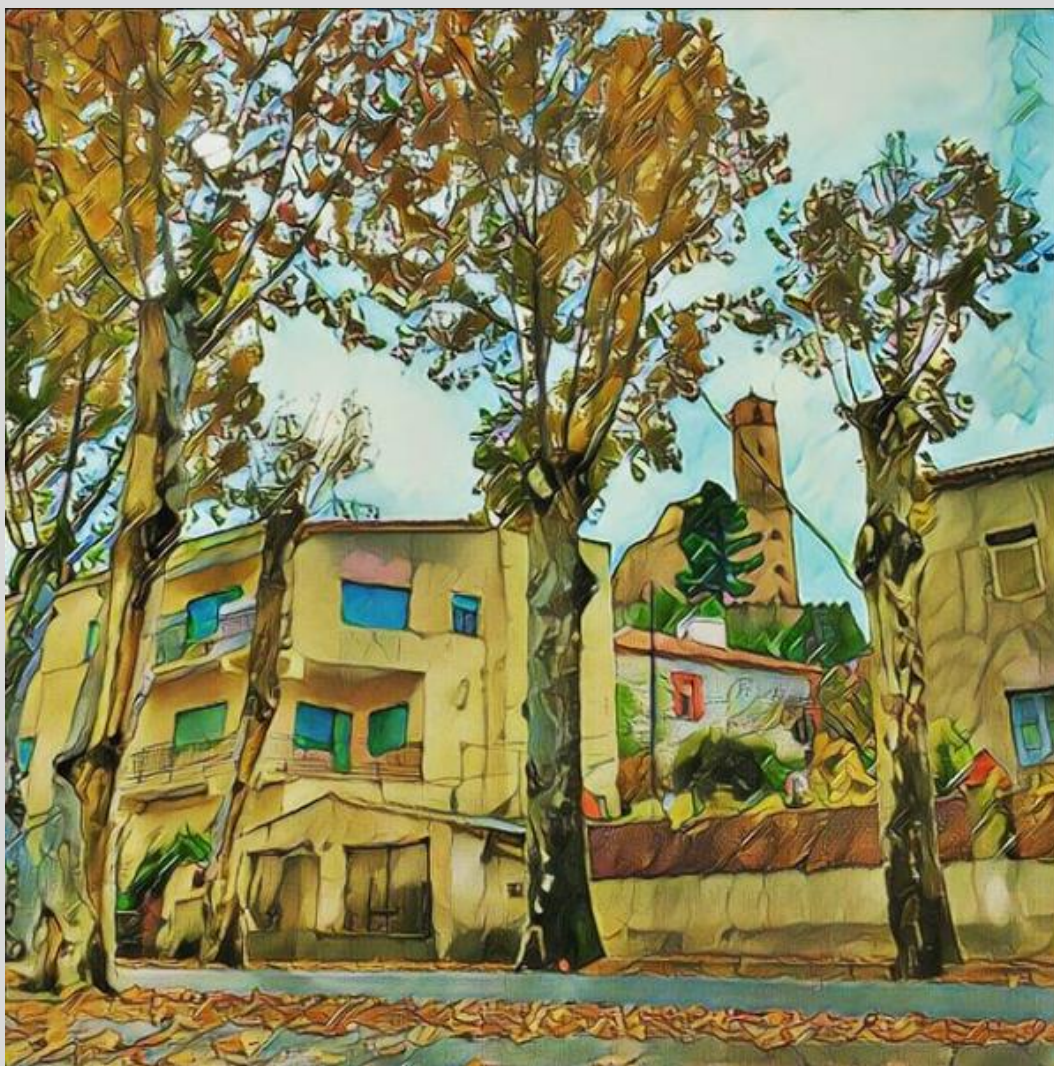


PLAN ESPECIAL DE ZONAS DEGRADADAS DEL SUELO URBANO
para la renovación de urbanización, reforma y aumento de dotaciones en
las áreas urbanas del municipio de Serón (Almería)



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: Ayuntamiento de Serón
Plaza Nueva, nº 1 Serón (Almería)

ARQUITECTA REDACTORA: Noemí Lorenzo Martínez

FECHA: Junio de 2018

CONTENIDO

I.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	4
1.	Introducción	4
2.	Objeto.....	4
3.	Justificación de la Redacción del Plan Especial	4
4.	Justificación del instrumento de planeamiento	8
5.	Zonas degradadas: Concepto, alcance y características	10
6.	Contenido documental.....	10
II.	ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	12
1.	Antecedentes	12
1.1.	Ámbito de actuación	12
1.2.	Objetivo del estudio.....	12
1.3.	Análisis y Diagnóstico del ámbito de actuación	13
III.	PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	16
1.	Objetivos.....	16
1.1.	Objetivos Generales	16
1.2.	Objetivos Particulares.....	16
	NÚCLEO DE SERÓN.....	17
	ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO LIBRE.....	17
	ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES	18
	NÚCLEO DE LOS ZOILOS	18
	ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO LIBRE.....	18
	NÚCLEO DE LA ESTACIÓN.....	18
	ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO LIBRE.....	18
	ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES	18
IV.	PLANOS.....	19
V.	FICHAS	20

VI.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	37
	Criterios Generales	37
	Evaluación de los costes	37
	A. RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN	37
	B. REFORMA DE DOTACIONES.....	38
	C. ADQUISICIÓN DE SUELO DESTINADO A ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL.....	38
VII.	RESUMEN DE ACTUACIONES Y PRESUPUESTO	39
VIII.	PLAN DE ETAPAS	40
IX.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	41
X.	CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE	41
	ANEXOS.....	42
	ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO.....	43
	MEMORIA	43
	1. Objeto y finalidad del Plan Especial.....	43
	2. Delimitación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente	44
	3. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.....	45
	ANEXOII. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	46
	INTRODUCCIÓN	46
	1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	46
	2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	49

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Especial se redacta de oficio por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Serón, por encargo del mismo Ayuntamiento.

