públicos desde una perspectiva que combine los criterios de sostenibilidad ambiental, el bienestar social y la dinamización económica.

Todas las actuaciones que se programen sobre las áreas afectadas deben tener como finalidad conseguir una mejora sustancial de la calidad de vida de los residentes en dichas zonas y del municipio en general. Para garantizar el éxito de las intervenciones es necesario que, al esfuerzo inversor de la administración pública, se sume la implicación de los sectores privados y la participación de los ciudadanos afectados, todo ello, con el fin de facilitar el proceso y la ejecución de los proyectos.

### **1.5. Justificación del contenido documental.**

Conforme al apartado 4 del art.14 de la LOUA, los Planes Especiales deben tener el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones que los instrumentos de planeamiento que completen o modifiquen. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

En este caso, dado que la finalidad del Plan es la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas a fin de dar cumplimiento a las nuevas previsiones de la LOUA en cuanto a los destinos de los patrimonios públicos del suelo, el contenido del plan debe incluir:

- Descripción y justificación motivada de las áreas degradadas dentro de la ciudad existente que demandan una actuación de mejora, conservación y rehabilitación.
- Determinación de las actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación a ejecutar.

El art. 77 de Reglamento de Planeamiento, dispone que los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General, y en los supuestos de ausencia de Plan General o cuando éste no contenga las previsiones detalladas oportunas, deben contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y detalladas. Dichas determinaciones deben reflejarse en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia oportunidad y alcance del Plan.
- Análisis y Diagnóstico.
- Memoria de Propuesta, Fichas y Planos.
- Estudio económico-financiero.

No es necesario incorporación de ordenanzas de edificación, dado que no se trata de un plan especial de reforma interior. Las normas Urbanísticas de aplicación serán las propias del instrumento de planeamiento vigente

Por último el apartado tercero del art. 77, dispone que el contenido de la distinta documentación tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, por lo que constituyendo en este caso la finalidad, la de establecer las actuaciones públicas a ejecutar para la mejora, conservación o rehabilitación de áreas degradadas, como uno de los destinos de los patrimonios públicos del suelo, se hace necesaria una mayor precisión en cuanto al contenido de la memoria justificativa, que debe incluir la motivación suficiente, y al contenido del estudio económico-financiero a fin de deducir el cumplimiento de los fines prioritarios de estos patrimonios.

No es necesaria la incorporación de Ordenanzas, dado que no se trata de un PERI, ni de la ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos, así como tampoco es necesario incorporar el detalle de los propietarios incluidos en el ámbito conforme a los datos registrales o catastrales, a fin de llamarlos al trámite de información pública, puesto que ello solo se exige

para los Planes Especiales de ordenación de áreas de reforma interior de ámbito reducido y específico. (art.32 LOUA).

### **1.6. Información urbanística.**

Los ámbitos del PEZD delimitados en Campohermoso y San Isidro se encuentran clasificados como suelo urbano consolidado y, en una pequeña superficie, suelo urbano no consolidado (parte de la zona SI-3).

El uso característico es el residencial.

Por otra parte, el ámbito delimitado en Níjar Villa en las proximidades del cementerio, una parte se encuentra clasificada como Suelo Urbano en la Categoría de No Consolidado (UEA-NI-7) y el resto como Suelo No Urbanizable.

Asimismo el suelo en la zona de los alrededores de la Atalaya, en la Villa de NÍJAR se encuentra una parte clasificada como Suelo No Urbanizable, y una pequeña parte como Suelo Urbano No Consolidado.

### **1.7. Normativa de aplicación.**

El marco legal general está constituido por:

RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)

RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (RP)

En el presente supuesto, se ha optado por la formulación y aprobación de un Plan Especial cuya regulación se contiene en el art. 14 de la LOUA, y concordantes del Título I Capítulo IX del RD 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento urbanístico, de aplicación supletoria en la Comunidad Autónoma Andaluza en cuanto no se oponga a la normativa vigente, hasta la aprobación de los reglamentos de desarrollo de la LOUA.

Asimismo, una vez vigente el Planeamiento, la ejecución material de las obras contempladas en el mismo, se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 139.2 b) que establece la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento, como obras públicas ordinarias o cuando no estén incluidas en unidades de ejecución, como actuaciones sistemáticas.

En el caso de que las mencionadas actuaciones precisaran de la aprobación de proyecto de urbanización se estará a lo dispuesto en los artículos 98 y 99 de la LOUA.

Al desarrollarse la totalidad de las actuaciones en suelos calificados como bienes del dominio público no es preciso realizar operaciones de obtención de los mismos, pudiendo certificarse la disponibilidad de los mismos para la realización de las obras.

En lo referente a la forma de ejecución de las obras públicas, estas podrán llevarse a cabo directamente por la Administración, o indirectamente, mediante la contratación de las mismas con empresas contratistas con respeto a lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los proyectos de obras se ajustaran a las normas de urbanización establecidas en el PGOU vigente así como a las normativas sectoriales de las empresas suministradoras cuando así proceda.

Asimismo deberá observarse la aplicación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y al Decreto 293/2009, reglamento que regula las normas para la accesibilidad, infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte.

## **2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE ZONAS DEGRADAS.**

Para el análisis y el diagnóstico de las zonas degradadas se han considerado como elementos fundamentales de análisis el estado general de los ejes viarios y su entorno, y la existencia y grado de conservación de equipamientos, as como el déficit dotacional existente.

Del análisis y diagnóstico de los problemas detectados, y en concreto en los núcleos de Campohermoso y San Isidro se considera que, con carácter general todo el viario incluido en la delimitación de zonas degradadas necesita de una renovación y reurbanización completa por corresponderse con diseños de los años 70 del siglo pasado, no adaptados a las actuales exigencias de movilidad, con aceras de menos de un metro de ancho y sin itinerarios peatonales suficientes, en especial para los usuarios de movilidad reducida.

Asimismo, las infraestructuras públicas que discurren por esos viales necesitan de una total renovación ante la superación de la vida útil de los materiales con los que fueron construidas, materiales que en algunos casos son inadecuados según la normativa vigente (tuberías de fibrocemento p.e.).

En cuanto los espacios libres públicos señalar, por las mismas razones que para el viario, carecen de los mínimos equipamientos necesarios para su uso, se encuentran inadaptados a la normativa vigente y sus elementos vegetales y ornamentales han superado ampliamente su vida útil.

En cuando el déficit dotacional, existe un agotamiento de nichos en el camposanto municipal situado en la Villa de Níjar, el cementerio tiene agotado el suelo para la construcción de nichos, y su ampliación solo sería posible en los linderos sur y este, siendo lo más conveniente adquirir terrenos en las proximidades del cementerio. Con respecto a la adquisición de terrenos del entorno de la Torre Vigía de la Atalaya (bien catalogado con Grado de Protección Integral o Grado 1º) es necesaria la mejora y adecuación del entorno del bien, que dispone de una ubicación privilegiada, próxima al pueblo de Níjar.

### **2.1. Calles y viarios.**

El estado general de las calles de los núcleo urbano no se puede considerar

aceptable, existe un grupo numeroso de calles cuya urbanización se encuentra obsoleta: instalaciones urbanas deterioradas, calzadas en mal estado, discontinuidad en el recorrido peatonal o que presenta numerosos obstáculos para la movilidad o accesibilidad, etc...Es necesario en estas calles acometer obras de reurbanización con objeto de mejorar la calidad de vida de los residentes del núcleo, ofreciendo un nuevo paisaje urbano que fomente y potencie el carácter residencia del mismo.

## **2.2. Espacios Libres Públicos.**

En cuanto a la degradación de los espacios libres se manifiesta por el escaso o nulo equipamiento (mobiliario urbano adecuado, etc.) y una falta de mantenimiento patente. Esta falta de cuidado ha dado lugar al mal uso de los mismos, al abandono y por tanto a acentuar el deterioro.

## **2.3. Aumento dotacional.**

En cuanto a la ampliación del cementerio, la única ampliación posible sería ampliarlo hacia el Camino del Campo, en la ubicación actualmente ocupada por los aparcamientos, y trasladar éste al otro lado del Camino del Campo, debido a que por el este aproximaría los lugares de enterramiento lo que no es posible por obvias razones de sanidad mortuoria.

En cuanto el aumento dotacional de terrenos colindantes a la Atalaya de Níjar se debe a la necesidad de mejora de las condiciones del entorno de los dos observatorios paisajísticos en el cerro de la Atalaya y de preservar y potenciar la imagen urbana tradicional del casco antiguo de Níjar. La ubicación dispone de una perspectiva privilegiada sobre dos paisajes de gran singularidad: el valle de Huebro y el Campo de Níjar-Cabo de Gata.

## **2.4. Reportaje fotográfico.**

Se adjunta una colección de imágenes representativas del estado actual de las distintas zonas.

*Fotografías Zona CH-2*

---



*Fotografías Zona CH-3*

---



*Fotografías Zona CH-4*

---



*Fotografías Zona CH-5*

---



*Fotografías Zona SI-1*

---



*Fotografías Zona SI-2*

---



*Fotografías Zona SI-3*





*Fotografías ámbito Níjar Cementerio*



### 3. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

Se propone la renovación, en función de las particularidades de cada zona, de la urbanización de calles y plazas, y de regeneración de los espacios libres incluidas en las zonas propuestas:

- Diseño y construcción de nuevas plataformas de movilidad: renovación del encintado y firme de las calzadas, delimitación de itinerarios peatonales adaptados, dotación de firmes antideslizantes para personas de movilidad reducida, etc...
- Renovación de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y alumbrado público.
- Disposición de mobiliario urbano adaptado y funcional.
- Implantación de señalización y señalética adaptada los usuarios con movilidad reducida.
- Renovación de la jardinería, mobiliario urbano e itinerarios peatonales en los espacios libres públicos, así como la disposición de firmes adecuados.