El ámbito de las actuaciones incluidas en el Plan Especial es el suelo urbano Consolidado y el No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del Término Municipal de Serón (Almería), vigentes en el PGOU y las NNSS de Serón. Queda fuera del ámbito de aplicación de este Plan Especial la zona ya recogida en el “Plan Especial para la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación del Centro Histórico, sus zonas degradadas y las dotaciones de los bienes inmuebles de su patrimonio cultural”.

2. OBJETO

Se redacta el presente Plan Especial de Zonas Degradadas del Suelo Urbano del Municipio de Serón para la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la reforma y aumento de dotaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras, incluyendo la totalidad de las actuaciones previstas en el instrumento de planeamiento.

La finalidad del presente Plan Especial es conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, así como vincular el destino de terrenos a usos sociales, según se establece en el art. 14 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Concretamente, el presente Plan Especial tiene por objeto la determinación de las actuaciones públicas a ejecutar para la mejora, conservación y rehabilitación del suelo urbano Consolidado y el No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del Término Municipal de Serón (Almería), sus zonas degradadas y de las dotaciones y bienes inmuebles de su patrimonio cultural, con el fin de dar cumplimiento a las determinaciones contempladas en el art. 75 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) respecto de los destinos de los ingresos y recursos de los patrimonios públicos de suelo.

El Plan Especial se formula en desarrollo y complemento de las determinaciones contenidas en el PGOU de Serón, y regula los suelos que quedan fuera del ámbito del “Plan Especial para la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación del Centro Histórico, sus zonas degradadas y las dotaciones de los bienes inmuebles de su patrimonio cultural”.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula, en uso de las competencias autonómicas en materia de urbanismo, los Patrimonios Públicos de Suelo, ampliándolos y flexibilizándolos no solo en cuanto a los sujetos que deben constituirlos, sino en lo que se refiere a su composición, finalidades y destino. De cara a clarificar las posibles interpretaciones de la norma, se hace imprescindible la mención expresa de los posibles destinos de dichos Patrimonios Públicos del Suelo en la Exposición de Motivos, para entender e interpretar lo que la Ley ha querido plasmar en su articulado. Dice

así:

II. OBJETIVOS DE LA LEY.

3. Una Ley que apuesta por la mejora de la ciudad existente.

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 de 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 las dotaciones cuando se prevean cambios de usos significativos en dichos sectores urbanos

El objetivo de la Ley al ampliar los destinos de los patrimonios públicos del suelo 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 suelo para urbanizar que caracterizaba 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".

4. Una Ley que apuesta por la intervención pública en el mercado del suelo.

...se legisla sobre los patrimonios públicos de suelo, institución que deben constituir no sólo los municipios, sino también la Administración de la Junta de Andalucía, a fin de dotarse de recursos para la actuación urbanística pública en su sentido más amplio, pero manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas.

Es decir, por una parte se amplían los destinos de los bienes constitutivos de los patrimonios públicos de suelo a las actuaciones de mejora de la ciudad y, especialmente, en las áreas que requieren una intervención integrada de rehabilitación...

III. CONTENIDO DE LA LEY.

"En el título III se desarrollan los instrumentos de intervención en el mercado del suelo. Se mantienen en esta Ley los instrumentos, ya existentes, de los derechos de tanteo y retracto, así como el derecho de superficie, sobre el que se hace una mera remisión a la legislación estatal; se crea la figura del patrimonio público de suelo, estableciendo dos tipos: el municipal y el autonómico, por cuanto no sólo los municipios, sino también la Administración de la Junta de Andalucía, deben constituir, conservar y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo. Se mantiene su regulación actual como patrimonio separado, si bien su gestión puede ser atribuida a entidades dependientes de la Administración responsable; se flexibiliza la composición de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo y 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 no sólo la ciudad histórica, como objetivo prioritario de la Ley, además de respetar el destino prioritario de los patrimonios para la construcción de viviendas protegidas.

La Ley autonómica respeta por tanto 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 jurisprudencia.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, configura el Patrimonio Municipal del Suelo de las entidades locales de Andalucía como un instrumento de intervención en el mercado inmobiliario con la finalidad de crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Patrimonio Municipal del Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular, y los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, pueden ser destinados, entre otras finalidades, a 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.

Tal destino de los ingresos, así como de los recursos derivados de la propia gestión del patrimonio público del suelo, aparece contemplado en la letra d) del artículo 75.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que literalmente establece:

“2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

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.

En cualquier caso, sin perjuicio de dar cumplimiento a las determinaciones respecto del destino de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo que se prevén en los apartados a) b) y c) del artículo 75.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el referido apartado d) del indicado art. 75.2 prevé que tales ingresos y recursos se puedan destinar a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas 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, exigiendo tanto en el caso de actuaciones públicas como en el del fomento de las privadas, que se encuentren previstas en el planeamiento.

Incluso se prevé en el art. 197.2 un destino a actuaciones previstas en el planeamiento en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.

197.2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, 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.

La exigencia de que tal tipo de actuaciones esté prevista en un instrumento de planeamiento aparece refrendada por la legislación estatal del suelo. Así, el RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 52, permite ser destinados los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo a otros usos de interés social de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, siendo sus fines urbanísticos o de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

Por ello para una adecuada gestión y una óptima utilización de los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, resulta procedente la formulación del presente Plan Especial de Zonas Degradadas, al objeto de que en dicho instrumento de planeamiento se contengan y se detallen aquellas actuaciones que se prevean llevar a cabo en la ciudad con los fines descritos.

GESTIÓN ACTUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE SUELO Y NUEVO PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Desaparece en la actual redacción de la LOUA el porcentaje máximo de los ingresos que podían aplicarse a estos destinos. Anteriormente ese porcentaje estaba establecido en el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo, por lo que en la actualidad no existe una limitación de carácter legal para la cantidad de ingresos que han de destinarse a ese fin.

En el apartado a) del artículo 75.2 de la Ley 7/2002 se define que los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Deberá ser la mencionada Administración titular la que garantice ese destino preferente. Siempre que se respete el mismo, otros ingresos y recursos podrán destinarse a los destinos definidos en los apartados b), c) y d) de dicho artículo 75.2.

El Ayuntamiento de Serón hasta la fecha no ha desarrollado una política de gestión del patrimonio municipal de suelo. En la actualidad, se encuentra en redacción el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, mediante el cual se están analizando las necesidades reales de vivienda protegida de cara a realizar unas políticas en materia de vivienda adecuadas a las demandas de la población.

Los primeros estudios realizados para el PMVS se enfocan en aspectos demográficos, Considerando el crecimiento real de la población en tasas negativas, el índice de vejez de la población, el desdoblamiento acusado, el régimen de tenencia de las viviendas, etc... se ha concluido que la proyección de nuevos hogares y la demanda de vivienda protegida puede saldarse con las viviendas existentes y que por tanto, a falta de las conclusiones finales, las propuestas recogidas en el PMVS se dirigirán más a la rehabilitación del parque de viviendas existentes que a la construcción de nuevas viviendas con algún tipo de protección.

Por tanto, y puesto que la población del municipio no demanda la construcción de nuevas viviendas protegidas, se debe gestionar e invertir el PMS en otros usos y actuaciones, que cumpliendo el apartado d) del artículo 75.2, cumplan las siguientes finalidades:

- La mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas
- Dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

De entre las actuaciones de mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, tienen preferencia para asignación de los ingresos y recursos mencionados aquellas que se lleven a cabo en zonas degradadas, no tratándose de operaciones ordinarias de mantenimiento, sino actuaciones dirigidas a la reurbanización y el reequipamiento en palabras de la Exposición de Motivos.

4. JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Los instrumentos de ordenación urbanística se distinguen en el art. 7 de la LOUA en 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 característica 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 concretas, 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”.

Para dichos planes especiales, la LOUA recoge en su art. 14.1 una relación abierta de las finalidades que pueden cumplir, en cuanto que termina en su apartado h) con la referencia a “cualesquiera finalidades análogas”.

De entre las finalidades descritas en dicho artículo, deben transcribirse las recogidas en el apartado b) para “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, así como las necesidades de conservación y rehabilitación de edificaciones a fin de encauzar la acción de fomento de actuaciones privadas.

Es por tanto el Plan Especial la figura de planeamiento que debe prever las actuaciones públicas a ejecutar y las actuaciones privadas a fomentar, 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, señala cuando estos planes deben formularse en desarrollo del Plan General y cuando pueden formularse en ausencia del mismo, incluyendo las finalidades descritas en los párrafos a) y b) del art. 14,1 en ambos supuestos.

El artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, aplicable con carácter supletorio en lo que sea compatible con la Ley (Disp. Trans. Novena), prevén la redacción de planes especiales para determinadas finalidades, no solo 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”. Interpretación acorde con lo establecido en la LOUA, dado que cuando la Ley habla de ausencia de plan no se refiere solo a inexistencia del mismo sino también a falta de previsión detallada.

En cualquier caso no podrán los planes especiales sustituir al general en su función de ordenación integral del territorio.

A su vez debe hacerse mención de las especialidades derivadas de la entrada en vigor de la LOUA en 20 de enero de 2003, y el régimen transitorio de los instrumentos de planeamiento, dado que el Título I de la Ley, que contiene la regulación de estos instrumentos, no se encuentra entre los de aplicación íntegra, inmediata y directa. (Disp. Trans. Primera).

La legislación aplicable a este planeamiento especial es la LOUA y lo que a ella no se oponga del Reglamento de Planeamiento, ya que aunque el Título I no es de aplicación directa, según se deduce de las reglas de interpretación contenidas en la Disposición Transitoria Segunda, y en las restantes transitorias, la voluntad de la Ley es la de su aplicación en el sentido más amplio.

Por otro lado, siendo un planeamiento especial que se promueve tras la entrada en vigor de la Ley, debe aplicarse a mayor abundamiento la Disposición Transitoria Quinta, que respecto de los planes que se encuentran solo en redacción a la entrada en vigor de la Ley, dispone que deberán “tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido previstos en esta Ley”.

Tal y como establece el artículo 14.3 “Los planes especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa”.

Por tanto el planeamiento especial que se redacte respetando las determinaciones de ordenación estructural del plan vigente, debe incorporar los criterios del nuevo planeamiento y tramitarse y aprobarse conforme a la LOUA y con el contenido prescrito en la misma, matizando el principio de jerarquía aplicable a los planes especiales en virtud del principio de la competencia propia de los mismos.

Teniendo en consideración que el presente Plan Especial es de naturaleza económico-financiera, y se redacta exclusivamente a efectos de vincular determinadas actuaciones a su financiación con los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo, dicho Plan no será finalista y requerirá en cada caso, el posterior desarrollo de los instrumentos de planeamiento exigibles por la normativa en vigor. Por tanto, según requiera cada actuación se deberá realizar la innovación del PGOU; redacción de Estudio de Detalle; redacción de

Proyecto de Urbanización; aprobación de nuevas Ordenanzas Municipales, etc., que correspondan en virtud de la normativa aplicable vigente.