Las actuaciones sobre espacios libres y viarios degradados, encaminadas a cambiar las condiciones medioambientales y de movilidad se ejecutarán, debido a su complejidad y tamaño, mediante Proyectos de Obra Ordinaria en el suelo urbano consolidado y mediante proyectos de urbanización, posteriores al necesario PERI, en el caso del suelo urbano no consolidado (parte de la zona SI-3).

Asimismo se propone el aumento de dotaciones mediante compra de terrenos.

Compras de terrenos para su destino como suelo dotacional, con referencia catastral 04066A012000350000HQ, 04066A012000350001JW Y 04066A012000340000HG

Compra de los terrenos correspondientes a las parcela catastrales 123 y 135 del polígono 10 situados en la Atalaya de Níjar, que asciende a 27.300

m2 de los cuales 146,65 se encuentran en suelo urbano.

Todas las actuaciones propuestas se localizan en los planos y se analizan en una serie de fichas donde se realiza una descripción pormenorizada de las actuaciones necesarias para rehabilitar el espacio en cuestión.

Por último, se incluye un estudio económico-financiero en que se analizan las actuaciones a ejecutar y se contiene la debida justificación en orden a garantizar que quedan suficientemente cubiertos los fines prioritarios a que deben destinarse los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo.

Las actuaciones propuestas en este Plan Especial se pueden agrupar en 3 grupos, en función de su naturaleza:

1. CALLES Y PLAZAS, identificadas en las fichas con la letra C. En este grupo de actuaciones se incluyen aquellas que se corresponden con viarios públicos (no zonas verdes) como calles, plazas y otros espacios intersticiales en la trama urbana, que necesitan de una mejora general de su urbanización o bien de los elementos puntuales de la misma (mobiliario urbano, instalaciones, etc.). En los siguiente párrafos se indican la relación de calles incluidas.<sup>(\*)</sup>

2. ZONAS VERDES, identificadas en las fichas con la letra V. En este grupo de actuaciones se incluyen aquellas que se corresponden con la reurbanización de zonas verdes y espacios libres ajardinados, que necesitan de una modernización mediante la inclusión de juegos infantiles, mobiliario adecuado, la mejora del ajardinamiento y de las instalaciones como el riego, viario peatonal, alumbrado público, etc... En los siguientes párrafos se indican la relacion de calles incluidas.(\*).

3. COMPRA DE TERRENOS FRENTE AL CEMENTARIO DE LA VILLA DE NÍJAR Y EN ALREDEDORES DEL CERRO ATALAYA.

El objeto de esta actuación es la adquisición de los terrenos.

Una de las finca objeto está formada por tres referencias catastrales, y la superficie total de la finca, medida sobre la cartografía del PGOU es de 8.417,52 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.055,96 m<sup>2</sup> se encuentran clasificados como Suelo Urbano en la categoría de No consolidado y el resto como Suelo No Urbanizable.

La otra finca, se encuentra en los alrededores de la Atalaya, concretamente dentro de las parcelas catastrales del polígono 10 (parcelas 123 y 135) en la Villa de NÍJAR. La superficie es de 27.300 m<sup>2</sup> tal La finca objeto de compra está formada por una parcela de 27.153,35 m<sup>2</sup>, clasificada como Suelo No Urbanizable , de los cuales 4.229 m<sup>2</sup> son de labor, y parcela de 146,65 m<sup>2</sup>, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.

(\*) La relación de actuaciones en calles y plazas y zonas verdes es la siguiente:

NÚCLEO	ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C1	ÁGUILA (DEL)
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C2	ASTURIAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C3	ASTURIAS-TRAVESIA PIQUERAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C4	BUHO REAL
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C5	CAPITÁN
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C6	CIUDAD DE VIGO
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C7	CÓRDOBA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C8	FILABRES
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C9	GUADALAJARA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C10	HALCÓN
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C11	HUESCA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C12	LUCAINENA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C13	ORENSE
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C14	PALMA (LA)
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C15	PELICANO
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C16	PERDIZ
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C17	PIQUERAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C18	PONTEVEDRA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C19	SALAR
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C20	SORBAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C21	TERUEL
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C22	TOLEDO
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C23	TORRENDANA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C24	VERA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C25	ZAMORA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C26	ZARAGOZA
CAMPOHERMOSO	CH-1	ZONA VERDE	V-CH1	ZONA VERDE V-CH1
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C1	28 DE FEBRERO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C2	ALCAZAR DE TOLEDO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C3	ALJIBE NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C4	ALJIBE NORTE-RESTO DE TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C6	BOMBON
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C7	CABO DE GATA NORTE

CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C8	CACERES
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C9	CÁDIZ
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C10	CALVO (DEL)
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C11	CARMEN NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C12	CHARCO DEL LOBO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C13	COMERCIO NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO.
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C14	COMERCIO NORTE-RESTO DE TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C15	ESCORIAL
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C16	GIRALDA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C17	GRANADA NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C18	HUELVA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C19	ISABEL LA CATÓLICA NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C20	JAEN
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C21	JÉREZ
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C22	JUAN GOYTISOLO NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C23	MATARINES
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C24	MEZQUITA DE CÓRDOBA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C25	MOTRIL
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C26	NUEVA NORTE-RESTO TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C27	PALACIO DE VILLAFRANCA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C28	RETIRO-CMNO VERA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C29	SAGRADA FAMILIA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C30	SALAMANCA-NUEVA TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO.
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C31	SALAMANCA-RESTO TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C32	SAN FERNADO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C33	SAN JOAQUÍN NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO.
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C34	SAN JOAQUÍN NORTE-RESTO TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C35	SANTIAGO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C36	SEVILLA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C37	VENTA BERNARDA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C38	VERA (DE)
CAMPOHERMOSO	CH-2	ZONA VERDE	V-CH2	ZONA VERDE V-CH2
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C1	ALJIBE SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C2	AMÉRICA
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C3	ANTAS

CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C4	BENAHADUX
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C5	BENIZALON
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C6	CABO DE GATASUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C7	CARMEN SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C8	COMERCIO SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C9	EXPORTADORES
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C10	GALLARDOS
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C11	IRYDA
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C12	ISABEL LA CATÓLICA SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C13	JUAN GOYTISOLO SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C14	NUEVA SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C15	RAFAEL PIEDRA
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C16	SAN ISIDRO
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C17	SAN JOAQUIN SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	ZONA VERDE	V-CH3	ZONA VERDE V-CH3
CAMPOHERMOSO	CH-4	VIARIO	C1	MURCIA
CAMPOHERMOSO	CH-5	VIARIO	C1	PRINCIPE DE ASTURIAS
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C1	AMSTERDAM
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C2	BERLIN
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C3	BRUSELAS
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C4	LISBOA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C5	LONDRES
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C6	MÓNACO
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C7	MOSCU
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C8	OSLO
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C9	PRAGA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C10	ROMA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C11	VARSOVIA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C12	VIENA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C13	CONSTITUCIÓN
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C14	PARIS

SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C1	ANDORRA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C2	ARAGÓN
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C3	ATOCHA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C4	CAMBRONAL
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C5	CATALUÑA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C6	DE LOS OLIVOS
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C7	DR. PAQUITO
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C8	EXTREMADURA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C9	FERIA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C10	GALICIA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C11	INOX
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C12	MERIDA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C13	NAVARRA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C14	PAIS VASCO
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C15	PALLMILLA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C16	PANTANO
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C17	PARAGUAY
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C18	RODENAS
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C19	TEJAR
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C20	ARTAL
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C21	ATOCHA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C22	CONSTITUCIÓN
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C23	COSTA RICA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C24	CUBA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C25	MANZANARES
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C26	NICARAGUA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C27	NIJAR
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C28	PUERTA PURCHENA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C29	RIOJA (LA)
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C30	RONDA SUR-LAS COLINAS
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C31	TOLEDO
SAN ISIDRO	SI-2	ZONA VERDE	V-SI2	ZONA VERDE V-SI2
SAN ISIDRO	SI-3	VIARIO	C1	RELLANA (LA) COLINAS(LA)
SAN ISIDRO	SI-3	ZONA VERDE	SI-3	ZONA VERDE V-SI2
SAN ISIDRO	SI-3	SUNC	SI-3	SUNC-SI3

## 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

### 4.1. Evaluación económica.

El patrimonio municipal de suelo lo integran, de acuerdo con el artículo 72 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, los siguientes capítulos:

- Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la administración correspondiente.
- Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico.
- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta ley.
- Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio del suelo, y en todo caso los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previsto en esta ley.
- Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Serían susceptibles de incorporarse al PMS, previo acuerdo en tal sentido de la Corporación, los bienes municipales de naturaleza patrimonial siguientes:

- Otros bienes y recursos patrimoniales, de titularidad municipal, cuya adscripción al PMS no sea obligatoria y sobre los que la Corporación adopte el acuerdo de su incorporación condicionada para el cumplimiento de determinados fines o destinos.
- Los suelos, hoy incorporados al PMS y sobre los que el Ayuntamiento pueda adoptar, eventualmente, acuerdo de desadscripción porque los

mismos fueron incorporados a él como consecuencia de la regulación anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, y que no reúnen los requisitos de su incorporación obligatoria conforme a ella, si esta fuera definitivamente la opción que adoptara la regulación reglamentaria de los patrimonios públicos que al parecer se encuentra actualmente en avanzado estado de redacción, ya que de la directa regulación legal no parece posible deducir esta opción.

La incorporación de dichos bienes, de acuerdo con lo que al respecto establece el artículo 72.a) de la LOUA, puede llevarse a cabo condicionada, según el acuerdo de su incorporación:

- En el orden temporal, por tiempo limitado o indefinido o condicionado a que la Administración pueda decidir su destino conforme a las previsiones del planeamiento.
- En cuanto a su gestión, teniendo en cuenta que su destino ha de ser conforme al planeamiento que le sea de aplicación, en particular respecto de los suelos calificados como SIPS que habrán de ser, especialmente destinados a los fines previstos en las letras b) y c) del artículo 75.1 de la LOUA.

El artículo 75 de la LOUA regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo distinguiendo en su apartado primero los terrenos y construcciones que lo integran que deberán ser destinados de acuerdo con su calificación urbanística:

En suelo residencial:

- A la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.
- A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

a. A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

Y en su apartado segundo los ingresos y recursos derivados de la propia gestión y de los propios patrimonios del suelo que se destinarán:

- Con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- A la conservación, mejora, ampliación, urbanización y en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público del suelo.
- A la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- A la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

En razón de lo expuesto sobre la posibilidad de destinar los ingresos, así como los recursos derivados de la gestión del PMS a la financiación de obras y proyectos municipales, la Administración municipal podrá destinar los recursos e ingresos que generen los bienes que integren voluntariamente para su gestión a través del PMS, a la financiación de inversiones de obras y proyectos municipales de carácter generalmente compatibles, autorizadas o permitidas por la legislación de régimen general que las regula.

El presente Plan Especial para el año 2018 presupuesta la cantidad de 900.000 €, que coincide con la acordada por la corporación en base a la disponibilidad actual del patrimonio municipal de suelo.

El resto de las actuaciones proyectadas se programan para los años

siguientes al 2019 en función de las disponibilidades económicas futuras del mencionado patrimonio municipal o de cualquier otra fuente de financiación de la que se disponga.

Las valoraciones de las obras se resumen en el siguiente cuadro y se detallan en las páginas siguientes.

ZONA	Valoración (€)
ZONA CH-1	2.634.750,32 €
ZONA CH-2	3.415.469,59 €
ZONA CH-3	3.247.357,11 €
ZONA CH-4	454.248,93 €
ZONA CH-5	820.615,89 €
ZONA SI-1	1.156.868,31 €
ZONA SI-2	2.810.040,61 €
ZONA SI-3	723.418,05 €
ZONA NIJAR	98.947,09 €
	<b>15.361.715,90 €</b>

## ZONA CH-1

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
CH-1	VIARIO	C1	ÁGUILA (DEL)	709,60	50.452,90 €
CH-1	VIARIO	C2	ASTURIAS	523,85	37.245,57 €
CH-1	VIARIO	C3	ASTURIAS-TRAVESIA PIQUERAS	1.453,21	103.323,27 €
CH-1	VIARIO	C4	BUHO REAL	832,35	59.179,79 €
CH-1	VIARIO	C5	CAPITÁN	701,71	49.891,61 €
CH-1	VIARIO	C6	CIUDAD DE VIGO	1.336,29	95.010,50 €
CH-1	VIARIO	C7	CÓRDOBA	493,00	35.052,30 €
CH-1	VIARIO	C8	FILABRES	783,00	55.671,30 €
CH-1	VIARIO	C9	GUADALAJARA	615,56	43.766,10 €
CH-1	VIARIO	C10	HALCÓN	783,14	55.681,58 €
CH-1	VIARIO	C11	HUESCA	647,20	46.015,93 €
CH-1	VIARIO	C12	LUCAINENA	2.862,00	203.488,20 €
CH-1	VIARIO	C13	ORENSE	1.453,00	103.308,30 €
CH-1	VIARIO	C14	PALMA (LA)	752,71	53.517,93 €
CH-1	VIARIO	C15	PELICANO	1.688,05	120.020,17 €
CH-1	VIARIO	C16	PERDIZ	1.287,70	91.555,64 €
CH-1	VIARIO	C17	PIQUERAS	2.701,31	192.063,46 €
CH-1	VIARIO	C18	PONTEVEDRA	1.425,00	101.317,50 €
CH-1	VIARIO	C19	SALAR	6.190,98	440.178,77 €
CH-1	VIARIO	C20	SORBAS	1.434,00	101.957,40 €
CH-1	VIARIO	C21	TERUEL	482,92	34.335,54 €
CH-1	VIARIO	C22	TOLEDO	724,79	51.532,78 €
CH-1	VIARIO	C23	TORRENDANA	3.101,77	220.536,02 €
CH-1	VIARIO	C24	VERA	1.558,28	110.794,02 €
CH-1	VIARIO	C25	ZAMORA	659,94	46.921,58 €
CH-1	VIARIO	C26	ZARAGOZA	1.146,37	81.507,25 €
CH-1	ZONA VERDE	V-CH1	ZONA VERDE V-CH1	1.008,50	50.424,91 €
<b>TOTAL ZONA CH-1</b>					<b>2.634.750,32 €</b>

## ZONA CH-2

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION
CH-2	VIARIO	C1	28 DE FEBRERO	2.853,38	202.875,13 €
CH-2	VIARIO	C2	ALCAZAR DE TOLEDO	273,24	19.427,36 €
CH-2	VIARIO	C3	ALJIBE NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVD	1.019,63	72.495,41 €
CH-2	VIARIO	C4	ALJIBE NORTE-RESTO DE TRAMO	2.326,32	165.401,22 €
CH-2	VIARIO	C5	BADAJOS	304,88	21.676,81 €
CH-2	VIARIO	C6	BOMBÓN	658,82	46.841,83 €
CH-2	VIARIO	C7	CABO DE GATA NORTE	1.244,13	88.457,76 €
CH-2	VIARIO	C8	CACERES	343,99	24.457,98 €
CH-2	VIARIO	C9	CÁDIZ	510,12	36.269,37 €
CH-2	VIARIO	C10	CALVO (DEL)	4.364,10	310.287,18 €
CH-2	VIARIO	C11	CARMEN NORTE	1.632,89	116.098,33 €
CH-2	VIARIO	C12	CHARCO DEL LOBO	725,28	51.567,41 €
CH-2	VIARIO	C13	COMERCIO NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO	2.474,58	175.942,64 €
CH-2	VIARIO	C14	COMERCIO NORTE-RESTO DE TRAMO	2.474,80	175.958,28 €
CH-2	VIARIO	C15	ESCORIAL	364,00	25.880,40 €
CH-2	VIARIO	C16	GIRALDA	1.490,00	105.939,00 €
CH-2	VIARIO	C17	GRANADA NORTE	3.033,00	215.646,30 €
CH-2	VIARIO	C18	HUELVA	470,25	33.434,46 €
CH-2	VIARIO	C19	ISABEL LA CATÓLICA NORTE	821,64	58.418,82 €
CH-2	VIARIO	C20	JAEN	565,08	40.177,19 €
CH-2	VIARIO	C21	JÉREZ	293,36	20.857,75 €
CH-2	VIARIO	C22	JUAN GOYTISOLO NORTE	1.237,94	88.017,53 €
CH-2	VIARIO	C23	MATARINES	1.249,00	88.803,90 €
CH-2	VIARIO	C24	MEZQUITA DE CÓRDOBA	645,04	45.862,34 €
CH-2	VIARIO	C25	MOTRIL	289,89	20.611,15 €
CH-2	VIARIO	C26	NUEVA NORTE-RESTO TRAMO	2.712,35	192.848,13 €
CH-2	VIARIO	C27	PALACIO DE VILAFRANCA	293,68	20.880,65 €
CH-2	VIARIO	C28	RETIRO-CMNO VERA	2.117,30	150.540,02 €
CH-2	VIARIO	C29	SAGRADA FAMILIA	1.622,00	115.324,20 €
CH-2	VIARIO	C30	SALAMANCA-NUEVA TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO	1.823,98	129.685,05 €
CH-2	VIARIO	C31	SALAMANCA-RESTO TRAMO	208,76	14.843,08 €
CH-2	VIARIO	C32	SAN FERNADO	501,86	35.682,10 €
CH-2	VIARIO	C33	SAN JOAQUIN NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO	1.030,23	73.249,59 €
CH-2	VIARIO	C34	SAN JOAQUÍN NORTE-RESTO TRAMO	2.613,00	185.784,30 €
CH-2	VIARIO	C35	SANTIAGO	409,00	29.079,90 €
CH-2	VIARIO	C36	SEVILLA	403,54	28.691,70 €
CH-2	VIARIO	C37	VENTA BERNARDA	921,00	65.483,10 €
CH-2	VIARIO	C38	VERA (DE)	1.041,10	74.022,22 €
CH-2	ZONA VERDE	V-CH2	ZONA VERDE V-CH2	959,00	47.950,00 €
				<b>TOTAL ZONA CH-2</b>	<b>3.415.469,59 €</b>