5. ZONAS DEGRADADAS: CONCEPTO, ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS

De entre las actuaciones de mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, tienen preferencia para asignación de los ingresos y recursos mencionados aquellas que se lleven a cabo en zonas degradadas. Dado que es un concepto jurídico no definido como tal en la LOUA, se propone desde el presente Plan Especial establecer los criterios para definirlo.

Se entiende por áreas degradadas aquellas zonas residenciales, geográficamente identificadas, que se encuentran en una situación claramente diferenciada de otras y en la 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. En estos espacios, se detectan procesos de regresión urbanística, problemas demográficos y carencias económicas y sociales.

Los principales indicadores que vamos a usar son:

- Estado de conservación de las edificaciones
- Porcentaje de ruinas en una sola manzana
- Problemas de accesibilidad
- Deterioro de los espacios públicos
- Falta de calidad en la urbanización e instalaciones urbanas

En general, este conjunto de problemas afecta en mayor o menor medida a todas las zonas urbanas del municipio de Serón, que vemos que lejos de mantener su idiosincrasia y su valor ambiental, se deteriora, fundamentalmente en sus espacios públicos y en la falta de calidad de la urbanización, su deficiente alumbrado, su escasez de mobiliario urbano, la falta de espacio para el depósito de residuos urbanos, el mal estado del pavimento, de las aceras, de las plazas públicas, y la falta de aparcamiento, lo que supone además la pérdida de su identidad y de su atractivo turístico.

Esta atención debe perseguir las intervenciones sectoriales y ordinarias y permitir emprender acciones desde una concepción más integral. De este modo, se debe contemplar 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 de dichas zonas y fundamentalmente de la ciudad en general, así como proporcionar servicios y dotaciones que permitan generar empleo y frenar así el despoblamiento que sufre el municipio. 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.

6. 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 las zonas degradadas del municipio de Serón a fin de conservar, proteger y mejora el medio urbano y con carácter especial el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales dando 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 consolidada que demandan una actuación de mejora, conservación y rehabilitación.
- Determinación de las actuaciones públicas de mejora, conservación y rehabilitación a ejecutar.
- Determinación de las actuaciones privadas de mejora, conservación y rehabilitación en edificaciones a fomentar.

El art. 77 del 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:

- I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y ALCANCE DEL PLAN.
- II. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
- III. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN
- IV. PLANOS
- V. FICHAS
- VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

No es necesaria la incorporación de Ordenanzas, dado que no se trata de un Plan Especial de Reforma Interior, 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. 32.1.2º Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Las Normas Urbanísticas de aplicación serán las propias del PGOU.

Como se ha indicado, el presente Plan Especial se redacta exclusivamente a efectos de vincular determinadas actuaciones a su financiación con los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo. Se trata de un Plan Especial generalista, con unos objetivos muy variados, y por tanto, dicho Plan no será finalista requiriendo, en cada caso, el posterior desarrollo de los instrumentos de planeamiento, o sus innovaciones, exigibles por la normativa en vigor.

II. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

1. ANTECEDENTES

1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de las actuaciones incluidas en el Plan Especial es la totalidad del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución relativo a los núcleos urbanos de Serón, según lo recogido en el apartado B.1) de la RESOLUCIÓN de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de 21 de mayo de 2008, recaída sobre el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón.

En la Resolución de aprobación del PGOU se dice lo siguiente:

B) Suspende

B.1) El suelo urbano (consolidado y no consolidado) correspondiente a los núcleos, a excepción de los antes mencionados (Serón, Los Zoilos, La Estación y el Industrial), hasta tanto no se aporten los correspondientes planos de información, los planos de ordenación estructural distinguiendo, en su caso, los suelos que deban merecer la consideración de urbano consolidado de los suelos que deban considerarse como urbano no consolidados, así como los planos de ordenación (art. 10 de la LOUA, en consonancia con el art. 45 de esta misma Ley).

Mientras tanto, el régimen aplicable será el de las vigentes NN.SS. de Planeamiento en lo que no sea contradictorio con la LOUA.

Por tanto, de cara a definir el ámbito de aplicación del presente Plan Especial deberemos considerar el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución del PGOU aprobado, es decir, el de los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación.

Sin embargo, para los suelos suspensos en la Resolución del PGOU, se deberán aplicar las NN.SS. en lo que no contradiga la LOUA. Por tanto, pertenecerá también al ámbito de aplicación del presente Plan Especial el Suelo Urbano vigente por las NN.SS. que viene recogido en el "Plano 4. Ordenanzas y esquema indicativo de S. Urbanizable de las NNSS". De este modo, consideraremos como Suelo Urbano todo aquel que se encuentre gráficamente delimitado, respondiendo a las determinaciones recogidas en el art.10.1.A)a) de la LOUA, según el cual los planes generales han de establecer la ordenación estructural de todo el término municipal, entendiéndose que la clasificación de la totalidad del suelo se realiza con la delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.

1.2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente Diagnóstico tiene como objetivo realizar un estudio que oriente e identifique los problemas principales del suelo urbano del municipio de Serón, de cara a elaborar un listado de actuaciones y programas que aseguren la conservación, mejora, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, especialmente de

las áreas degradadas, y sus dotaciones que puedan ser sufragadas a cuenta del Patrimonio Municipal de Suelo y queden justificadas en base al artículo 75.2 de la LOUA.