### ZONA CH-3

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
CH-3	VIARIO	C1	ALJIBE SUR	1.613,28	114.704,50 €
CH-3	VIARIO	C2	AMÉRICA	827,00	58.799,95 €
CH-3	VIARIO	C3	ANTAS	1.050,17	74.667,26 €
CH-3	VIARIO	C4	BENAHADUX	1.998,35	142.082,56 €
CH-3	VIARIO	C5	BENIZALON	2.333,27	165.895,67 €
CH-3	VIARIO	C6	CABO DE GATASUR	2.813,47	200.037,75 €
CH-3	VIARIO	C7	CARMEN SUR	3.122,03	221.976,25 €
CH-3	VIARIO	C8	COMERCIO SUR	1.130,19	80.356,48 €
CH-3	VIARIO	C9	EXPORTADORES	1.530,27	108.802,03 €
CH-3	VIARIO	C10	GALLARDOS	2.636,66	187.466,78 €
CH-3	VIARIO	C11	IRYDA	7.487,00	532.325,70 €
CH-3	VIARIO	C12	ISABEL LA CATÓLICA SUR	1.732,88	123.207,49 €
CH-3	VIARIO	C13	JUAN GOYTISOLO SUR	1.962,24	139.515,32 €
CH-3	VIARIO	C14	NUEVA SUR	2.925,89	208.030,61 €
CH-3	VIARIO	C15	RAFAEL PIEDRA	2.363,19	168.022,54 €
CH-3	VIARIO	C16	SAN ISIDRO	2.006,62	142.670,97 €
CH-3	VIARIO	C17	SAN JOAQUIN SUR	3.108,16	220.990,15 €
CH-3	ZONA VERDE	V-CH3	ZONA VERDE V-CH3	5.032,42	357.805,08 €
<b>TOTAL ZONA CH-3</b>					<b>3.247.357,11 €</b>

### ZONA CH-4

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
CH-4	VIARIO	C1	MURCIA	6.388,87	454.248,93 €
<b>TOTAL ZONA CH-4</b>					<b>454.248,93 €</b>

### ZONA CH-5

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
CH-5	VIARIO	C1	PRINCIPE DE ASTURIAS	11.541,71	820.615,89 €
<b>TOTAL ZONA CH-5</b>					<b>820.615,89 €</b>

## ZONA SI-1

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
SI-1	VIARIO	C1	AMSTERDAM	1.858,24	132.120,94 €
SI-1	VIARIO	C2	BERLIN	1.227,10	87.246,53 €
SI-1	VIARIO	C3	BRUSELAS	1.929,62	137.195,98 €
SI-1	VIARIO	C4	LISBOA	1.794,64	127.598,83 €
SI-1	VIARIO	C5	LONDRES	1.275,28	90.672,41 €
SI-1	VIARIO	C6	MÓNACO	409,26	29.098,39 €
SI-1	VIARIO	C7	MOSCU	398,78	28.353,47 €
SI-1	VIARIO	C8	OSLO	601,60	42.773,83 €
SI-1	VIARIO	C9	PRAGA	890,80	63.335,60 €
SI-1	VIARIO	C10	ROMA	1.416,11	100.685,28 €
SI-1	VIARIO	C11	VARSOVIA	1.092,58	77.682,15 €
SI-1	VIARIO	C12	VIENA	1.123,97	79.914,20 €
SI-1	VIARIO	C13	CONSTITUCIÓN	794,29	56.474,02 €
SI-1	VIARIO	C14	PARIS	1.458,74	103.716,70 €
<b>TOTAL ZONA SI-1</b>					<b>1.156.868,31 €</b>

## ZONA SI-2

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
SI-2	VIARIO	C1	ANDORRA	283,92	20.186,71 €
SI-2	VIARIO	C2	ARAGÓN	712,32	50.645,95 €
SI-2	VIARIO	C3	ATOCHA	286,23	20.350,95 €
SI-2	VIARIO	C4	CAMBRONAL	1.132,88	80.547,77 €
SI-2	VIARIO	C5	CATALUÑA	718,88	51.112,37 €
SI-2	VIARIO	C6	DE LOS OLIVOS	1.184,54	84.220,79 €
SI-2	VIARIO	C7	DR. PAQUITO	1.801,76	128.105,14 €
SI-2	VIARIO	C8	EXTREMADURA	715,44	50.867,78 €
SI-2	VIARIO	C9	FERIA	425,20	30.231,72 €
SI-2	VIARIO	C10	GALICIA	352,03	25.029,33 €
SI-2	VIARIO	C11	INOX	1.166,08	82.908,29 €
SI-2	VIARIO	C12	MERIDA	354,69	25.218,46 €
SI-2	VIARIO	C13	NAVARRA	273,70	19.460,07 €
SI-2	VIARIO	C14	PAIS VASCO	390,80	27.785,88 €
SI-2	VIARIO	C15	PALMILLA	390,64	27.774,50 €
SI-2	VIARIO	C16	PANTANO	1.201,76	85.445,14 €
SI-2	VIARIO	C17	PARAGUAY	1.368,40	97.293,24 €
SI-2	VIARIO	C18	RODENAS	1.138,96	80.980,06 €
SI-2	VIARIO	C19	TEJAR	1.179,60	83.869,56 €
SI-2	VIARIO	C20	ARTAL	1.868,45	132.846,73 €
SI-2	VIARIO	C21	ATOCHA	610,49	43.405,64 €
SI-2	VIARIO	C22	CONSTITUCIÓN	3.487,66	247.972,63 €
SI-2	VIARIO	C23	COSTA RICA	606,61	43.129,84 €
SI-2	VIARIO	C24	CUBA	556,28	39.551,17 €
SI-2	VIARIO	C25	MANZANARES	3.897,45	277.108,67 €
SI-2	VIARIO	C26	NICARAGUA	412,19	29.306,72 €
SI-2	VIARIO	C27	NIJAR	3.736,63	265.674,20 €
SI-2	VIARIO	C28	PUERTA PURCHENA	1.559,18	110.857,94 €
SI-2	VIARIO	C29	RIOJA (LA)	661,36	47.022,70 €
SI-2	VIARIO	C30	RONDA SUR-LAS COLINAS	3.804,46	270.496,76 €
SI-2	VIARIO	C31	TOLEDO	2.350,42	167.114,86 €
SI-2	ZONA VERDE	V-SI2	ZONA VERDE V-SI2	1.270,38	63.519,05 €
<b>TOTAL ZONA SI-2</b>					<b>2.810.040,61 €</b>

## ZONA SI-3

ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN	Sup. (m <sup>2</sup> )	VALORACION (€)
SI-3	VIARIO	C1	RELLANA (LA) COLINAS(LA)	1.987,00	141.275,70 €
SI-3	ZONA VERDE	SI-3	ZONA VERDE V-SI2	3.647,00	182.350,00 €
SI-3	SUNC	SI-3	SUNC-SI3	17.554,00	
			Viales	4.388,50	312.022,35 €
			Zonas Verdes	1.755,40	87.770,00 €
<b>TOTAL ZONA SI-3</b>					<b>723.418,05 €</b>

Los módulos de valoración son los siguientes:

REURBANIZACION DE CALLE: 71.10 €/m<sup>2</sup>.

REURBANIZACION DE ZONA VERDE. 50 €/m<sup>2</sup>.

El modulo correspondiente a la reurbanización de espacios libres públicos se ha deducido de las últimas obras realizadas por el ayuntamiento, dado que por la disparidad de esta clase de actuaciones no es posible establecer una urbanización tipo.

Para la reurbanización de calles se ha calculado un modulo para un ancho medio de 8 metros y una calzada de 6 metros, incluyendo la renovación de las redes. La justificación e adjunta en el presupuesto de las páginas siguientes.

MODULO REURBANIZACION VIAS PUBLICAS												
Presupuesto												
Código	Nat	Ud	Resumen	Comentario	N	Longitud	Anchura	Altura	Parcial	CanPres	PpPres	ImpPres
01	Capítulo		DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS							1	34,57	34,57
U01AB010	Partida	m2	DEMOLICIÓN Y LEVANTADO DE ACERAS							2,40	1,88	4,51
			Demolición y levantado de aceras de losa hidráulica o equivalente, con solera de hormigón en masa 10/15 cm. de espesor, incluso retirada del material al lugar de acopio para su posterior transporte a planta de RCD, y con p.p. de medios auxiliares.		2	1,00	1,20		2,40			
									U01AB010	2,40	1,88	4,51
U01AB100	Partida	m	DEMOLICIÓN Y LEVANTADO DE BORDILLO							2,00	1,27	2,54
			Demolición y levantado de bordillo de cualquier tipo y cimientos de hormigón en masa, de espesor variable, incluso retirada del material al lugar de acopio para su posterior transporte a planta de RCD, y con p.p. de medios auxiliares.		2	1,00			2,00			
									U01AB100	2,00	1,27	2,54
U01AF210	Partida	m2	DEMOLICIÓN Y LEVANTADO PAVIMENTO MBC 10/20 cm							6,00	2,92	17,52
			Demolición y levantado de pavimento de M.B.C.F. de 10/20 cm. de espesor, incluso retirada del material al lugar de acopio para su posterior transporte a planta de RCD, y con p.p. de medios auxiliares.		1	6,00	1,00		6,00			
									U01AF210	6,00	2,92	17,52
									01	1	34,57	34,57
02	Capítulo		MOVIMIENTO DE TIERRAS							1	2,85	9,47
U01EZ015	Partida	m3	EXCAV. ZANJA TIERRA EN OBRA							1,35	2,20	2,97
			Excavación en zanja en tierra, incluso carga y transporte de los productos de la excavación a lugar de empleo dentro de obra.									
				ABASTECIMIENTO	1	1,00	0,40	0,80	0,32			
				SANEAMIENTO	1	1,00	0,50	1,10	0,55			
				ELECTRICIDAD					0,00			
				TELEFONIA	1	1,00	0,40	0,60	0,24			
				ALUMBRADO PUBLICO	1	1,00	0,40	0,60	0,24			
									U01EZ015	1,35	2,20	2,97
mU02F010	Partida	m2	REFINO, NIVELACION EXPLANAC.								0,65	6,50
			Refino, nivelación y apisonado, por medios mecánicos, de la explanación.		1	1	10	10				
									mU02F010	10	0,65	6,5
									02	1	2,85	9,47
03	Capítulo		PAVIMENTACIONES							1	43,53	43,53
U04BH015	Partida	m	BORD.HORM. BICAPA GRIS T-2-4-20x22 cm							2,00	16,43	32,86
			Bordillo de hormigón bicapa, de color gris, tipo II Ayuntamiento de Móstres, achafalado, de 4 y 20 cm de bases superior e inferior y 22 cm de altura, colocado sobre solera de hormigón HM-20/P/20/, de 10 cm de espesor, rejuntado y limpiado, sin incluir la excavación previa ni el sellado de juntas.		2	1,00			2,00			
									U04BH015	2,00	16,43	32,86
U04VBH025	Partida	m2	PAV.LOSETA 4 PAST.CEM.GRIS 20x20							2,40	19,95	47,88
			Pavimento de losa hidráulica, 4 pastillas, color gris de 20x20 cm. sobre solera de hormigón HM-20/P/20/ de 10 cm., sentada con mortero de cemento, U.p.p. de junta de dilatación, anchura de juntas.		2	1,00	1,20		2,40			
									U04VBH025	2,40	19,95	47,88
U03VC220	Partida	m2	CAPA RODADURA AC-16 SURF 50/70 5 ex5 cm D.A.<30							6,00	6,50	39,00
			Suministro y puesta en obra de M.B.C. tipo AC-16 SURF 50/70 5 en capa de rodadura de 5 cm de espesor, con áridos con desgaste de los ángulos < 30, extendida y compactada, incluido riego asfáltico, filler de aportación y betón.		1	6,00	1,00		6,00			
									U03VC220	6,00	6,50	39,00
U03R050	Partida	m2	REGO DE IMPRIMACION EQ							6,00	0,59	3,54
			Riego de imprimación, con emulsión asfáltica catiónica de imprimación EC, de capas granulares, con una dotación de 1 kg/m2, incluso barrido y preparación de la superficie.		1	1,00	6,00		6,00			
									U03R050	6,00	0,59	3,54
									03	1	43,53	43,53

04		Capítulo	INSTALACION ELECTRICA				1	35,50	35,50	
U09BCA010	Partida	m	LÍNEA SUBT. ACE. B.T.4(1x5)0/AL				2,00	9,27	19,54	
<p>Línea de distribución en baja tensión, desde el centro de transformación de la Cía. hasta abonados, enterrada bajo acera, realizada con cables conductores de 4(1x50) mm<sup>2</sup> Al., RV 0,6/1 kV, formada por: conductor de aluminio con aislamiento en polietileno reticulado y cubierta de PVC, en instalación subterránea bajo acera, en zanja de dimensiones mínimas 45 cm. de ancho y 70 cm. de profundidades, incluyendo excavación de zanja, asiento con 10 cm. de arena de río, montaje de cables conductores, relleno con una capa de 15 cm. de arena de río, instalación de placa tubercables para protección mecánica, relleno con tierra procedente de la excavación de 25 cm. de espesor, apoyada con medios manuales, colocación de cinta de señalización, sin reposición de acera; incluso suministro y montaje de cables conductores, con parte proporcional de empalmes para cable, retirada y transporte a vertedero o planta de reciclaje de los productos sobrantes de la excavación, y pruebas de rigidez dieléctrica, instalación, transporte, montaje y conexionado.</p>				2			2,00			
							U09BCA010	2,00	9,27	19,54
U09BCP010		Partida	m	LÍNEA ALUMIN. P.4(1x6)7-16 Cu. C/EXC.				2,00	8,53	17,06
<p>Línea de alimentación para alumbrado público formada por conductores de cobre 4(1x6) mm<sup>2</sup> con aislamiento tipo RV-0,6/1 kV, incluido cable para red equipotencial tipo W-750, canalizado bajo tubo de PVC de Ø110 mm. en montaje enterrado en zanja en cualquier tipo de terreno, de dimensiones 0,40 cm. de ancho por 0,60 cm. de profundidad, incluso excavación, relleno con materiales sobrantes, sin reposición de acera o calzada, retirada y transporte a vertedero o planta de reciclaje de los productos sobrantes de la excavación, instalada, transporte, montaje y conexionado.</p>				2			2,00			
							U09BCP010	2,00	8,53	17,06
05		Capítulo	ABASTECIMIENTO				1	87,00	87,00	
U05TD110	Partida	m	CONDUCC. PVC ORIENTADO PN 16 DN=110				1,00	17,00	17,00	
<p>Tubería de PVC orientado de 110 mm. de diámetro nominal, unión por junta elástica, para una presión de trabajo de 6 kg/cm<sup>2</sup>, colocada en zanja sobre cama de arena de río, relleno lateral y superior hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena, c/p.p. de medios auxiliares, sin incluir excavación y posterior relleno de la zanja, colocada</p>				1			1,00			
							U05TD110	1,00	17,00	17,00
U05VA010		Partida	u	ACOMETIDA POLIETILENO BD PN10 D=140mm				0,20	350,00	70,00
<p>Acometida de agua potable realizada con tubería de polietileno de baja densidad de 32 mm PN10, conectada a la red principal de abastecimiento de PVC de 140mm de diámetro, con collarín de toma de fundición salita 1" y racor rosa-macho de latón, formación de arqueta en acera, arqueta de fundición y llave de corte de 1", incluso rotura y reposición de firme existente con una longitud máxima de 6</p>				2	0,10		0,20			
							U05VA010	0,20	350,00	70,00
06		Capítulo	SANEAMIENTO				1	118,79	118,79	
U07DFP150	Partida	m	TUBERIA ENTERRADA PVC J. ELÁSTICA SNA C.TEJA 315mm				1,00	28,79	28,79	
<p>Colector de saneamiento enterrado de PVC de pared compacta de color negro y rigidez 4 kN/m<sup>2</sup>, con un diámetro 315 mm, y de unión por junta elástica. Colocado en zanja sobre una cama de arena de río de 10 cm, debidamente compactada y nivelada, relleno lateralmente y superiormente hasta 10 cm. por encima de la generatriz con la misma arena; compactando ésta hasta los rifones. Con p.p. de medios auxiliares y sin incluir la excavación ni el tapado posterior de las zanjas.</p>				1			1,00			
							U07DFP150	1,00	28,79	28,79
U07C011		Partida	u	ACOMETIDA RED GRAL.SANEAM. HM D=200				0,20	450,00	90,00
<p>Acometida domiciliar de saneamiento a la red general municipal, hasta una distancia máxima de 8 m., formada por: corte de pavimento por medio de sierra de disco, rotura del pavimento con martillo picador, excavación mecánica de zanjas de saneamiento en terrenos de consistencia dura, rotura, conexión y reparación del colector existente, colocación de tubería de hormigón machihembrado de 20 cm. de diámetro interior, tapado posterior de la acometida y reposición del pavimento con hormigón en masa HM-20/P40/L, sin incluir formación del pozo en el punto de acometida y con p.p. de medios auxiliares.</p>				2	0,10		0,20			
							U07C011	0,20	450,00	90,00
06		Capítulo					1	118,79	118,79	
U11TC350		Partida	m	CANAL TELEF. 2 PVC. 110 ACERA				2,00	19,67	39,34
							U11TC350	2,00	19,67	39,34

<p>Canalización telefónica en zanja bajo acera, de 0,45x0,72 m. para 2 conductos, en base 2, de PVC de 110 mm. de diámetro, embudados en junta de hormigón HM-20 de central de 8 cm. de recubrimiento superior e inferior y 10 cm. lateralmente, incluso excavación de tierras a máquina en terrenos flojos, tubos, soportes distancias cada 70 cm., cuerda guía para cables, hormigón y relleno de la caja superior con tierras procedentes de la excavación, en tongadas +25 cm., compactada al 95% del P.N., ejecutado según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra. (Sin rotura, ni reposición de acera).</p>			
	2	1,00	2,00
			UI17C150 2,00 19,67 39,34
UI17A010	Partida	U	ARQUETA TELEFONIA PREFABRICADA TIPO M/C/TAPA
<p>Arqueta tipo m. prefabricada, de dimensiones exteriores 0,56x0,56x0,67 m., con ventanas para entrada de conductos, incluso excavación de zanja en terreno flojo, 10 cm. de hormigón de limpieza HM-20 N/mm<sup>2</sup>, embocadura de conductos, relleno de tierras lateralmente y transporte de sobrantes a vertedero, ejecutada según pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra.</p>			
	2	0,10	0,20
			UI17A010 0,20 260,85 52,17
			07 1 91,51 91,51
			MODULO00B 1 411,47 411,47