1.3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El municipio de Serón cuenta con numerosas barriadas y población dispersa, sin embargo, el mayor grueso poblacional se concentra en los núcleos de Serón, Los Zoilos y La Estación, ordenados por número de habitantes. Son precisamente estos tres núcleos los que cuentan con ordenación detallada aprobada por el PGOU, junto al Polígono Industrial, Las Menas y parte del núcleo de la Arquilla en cumplimiento con el apartado B.1) de la RESOLUCIÓN de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de 21 de mayo de 2008, recaída sobre el expediente del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Serón.

En el año 2015 se redactó un Plan Especial cuyo ámbito de actuación era el casco antiguo. Ese Plan está en vigor y ante el éxito del mismo se ha decidido, por parte del Ayuntamiento, redactar otro plan especial que venga a complementar al anterior, incluyendo los suelos restantes, por tener unas características diferenciadas.

Por tanto, el ámbito de aplicación se referirá fundamentalmente a las zonas de ensanche y nueva construcción del núcleo de Serón, y a los núcleos urbanos de Los Zoilos y La Estación, que son suelos que tienen unas características morfológicas similares. Aunque estos tres núcleos tienen un nivel de urbanización que podríamos considerar aceptable para el número de habitantes y características de los mismos, sí que es cierto que todos ellos tienen una problemática común al contar con ciertas calles en las que la urbanización de los viales está incompleta o en mal estado, existe un déficit de dotaciones públicas y el grado de conservación de algunos equipamientos es deficiente.

Pero el principal problema del municipio se ha detectado durante la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en el que mediante el estudio demográfico y las proyecciones de población se obtienen datos alarmantes en cuanto a la pérdida de población, no sólo por las bajas tasas de natalidad o un crecimiento vegetativo negativo, sino porque existe un fuerte proceso migratorio debido a la falta de oportunidades en el municipio hacia los pueblos limítrofes.

Ya que el principal problema es demográfico, el objetivo prioritario del Consistorio será el de fijar población, y frenar el crecimiento negativo. Para ello se pretende actuar en varios sentidos, uno de ellos será generar dotaciones que mejoren la vida de los habitantes y generen empleo directo, que repercutirá así mismo en los comercios y servicios existentes; por otro lado, se pretende continuar con las actuaciones recogidas en el Plan Estratégico de Turismo, mejorando la imagen del municipio para crear un aspecto más atractivo; y por último, mejorar las dotaciones y los equipamientos públicos que hagan la vida de los residentes más digna y plena.

A. NÚCLEO DE SERÓN

El núcleo de Serón cuenta con un “Plan Especial para la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación del centro histórico, sus zonas degradadas y las dotaciones de los bienes inmuebles de su patrimonio cultural” aprobado definitivamente mediante acuerdo de pleno de 15 de enero de 2015, el cual se reduce al ámbito denominado “Conjunto Histórico” por el PGOU de Serón.

Por ello, el presente plan se redacta para complementar las actuaciones previstas en el citado plan.

ESPACIOS PÚBLICOS

El crecimiento del núcleo de Serón en los últimos 30 años se ha producido, fundamentalmente, fuera del ámbito anteriormente descrito. Esto ha llevado a que se cree una nueva trama urbana, y a que antiguas carreteras se

transformen en calles. El proceso no siempre se ha realizado de acuerdo a un proyecto de urbanización completo por lo que no es difícil encontrar numerosos tramos de viario en los que no existen aceras, están incompletas, incumplen las normas de accesibilidad, o simplemente están muy deterioradas.

Es necesario acometer obras de urbanización en estos espacios públicos con objeto de mejorar la calidad de vida de los residentes del núcleo y ofrecer un nuevo paisaje urbano más cuidado y atractivo, que fomente y potencie el carácter turístico del mismo.

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

EQUIPAMIENTOS

1. Rehabilitación equipamientos existentes

1.1. Casa de la Cultura

El principal equipamiento cultural municipal de Serón es la “Casa de la Cultura”. En este edificio se encuentra el espacio escénico, la biblioteca municipal, el centro Guadalinfo, salón de usos múltiples, restaurante, centro de la tercera edad, local libre y antiguo bar de la tercera edad. Es un edificio muy usado durante el día por diversos colectivos, niños, mayores, etc...y por eso, es uno de los edificios que presenta mayor coste de mantenimiento en cuanto a gasto energético.

El edificio se ha ido rehabilitando o reformando parcialmente en los últimos años pero requiere una intervención más ambiciosa, especialmente de cara a mejorar los aislamientos, sustitución de carpinterías y mejora de las instalaciones de iluminación y climatización.

1.2. Local sin uso c/ Gadil

El Ayuntamiento posee un local en la c/ Gadil que se encuentra parcialmente reformado, pero que requiere de una intervención de mejora de alumbrado, climatización y adaptación a un uso definido. En este caso, se pretende ubicar en él la biblioteca y el centro Guadalinfo.

2. Ampliación o Creación de nuevos equipamientos o dotaciones

Serón cuenta con los siguientes equipamientos: Escuela infantil, Colegio Educación Infantil y Primaria, Instituto de Secundaria, Instalaciones Deportivas, Centro de Salud, Residencia de Ancianos, Cuartel de la Guardia Civil, Tanatorio y Cementerio.

De todos esos equipamientos, se ha detectado que las instalaciones deportivas necesitan actuaciones de ampliación y mejora.

Por otro lado, se ha detectado un problema social con cierto colectivo de personas vulnerables que por presentar deficiencias físicas o psicológicas presentan cierto grado de dependencia y necesidades de tutela que actualmente no están satisfactoriamente cubiertas. Estas personas son institucionalizadas en centros no adecuados para ellas como puede ser la Residencia de Ancianos. Por tanto, el Consistorio ha previsto la creación de un nuevo equipamiento, Residencia de Adultos y Centro Ocupacional, para mejorar la vida de estas personas y al mismo tiempo crear un buen número de puestos de trabajo directos, este equipamiento se prevé construir en una parcela de Suelo Urbano por las NNSS ubicada en el núcleo de La Arquilla.