Nº	Capítulo	Importe
01	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	24,57 €
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	9,47 €
03	PAVIMENTACIONES	43,53 €
04	INSTALACION ELECTRICA	36,60 €
05	ABASTECIMIENTO	87,00 €
06	SANEAMIENTO	118,79 €
07	TELEFONIA	91,51 €
	suma 1	411,47 €
	Reposiciones (20% suma)	82,29 €
	PEM	493,76 €
	GG (13% PEM)	64,19 €
	BI (6% PEM)	29,63 €
	suma 2	587,58 €
	IVA (21% Suma 2)	123,39 €
	PEC	710,97 €
	<b>Importe medio / m<sup>2</sup> calle</b>	<b>71,10 €</b>

## ZONA NÍJAR Se adjunta informes técnicos de valoración.



### INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN

A instancia de la Concejala Delegada del Área de Fomento y en relación al escrito presentado por D<sup>a</sup> Maria Dolores Vence Pérez, ofertando la venta de las parcelas 34 y 35 del polígono 12, la técnico que suscribe considera lo siguiente:

1. El inmueble se encuentra en Níjar-Villa, frente al cementerio de la Villa de Níjar.
2. La finca objeto de valoración está formada por dos parcelas catastrales estando calificadas:
  - 2.1- Parcela 1: Parcela de **8.417,52 m<sup>2</sup>**, clasificada como Suelo No Urbanizable dentro de la ordenanza de SNU-RG-3.2 de régimen común ordinario REGADIO.
  - 2.2- Parcela 2: Parcela de **1.055,96 m<sup>2</sup>**, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.
3. La valoración de las parcelas es la siguiente:
  - 3.1.- **PARCELA 1:** La valoración del **inmueble 1** anteriormente descrito, se ha obtenido por el Método de Comparación y tras realizar el correspondiente estudio de mercado, con comparativas de ventas de parcelas de similares características en el entorno próximo de la finca. A efectos de valoración, se ha tenido en cuenta la ordenanza urbanística de aplicación en la que se permite el desarrollo de las actividades relacionadas con la explotación agrícola y ganadera, encontrándose en la actualidad sin cultivo. Por lo que se obtiene un **VALOR de 53.030,38 euros.**
  - 3.2- **PARCELA 2:** La valoración del **inmueble 2** anteriormente descrito, se ha obtenido por el Método Residual Dinámico, ya que se encuentra en una unidad de ejecución pendiente de desarrollo; se parte de la consideración de que la urbanización y venta del producto inmobiliario terminado, es considerado un proyecto empresarial que implica un riesgo y se lleva a cabo en un horizonte temporal bastante largo. Por lo que, se obtiene un **VALOR de 9.503,64 euros.**
4. En conclusión, se obtiene un **VALOR TOTAL DEL INMUEBLE de 62.534,02 euros.**

Níjar, a 17 de Febrero de 2016  
Fdo. M<sup>a</sup> Carmen Salinas Torres

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Carmen Salinas Torres", is written over the typed name.

Arquitecta Técnica



Maria del Carmen Salinas Torres (1 de 1)  
TECNICA DE URBANISMO  
HASH: #6822376565274bc11652e9884d11809

## INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN

Se procede a redactar informe técnico de valoración de suelo, en relación a la posible compra de suelo privado en la zona de los alrededores de la Atalaya, concretamente dentro de las parcelas catastrales del polígono 10 ( parcelas 123 y 135) en la Villa de NÍJAR.

La superficie a valorar es de 27.300 m<sup>2</sup> tal y como se refleja en el informe emitido por el Departamento de Patrimonio, si bien se hace constar, que actualmente la finca no se encuentra registralmente inscrita.

1.- La finca objeto de valoración está formada las siguiente fincas estando calificadas:

1.1.- **Parcela 1:** Parcela de **27.153,35 m<sup>2</sup>**, clasificada como Suelo No Urbanizable dentro de la ordenanza de SNU-PJ-1.3 de Especial Protección Paisajística y SNU-AR-1.2 de especial protección de areas Arqueológicas, de los cuales 4.229 m<sup>2</sup> son de labor.

1.2.- **Parcela 2:** Parcela de **146,65 m<sup>2</sup>**, clasificada como Suelo Urbano No Consolidado.

2.- La valoración de las parcelas es la siguiente:

2.1.- La valoración del inmueble 1, anteriormente descrito, se ha obtenido por el Método de Comparación y tras realizar el correspondiente estudio de Mercado, con comparativas de ventas de parcelas de similares características en el entorno próximo de la finca. Por lo que se obtiene un **VALOR de 21.455,77 euros**.

2.2.- La valoración del inmueble 2, anteriormente descrito, se ha obtenido por el Método Residual Dinámico, ya que se encuentra en un Suelo Urbano No Consolidado pendiente de desarrollo; se parte de que la urbanización y venta del product inmobiliario terminado, es considerado un proyecto empresarial que implica un riesgo y se lleva a cabo en un horizonte temporal bastante largo. Por lo que se obtiene un **VALOR de 14.958,30 euros**.

3.- En conclusión, se obtiene un **VALOR TOTAL DEL INMUEBLE de 36.414,07 euros**.

\*Se advierte que los datos de parcela obtenidos para la valoración, son los reflejados en el informe emitido por el Departamento de Patrimonio, debiéndose quedar perfectamente legalizada la situación de la parcela previa a la compra de la misma.

Níjar, a 13 de Diciembre de 2.017

En Níjar, firmado electronicamente

INFORME TECNICO  
Número: 2017-0239 Fecha: 13/12/2017



Cod. Validacion: 7F542328196C103C9357723351 Verificacion: http://nija.aj.es/electronica/es/ Documento firmado electronicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Pagina 1 de 1

## **4.2. Informe de viabilidad económico-financiero.**

En el epígrafe anterior se ha realizado una valoración estimativa de las obras para rehabilitación de zonas degradadas, con el fin de que sirvan como datos para dotar económicamente a cada uno de los proyectos de obras en que se ha dividido la propuesta. Esta valoración global se desglosa en partidas para cada una de las actuaciones propuestas, para obtener un presupuesto estimativo.

El presupuesto estimativo asciende a 800.000 € y el plazo de ejecución es de un año: 2018, que comprende dos anualidades presupuestarias.

La financiación del citado plan se acomete con cargo al Plan de Inversiones Municipal, al "Patrimonio Municipal de suelo".

## **4.3. Conclusiones.**

1.-El "plan especial del municipio para la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente y aumento dotacional en los núcleos urbanos de Campohermoso, San Isidro y Níjar Villa" es viable desde el punto de vista económico-financiero.

2.-Se garantiza no superar los importes disponibles anualmente, una vez deducidos los compromisos necesarios para los destinos a) y b) del artículo 75.2 de la LOUA.

3.-No sería necesario proceder a las enajenaciones de bienes del PMS, si se cumplen las premisas anteriores, si no es así, habría que incluir en el inventario del PMS, de acuerdo con el artículo 72. A) de la LOUA, por decisión expresa de la Administración municipal de otros bienes y recursos de su titularidad, distintos de los bienes y recursos que han de integrar necesariamente el PMS, así como establecer un plan de enajenaciones de bienes, al objeto de generar nuevos ingresos y recursos, debidamente programados durante los siguientes ejercicios.

## **5. PLAN DE ETAPAS Y PRESUPUESTOS.**

A continuación de se muestra un cuadro donde se recogen las actuaciones previstas por anualidades y el presupuesto destinado a cada una de ellas, así como la forma de financiación.

Año 2018: 800.000 €

2019 y siguientes: 14.525.301,83 € a asignar anualmente en función de la disponibilidad anual del PMS

## **6. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE.**

Deberá tenerse en cuenta que el presente documento se realiza sin perjuicio del contenido de otros informes preceptivos que se soliciten por razón de lo dispuesto en la legislación específica que resulte de aplicación, y no exime de la obtención de las autorizaciones que fueran necesarias por otros organismos públicos en el ámbito de sus competencias.

Respecto al trámite ambiental se señala que el presente plan no se encuentra sometido a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, al no estar incluido el mismo en los supuestos previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

## 7. ANEXO: FICHAS DE ZONAS DEGRADADAS.

### FICHAS ZONAS REGENERACION URBANA

**El análisis y diagnóstico del espacio público de las distintas zonas, así como las actuaciones a realizar es el siguiente:**

#### Análisis y Diagnóstico del espacio público.

Necesitan de una renovación y reurbanización completa por corresponderse con diseños de los años 70 del siglo pasado, no adaptados a las actuales exigencias de movilidad, con aceras de menos de un metro de ancho y sin itinerarios peatonales suficientes, en especial para los usuarios de movilidad reducida.

Asimismo, las infraestructuras públicas que discurren por esos viales necesitan de una total renovación ante la superación de la vida útil de los materiales con los que fueron construidas, materiales que en algunos casos son inadecuados según la normativa vigente (tuberías de fibrocemento p.e.).

En cuanto los espacios libres públicos señalar, por las mismas razones que para el viario, carecen de los mínimos equipamientos necesarios para su uso, se encuentran inadaptados a la normativa vigente y sus elementos vegetales y ornamentales han superado ampliamente su vida útil.

#### Actuaciones a realizar.

- Diseño y construcción de nuevas plataformas de movilidad: renovación del encintado y firme de las calzadas, delimitación de itinerarios peatonales adaptados, dotación de firmes antideslizantes para personas de movilidad reducida, etc.
- Renovación de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y alumbrado público.
- Disposición de mobiliario urbano adaptado y funcional.
- Implantación de señalización y señalética adaptada los usuarios con movilidad reducida.

– Renovación de la jardinería, mobiliario urbano e itinerarios peatonales en los espacios libres públicos, así como la disposición de firmes adecuados.

FICHA ZONA CH-1

Ubicación de la actuación	Campohermoso
Denominación	Entorno Calle Piqueras y Camino del Salar
Superficie del ámbito:	120.215,41 m <sup>2</sup>
Importe:	2.634.750,32 €
Superficie actuaciones:	Viales: 36.348 m <sup>2</sup>
	Zonas Verdes: 1.008 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Viarío Incluido:*

TIPO VÍA	DENOMINACIÓN
CL	ÁGUILA (DEL)
CL	ASTURIAS
CL	ASTURIAS-TRAVESIA PIQUERAS
CL	BUHO REAL
CL	CAPITÁN
CL	CIUDAD DE VIGO
CL	CÓRDOBA
CL	FILABRES
CL	GUADALAJARA
CL	HALCÓN
CL	HUESCA
CL	LUCAINENA
CL	ORENSE
CL	PALMA (LA)
CL	PELICANO
CL	PERDIZ
CL	PIQUERAS
CL	PONTEVEDRA
CMNO	SALAR
CL	SORBAS
CL	TERUEL
CL	TOLEDO
CMNO	TORRENDANA
CMNO	VERA
CL	ZAMORA
CL	ZARAGOZA

*Zona verde incluida:* ZONA VERDE V-CH1 *Localización:* Cmno, Torrendana. Referencia catastral 7883101WF7878S0001FB.

FICHA ZONA CH-2

Ubicación de la actuación	Campohermoso
Denominación	Entorno Camino del Calvo
Superficie del ámbito:	137.756 m <sup>2</sup>
Importe:	3.415.469,59 €
Superficie actuaciones:	Viales: 47.363 m <sup>2</sup>
	Zonas Verdes: 959 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Viarío Incluido:*

TIPO VÍA	DENOMINACIÓN
AVDA	28 DE FEBRERO
CL	ALCAZAR DE TOLEDO
CL	ALJIBE NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO
CL	ALJIBE NORTE-RESTO DE TRAMO
CL	BADAJOS
CL	BOMBÓN
CL	CABO DE GATA NORTE
CL	CACERES
CL	CÁDIZ
CMNO	CALVO (DEL)
CL	CARMEN NORTE
CL	CHARCO DEL LOBO
CL	COMERCIO NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO
CL	COMERCIO NORTE-RESTO DE TRAMO
CL	ESCORIAL
CL	GIRALDA
AVDA	GRANADA NORTE
CL	HUELVA
CL	ISABEL LA CATÓLICA NORTE
CL	JAEN
CL	JÉREZ
CL	JUAN GOYTISOLO NORTE

CL	MATARINES
CL	MEZQUITA DE CÓRDOBA
CL	MOTRIL
CL	NUEVA NORTE-RESTO TRAMO
CL	PALACIO DE VILLAFRANCA
CL	RETIRO-CMNO VERA
CL	SAGRADA FAMILIA
CL	SALAMANCA-NUEVA TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO
CL	SALAMANCA-RESTO TRAMO
CL	SAN FERNADO
CL	SAN JOAQUIN NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO
CL	SAN JOAQUÍN NORTE-RESTO TRAMO
CL	SANTIAGO
CL	SEVILLA
CL	VENTA BERNARDA
CMNO	VERA (DE)

*Zona verde incluida: ZONA VERDE V-CH2 Localización. CL. Giralda. Referencia catastral 7788301WF7878N00010S.*

**FICHA ZONA CH-3**

<b>Ubicación de la actuación</b>	Campohermoso
<b>Denominación</b>	Entorno Calle Exportadores y Calle Antas
<b>Superficie del ámbito:</b>	140.638 m <sup>2</sup>
<b>Importe:</b>	3.247.357,11 €
<b>Superficie actuaciones:</b>	Viales: 40.641 m <sup>2</sup>
	Zonas Verdes: 5.032 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Viaro Incluido:*

<i>TIPO VÍA</i>	<i>DENOMINACIÓN</i>
AVDA	ALJIBE SUR
CL	AMÉRICA
CL	ANTAS
CL	BENAHADUX
CL	BENIZALON
CL	CABO DE GATASUR
CL	CARMEN SUR
CL	COMERCIO SUR
CL	EXPORTADORES
CMNO	GALLARDOS
CL	IRYDA
CL	ISABEL LA CATÓLICA SUR
CL	JUAN GOYTISOLO SUR
CL	NUEVA SUR
CL	RAFAEL PIEDRA
CL	SAN ISIDRO
CL	SAN JOAQUIN SUR

*Zona verde incluida: ZONA VERDE V-CH3 Localización CL. América. Referencia catastral 7084009WF787850001DB.*

FICHA ZONA CH-4

Ubicación de la actuación	Campohermoso
Denominación	Entorno Calle Exportadores y Calle Antas
Superficie del ámbito:	6.389 m <sup>2</sup>
Importe:	454.248,93 €
Superficie actuaciones:	Viales: 6.389 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Vialio Incluido:*

TIPO VÍA	DENOMINACIÓN
CL	MURCIA

FICHA ZONA CH-5

Ubicación de la actuación	Campohermoso
Denominación	Avda. Príncipe de Asturias
Superficie del ámbito:	11.542 m <sup>2</sup>
Importe:	820.615,89 €
Superficie actuaciones:	Viales: 11.542 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Vialio Incluido:*

TIPO VÍA	DENOMINACIÓN
CL	PRÍNCIPE DE ASTURIAS

**FICHA ZONA SI-1**

<b>Ubicación de la actuación</b>	San Isidro
<b>Denominación</b>	Entorno Calle Amsterdam
<b>Superficie del ámbito:</b>	40.435 m <sup>2</sup>
<b>Importe:</b>	1.156.868,31 €
<b>Superficie actuaciones:</b>	Viales: 16.271 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Vialio Incluido:*

<i>TIPO VÍA</i>	<i>DENOMINACIÓN</i>
<i>CL</i>	<i>AMSTERDAM</i>
<i>CL</i>	<i>BERLIN</i>
<i>CL</i>	<i>BRUSELAS</i>
<i>CL</i>	<i>LISBOA</i>
<i>CL</i>	<i>LONDRES</i>
<i>CL</i>	<i>MÓNACO</i>
<i>CL</i>	<i>MOSCU</i>
<i>CL</i>	<i>OSLO</i>
<i>CL</i>	<i>PRAGA</i>
<i>CL</i>	<i>ROMA</i>
<i>CL</i>	<i>VARSOVIA</i>
<i>CL</i>	<i>VIENA</i>
<i>AVDA</i>	<i>CONSTITUCIÓN</i>
<i>CL</i>	<i>PARIS</i>

CL	TEJAR
CL	ARTAL
CL	ATOCHA
AVDA	CONSTITUCIÓN
CL	COSTA RICA
CL	CUBA
CL	MANZANARES
CL	NICARAGUA
CL	NIJAR
CL	PUERTA PURCHENA
CL	RIOJA (LA)
CL	RONDA SUR-LAS COLINAS
CL	TOLEDO

Zona verde incluida: ZONA VERDE V-SI-2 Localización CL.Paraguay. Referencia catastral 3552810WF7835S0001RX 3452301WF7835S.

**FICHA ZONA SI-2**

<b>Ubicación de la actuación</b>	San Isidro
<b>Denominación</b>	Entorno Calle Níjar, Calle Artal.
<b>Superficie del ámbito:</b>	131.238 m <sup>2</sup>
<b>Importe:</b>	2.810.040,61 €
<b>Superficie actuaciones:</b>	Viales: 38.629 m <sup>2</sup> Zonas Verdes: 1.270 m <sup>2</sup>

*Localización específica de las actuaciones*

*Viarío Incluido:*

<i>TIPO VÍA</i>	<i>DENOMINACIÓN</i>
CL	ANDORRA
CL	ARAGÓN
CL	ATOCHA
CL	CAMBRONAL
CL	CATALUÑA
CL	DE LOS OLIVOS
CL	DR. PAQUITO
CL	EXTREMADURA
CL	FERIA
CL	GALICIA
CL	INOX
CL	MERIDA
CL	NAVARRA
CL	PAIS VASCO
CL	PALMILLA
CL	PANTANO
CL	PARAGUAY
CL	RODENAS

CL	TEJAR
CL	ARTAL
CL	ATOCHA
AVDA	CONSTITUCIÓN
CL	COSTA RICA
CL	CUBA
CL	MANZANARES
CL	NICARAGUA
CL	NIJAR
CL	PUERTA PURCHENA
CL	RIOJA (LA)
CL	RONDA SUR-LAS COLINAS
CL	TOLEDO

Zona verde incluida: ZONA VERDE V-SI-2 Localización CL.Paraguay. Referencia catastral 3552810WF7835S0001RX 3452301WF7835S.