B. NÚCLEO DE LOS ZOILOS

El núcleo de Los Zoilos cuenta con calles parcialmente urbanizadas. Los materiales de pavimentación son cemento y asfalto. Las calles son estrechas y en calzada única, sin aceras. Cuenta con instalaciones urbanas de alumbrado público, abastecimiento de agua, y saneamiento.

El único espacio público es la plaza central, que se caracteriza por su forma circular definida por un muro perimetral de contención que está acabado en forma de banco corrido.

Cuenta con un salón social de usos múltiples.

C. NÚCLEO DE LA ESTACIÓN

El núcleo de La Estación cuenta con calles parcialmente urbanizadas mediante pavimentos de cemento o asfalto y otras calles sin pavimentar.

Lo más destacable de esta barriada es el conjunto edificatorio de la estación de ferrocarril, en la que se encuentran una serie de edificaciones singulares como son el cargadero de mineral, el cocherón, la estación, los talleres, el depósito de agua...actualmente este ámbito está destinado a un uso turístico-recreativo, con la vía verde, restaurante, museo del cuento, salón de usos múltiples, etc.

Recientemente se han ubicado en ese ámbito los equipamientos de Centro de Interpretación y Planetario, que vienen a completar la oferta turístico-cultural.

III. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

1. OBJETIVOS

1.1. OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales que propone el Plan Especial de Zonas Degradadas del Suelo Urbano del municipio de Serón, son:

- Mejorar la calidad urbana de la ciudad existente, facilitando las actividades de la vida diaria de sus habitantes, en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente.
- Mejorar la calidad ambiental de la ciudad existente creando una imagen homogénea, digna y atractiva, para potenciar el esfuerzo e impulso turístico que se viene realizando con el Plan Estratégico de Turismo.
- Favorecer, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que tengan una componente de mejora del bienestar social de la población más vulnerable.
- Favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

Para ello se actuará sobre la ciudad existente en dos aspectos:

1. Mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente mediante:
 - Reurbanización de calles
 - Mejora de espacios públicos existentes
 - Creación de nuevos espacios públicos
2. Dotaciones:
 - Actuaciones de mejora sobre las dotaciones existentes
 - Creación de nuevos equipamientos y dotaciones

1.2. OBJETIVOS PARTICULARES

Para cumplir con los objetivos generales del Plan Especial se actuará pormenorizadamente sobre los siguientes aspectos, fijando objetivos particulares para cada uno de ellos:

- a) Suelo
 - Adquisición de suelos clasificados en el PGOU como Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo.
 - Adquisición de suelos clasificados como viario o espacio libre en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado No Incluido en Unidad de Ejecución.
 - Adquisición de suelos que están situados en lugares que puedan ser considerados como interés público para la ubicación de futuros equipamientos, o para su transformación en espacios libres.
- b) Edificaciones

- Adquisición de edificaciones que por su situación puedan ser usadas como equipamiento o transformarse legalmente, mediante los instrumentos urbanísticos precisos, en espacios libres.
 - Impulsar la rehabilitación de las edificaciones existentes, respetando las tipologías tradicionales.
- c) Espacio Público
- Homogeneizar el aspecto de todos los espacios públicos del ámbito.
 - Dotar de nuevos espacios públicos a las zonas más densas.
 - Mejorar y re-urbanizar espacios públicos más degradados.
- d) Vialidad-Tráfico
- Garantizar la accesibilidad rodada, principalmente a residentes y comercios.
 - Estudio de dirección y sentido de calles.
- e) Aparcamiento
- Reordenar el aparcamiento existente.
 - Dotar de nuevas zonas de aparcamiento.
- f) Equipamiento Público
- Generar nuevos equipamientos que re-cualifiquen zonas degradadas.
 - Rehabilitar y re-cualificar los equipamientos existentes.
 - Crear equipamientos de Interés General, que puedan generar empleo estable de cara a fijar población en el municipio.
- g) Patrimonio edificado
- Conservar y dotar el patrimonio edificado existente.
 - Rehabilitar y aprovechar la edificación patrimonial deteriorada y sus espacios abiertos, con el objeto de albergar nuevos desarrollos culturales, comerciales o de servicios.
 - Impulsar la conservación de la arquitectura tradicional y popular, como testimonio físico de la historia de la ciudad.
 - Reforzar los mecanismos jurídicos y administrativos que garanticen la conservación del patrimonio existente.
 - Realizar campañas educativas e informativas dirigidas a la comunidad sobre la importancia de su patrimonio, cultural y edificado.
- h) Imagen Urbana
- Mejora integral de la imagen urbana de las zonas periféricas, unificando en cuanto aspecto, nivel de dotaciones y servicios con el resto del municipio.

NÚCLEO DE SERÓN

ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO LIBRE

A continuación se hace una relación de las actuaciones previstas. Esta información se complementa con el anexo de fichas y planos del presente Plan Especial:

- Adecuación urbana de la travesía de Serón.
- Construcción de muro de contención en la calle Huerta.

- Actuación artística en muro de contención de la plaza Nueva.
- Mejora de espacios públicos.

ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES

A continuación se hace una relación de las actuaciones previstas. Esta información se complementa con el anexo de fichas y planos del presente Plan Especial:

- Rehabilitación energética edificio Casa de la Cultura.
- Adecuación de local sin uso en c/ Gadil.
- Creación nueva dotación: Residencia de Adultos y Centro Ocupacional.
- Mejora Instalaciones deportivas.

NÚCLEO DE LOS ZOILOS

ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO LIBRE

A continuación se hace una relación de las actuaciones previstas. Esta información se complementa con el anexo de fichas y planos del presente Plan Especial:

- Reurbanización de calles
- Adquisición de edificaciones y/o solares para realizar actuaciones de interés general.

NÚCLEO DE LA ESTACIÓN

ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EL ESPACIO LIBRE

A continuación se hace una relación de las actuaciones previstas. Esta información se complementa con el anexo de fichas y planos del presente Plan Especial:

- Reurbanización de calles
- Adquisición de edificaciones y/o solares para realizar actuaciones de interés general.

ACTUACIONES PROPUESTAS SOBRE EQUIPAMIENTOS O DOTACIONES

A continuación se hace una relación de las actuaciones previstas. Esta información se complementa con el anexo de fichas y planos del presente Plan Especial:

- Dotación equipos de proyección para el Planetario
- Rehabilitación del Centro de Interpretación.

IV. PLANOS

PLANO 1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. NÚCLEO DE SERÓN

PLANO 2. ESTADO ACTUAL. NÚCLEO DE SERÓN

PLANO 3. PROPUESTAS DE ACTUACIONES. NÚCLEO DE SERÓN

PLANO 4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. NÚCLEO DE LOS ZOILOS

PLANO 5. ESTADO ACTUAL. NÚCLEO DE LOS ZOILOS

PLANO 6. PROPUESTAS DE ACTUACIONES. NÚCLEO DE LOS ZOILOS

PLANO 7. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. NÚCLEO DE LA ESTACION

PLANO 8. ESTADO ACTUAL. NÚCLEO DE LA ESTACION

PLANO 9. PROPUESTAS DE ACTUACIONES. NÚCLEO DE LA ESTACION

V. FICHAS

FICHA 1

SERÓN



DENOMINACIÓN

ADECUACION TRAVESÍA DE SERÓN. AVENIDA DE LEPANTO

SUPERFICIE

15.500 m²

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Avenida en la que se encuentran los principales equipamientos (colegio, centro de salud, acceso al instituto...). Se trata de una calle de paso obligado para acceder al centro urbano. Cuenta con todas las instalaciones urbanas. Las aceras se encuentran en mal estado, son insuficientes, discontinuas y no cumplen las normas de accesibilidad. No existen plazas de aparcamiento regulado, por lo que los vehículos estacionan sobre las aceras, obligando a los peatones a transitar por la calzada.

ACTUACIONES A REALIZAR

Adecuación de la travesía en conjunto con la Consejería de Fomento y Vivienda, dentro del programa "CIUDAD AMABLE".
Propuesta de reurbanización, reordenar el espacio de aparcamiento, especialmente el de carga y descarga, ampliar aceras, mejorar el estado de éstas. Ubicar mobiliario urbano adecuado.

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO

Proyecto de urbanización

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO

180.000 €

FICHA 2

SERÓN



DENOMINACIÓN	CONSTRUCCIÓN DE MURO DE CONTENCIÓN EN LA CALLE HUERTA
--------------	---

SUPERFICIE	80 m
------------	------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Muro de contención de piedra desgranado y parcialmente caído sobre una calle en el límite del suelo urbano de Serón.

ACTUACIONES A REALIZAR

Construcción de un muro en ménsula de contención de altura variable entre 2 y 4,8 metros de altura.

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Proyecto de edificación/urbanización
-----------------------------------	--------------------------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	93.170 €
--	----------

FICHA 3

SERÓN



DENOMINACIÓN

ACTUACIÓN ARTÍSTICA EN MURO DE CONTENCIÓN DE LA PLAZA

SUPERFICIE

80 m

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

En los últimos años, el muro de contención de la Plaza Nueva ha dado muestras de agotamiento por diversas causas, que llevaron a que en 2011 se realizaran unas obras de refuerzo estructural mediante bulonado en dos niveles, con un acabado al exterior de dos pletinas metálicas continuas de contención, fijadas mediante anclajes tensados de los que emergen las cabezas. El resultado de este refuerzo representa un impacto visual en el paisaje urbano del núcleo con un juicio negativo por parte de la ciudadanía.

ACTUACIONES A REALIZAR

Se pretende realizar una intervención de embellecimiento y puesta en valor de la superficie del muro, que con diversas técnicas artísticas (integración, mimesis, ocultación...) consiga diluir la estructura de refuerzo descrita, mejore el acabado de la mampostería e integre las instalaciones de alumbrado, mediante una intervención de carácter artístico singular

INSTRUMENTO URBANÍSTICO
NECESARIO

Proyecto de edificación/urbanización

INVERSIÓN PREVISTA POR EL
AYUNTAMIENTO

40.000 €

FICHA 4

SERÓN



DENOMINACIÓN	REHABILITACION ENERGÉTICA EDIFICIO CASA DE LA CULTURA
SUPERFICIE	1.300 m ²
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	
Edificio destinado a usos culturales, incluyendo biblioteca, espacio escénico, centro Guadalinfo, salón usos múltiples etc. Se trata de un edificio con cerca de 40 años de antigüedad, que carece de aislamientos térmicos, y requiere una mejora importante de las instalaciones eléctrica y de climatización.	
ACTUACIONES A REALIZAR	
Se prevé, dentro del programa de subvenciones de la Junta de Andalucía de "Construcción Sostenible", en el que se actuará realizando un trasdosado de aislamiento término en toda la envolvente, sustitución de carpinterías, apertura de nuevos huecos, sustitución de equipos de climatización y de iluminación por otros más eficientes.	
INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Proyecto de edificación/rehabilitación
INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	115.553 €