**FICHA ZONA SI-3**

<b>Ubicación de la actuación</b>	San Isidro
<b>Denominación</b>	Entorno Calle Rellena.
<b>Superficie del ámbito:</b>	26.763 m <sup>2</sup>
<b>Importe:</b>	723.418,05 €
<b>Superficie actuaciones:</b>	Viales: 1.987 m <sup>2</sup> Calle Rellana Zonas Verdes: 3.647 m <sup>2</sup> SUNC: 17.554 m <sup>2</sup>

## FICHA ZONA AUMENTO DE DOTACIONES

### Análisis y Diagnóstico del espacio público.

Existe un agotamiento de nichos en el camposanto municipal situado en la Villa de Níjar, teniendo este agotado el suelo para la construcción de nichos. La ampliación solo sería posible en los linderos sur y este, por el este aproximaría los lugares de enterramiento lo que no es posible por obvias razones de sanidad mortuoria

### Actuaciones a realizar.

Adquirir terreno en las proximidades del cementerio.

## FICHA ZONA NI-1 NÍJAR VILLA

Ubicación de la actuación	Níjar Villa (Parcelas catastrales 34 y 35 del polígono 12)
Denominación	Entorno Camino del Campo
Superficie del ámbito:	8.471,52 m <sup>2</sup>
Importe:	62.534,02 €
Superficie actuaciones:	8.471,52 m <sup>2</sup>

## FICHA ZONA NI-2 NÍJAR VILLA

Ubicación de la actuación:	Níjar Villa (Ámbito de la Actuacion Parcelas Catastrales 123 y 137 del pológono 10)
Denominación:	Entorno Torre de la Atalaya
Superficie del ámbito:	27.300 m <sup>2</sup>
Importe:	36.414, 07 €
Superficie actuaciones:	27.300 m <sup>2</sup>

## **8. ANEXO: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

El presente Anexo se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 19 de la LOUA modificado para dar cumplimiento al 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo” Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública local.

En este contexto, el estudio se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que, para la Hacienda Pública local, tendría la implantación de nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico propuesto en la innovación, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La presente innovación no implica nuevos costes de mantenimiento, puesta en marcha o prestación de nuevos servicios públicos, dado que lo que se plantea es la reurbanización infraestructuras y servicios públicos ya existentes, por lo que no es preciso realizar una justificación expresa de la sostenibilidad económica de la actuación.

## 9. ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento denominado "Plan Especial para la mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente en los núcleos urbanos de Campohermoso y San Isidro y aumento dotacional en la Villa de Níjar (2017)" tiene por objeto la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas de la ciudad a fin de dar cumplimiento a las previsiones de la LOUA en cuanto a los destinos de los ingresos y recursos del patrimonio público del suelo, mediante la determinación pormenorizada de las actuaciones públicas a ejecutar de mejora, conservación y rehabilitación de aquellas áreas que así lo requieran por su carácter degradado.

Esta finalidad del Plan Especial se encuentra encuadrada en el supuesto del apartado b) del artículo 14 de la LOUA: Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

Los ámbitos que se proponen se describen en las siguientes figuras.

### CAMPOHERMOSO



## SAN ISIDRO DE NÍJAR



## VILLA DE NÍJAR





Con la aprobación del presente plan las zonas en él delimitadas podrán ser objeto de obras de reurbanización y de adquisición de terrenos en las proximidades del cementerio financiadas con cargo al patrimonio municipal de suelo.

La relación de actuaciones se resumen en el siguiente cuadro:

NÚCLEO	ZONA	ACTUACIONES	MATRICULA	DENOMINACIÓN
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C1	ÁGUILA (DEL)
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C2	ASTURIAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C3	ASTURIAS-TRAVESIA PIQUERAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C4	BUHO REAL
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C5	CAPITÁN
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C6	CIUDAD DE VIGO
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C7	CÓRDOBA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C8	FILABRES
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C9	GUADALAJARA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C10	HALCÓN
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C11	HUESCA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C12	LUCAINENA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C13	ORENSE
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C14	PALMA (LA)
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C15	PELICANO
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C16	PERDIZ
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C17	PIQUERAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C18	PONTEVEDRA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C19	SALAR
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C20	SORBAS
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C21	TERUEL
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C22	TOLEDO
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C23	TORRENDANA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C24	VERA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C25	ZAMORA
CAMPOHERMOSO	CH-1	VIARIO	C26	ZARAGOZA
CAMPOHERMOSO	CH-1	ZONA VERDE	V-CH1	ZONA VERDE V-CH1
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C1	28 DE FEBRERO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C2	ALCAZAR DE TOLEDO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C3	ALJIBE NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO. CALVO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C4	ALJIBE NORTE-RESTO DE TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C5	BADAJOZ
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C6	BOMBÓN
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C7	CABO DE GATA NORTE

SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C1	ANDORRA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C2	ARAGÓN
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C3	ATOCHA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C4	CAMBRONAL
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C5	CATALUÑA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C6	DE LOS OLIVOS
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C7	DR. PAQUITO
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C8	EXTREMADURA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C9	FERIA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C10	GALICIA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C11	INOX
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C12	MERIDA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C13	NAVARRA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C14	PAIS VASCO
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C15	PALMILLA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C16	PANTANO
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C17	PARAGUAY
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C18	RODENAS
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C19	TEJAR
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C20	ARTAL
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C21	ATOCHA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C22	CONSTITUCIÓN
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C23	COSTA RICA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C24	CUBA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C25	MANZANARES
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C26	NICARAGUA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C27	NIJAR
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C28	PUERTA PURCHENA
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C29	RIOJA (LA)
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C30	RONDA SUR-LAS COLINAS
SAN ISIDRO	SI-2	VIARIO	C31	TOLEDO
SAN ISIDRO	SI-2	ZONA VERDE	V-SI2	ZONA VERDE V-SI2
SAN ISIDRO	SI-3	VIARIO	C1	RELLANA (LA) COLINAS(LA)
SAN ISIDRO	SI-3	ZONA VERDE	SI-3	ZONA VERDE V-SI2
SAN ISIDRO	SI-3	SUNC	SI-3	SUNC-SI3

CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C4	BENAHADUX
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C5	BENIZALON
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C6	CABO DE GATASUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C7	CARMEN SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C8	COMERCIO SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C9	EXPORTADORES
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C10	GALLARDOS
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C11	IRYDA
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C12	ISABEL LA CATÓLICA SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C13	JUAN GOYTISOLO SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C14	NUEVA SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C15	RAFAEL PIEDRA
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C16	SAN ISIDRO
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C17	SAN JOAQUIN SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	ZONA VERDE	V-CH3	ZONA VERDE V-CH3
CAMPOHERMOSO	CH-4	VIARIO	C1	MURCIA
CAMPOHERMOSO	CH-5	VIARIO	C1	PRINCIPE DE ASTURIAS
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C1	AMSTERDAM
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C2	BERLIN
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C3	BRUSELAS
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C4	LISBOA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C5	LONDRES
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C6	MÓNACO
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C7	MOSCU
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C8	OSLO
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C9	PRAGA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C10	ROMA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C11	VARSOVIA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C12	VIENA
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C13	CONSTITUCIÓN
SAN ISIDRO	SI-1	VIARIO	C14	PARIS

CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C8	CACERES
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C9	CÁDIZ
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C10	CALVO (DEL)
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C11	CARMEN NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C12	CHARCO DEL LOBO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C13	COMERCIO NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO.
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C14	COMERCIO NORTE-RESTO DE TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C15	ESCORIAL
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C16	GIRALDA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C17	GRANADA NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C18	HUELVA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C19	ISABEL LA CATÓLICA NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C20	JAEN
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C21	JÉREZ
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C22	JUAN GOYTISOLO NORTE
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C23	MATARINES
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C24	MEZQUITA DE CÓRDOBA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C25	MOTRIL
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C26	NUEVA NORTE-RESTO TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C27	PALACIO DE VILLAFRANCA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C28	RETIRO-CMNO VERA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C29	SAGRADA FAMILIA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C30	SALAMANCA-NUEVA TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO.
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C31	SALAMANCA-RESTO TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C32	SAN FERNADO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C33	SAN JOAQUIN NORTE TRAMO ENTRE AVDA. ENTRE AVDA. NEGRAS -CMNO.
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C34	SAN JOAQUÍN NORTE-RESTO TRAMO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C35	SANTIAGO
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C36	SEVILLA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C37	VENTA BERNARDA
CAMPOHERMOSO	CH-2	VIARIO	C38	VERA (DE)
CAMPOHERMOSO	CH-2	ZONA VERDE	V-CH2	ZONA VERDE V-CH2
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C1	ALJIBE SUR
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C2	AMÉRICA
CAMPOHERMOSO	CH-3	VIARIO	C3	ANTAS

Compras de terrenos para su destino como suelo dotacional.

ZONA NI-1.

con referencia catastral 04066A012000350000HQ,  
04066A012000350001JW Y 04066A012000340000HG.

ZONA N I-2.

Se encuentra en los alrededores de la Atalaya, concretamente dentro de las parcelas catastrales del polígono 10 (parcelas 123 y 135) en la Villa de NÍJAR

## **10. PLANOS.**

### PLANOS DE INFORMACIÓN.

P.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. (1hoja)

P.02 PGOU VIGENTE. (4hojas)

P.03. ORTOFOTO-ZONAS DEGRADADAS. (3 hojas)

### PLANOS DE ORDENACIÓN.

P.04 CARTOGRAFÍA Y ZONAS DE ACTUACIÓN. (10hojas).