FICHA 5

SERÓN



DENOMINACIÓN	ADECUACIÓN DE LOCAL PARA USO BIBLIOTECA
--------------	---

SUPERFICIE	150 m ²
------------	--------------------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	Local diáfano, que cuenta con un aseo. Carece de instalación de iluminación y de climatización. Necesita obras de adecuación para albergar cualquier uso.
------------------------	---

ACTUACIONES A REALIZAR	Obras de adecuación consistentes en instalación de alumbrado, sistema de climatización, falso techo, pintura y dotación interior para destinar al uso previsto.
------------------------	---

INSTRUMENTO URBANÍSTICO NECESARIO	Proyecto de edificación/cambio de uso
-----------------------------------	---------------------------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	35.000 €
--	----------

FICHA 6

SERÓN



DENOMINACIÓN CONSTRUCCIÓN RESIDENCIA DE ADULTOS Y CENTRO OCUPACIONAL

SUPERFICIE 1444,09 m2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El Ayuntamiento de Serón tiene la voluntad de contribuir al bienestar y la calidad de vida de todas las personas residentes en este municipio, especialmente las más vulnerables. El caso de las personas con discapacidad es especialmente destacable en este municipio. Existe un número significativo de personas que presentan en mayor o menor medida una discapacidad tal que les hace depender de terceros. El envejecimiento y fallecimiento de las personas cuidadoras representa un importante problema para este colectivo, que queda desatendido y en ocasiones tiene que ser ingresando en centros no especializados (tales como residencias de ancianos) y alejados de su entorno familiar, lo que les resta autonomía, calidad de vida y posibilidades de participación comunitaria.

ACTUACIONES A REALIZAR

RESIDENCIA DE ADULTOS:

Se trata de un tipo de centro residencial configurado como recurso de atención integral, destinado al acogimiento y convivencia, temporal o permanente, en régimen de internado, de personas con discapacidad que disfruten de cierta autonomía personal, y que por razones familiares, formativas o laborales-ocupacionales, tengan dificultada para la vida familiar normalizada y la integración social. El edificio contará con 30 plazas.

CENTRO OCUPACIONAL:

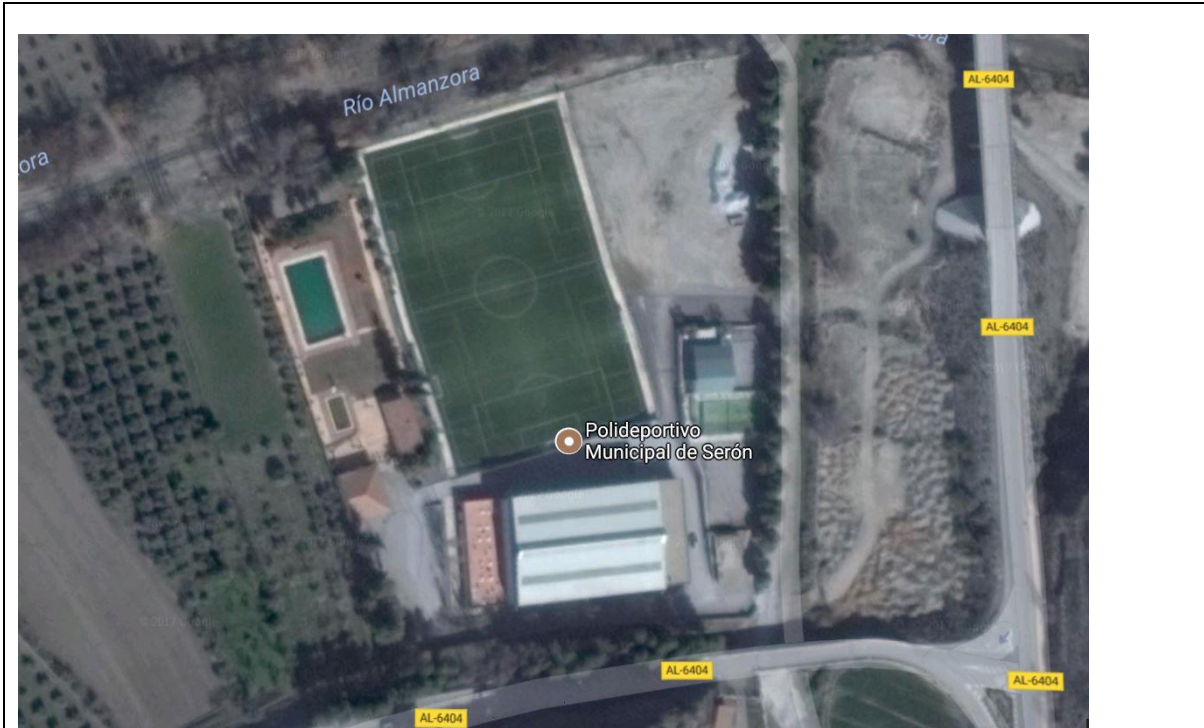
Es un centro de servicios sociales especializados que, a la vez que proporcionan una actividad útil, fomentan la integración social de personas con discapacidad psíquica en edad laboral, que por su acusada minusvalía temporal o permanente no pueden acceder a puestos de trabajo ordinarios o especiales. Tienen por finalidad proporcionarles un ajuste personal y social, habilitarles laboralmente y normalizar sus condiciones de vida. El servicio contará con 30 plazas.

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO Proyecto de edificación

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO 1.255.952,24 €

FICHA 7

SERÓN



DENOMINACIÓN	MEJORA INSTALACIONES DEPORTIVAS
SUPERFICIE	-
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	
Las instalaciones deportivas actualmente cuentan con pista de pádel, pabellón cubierto, gimnasio, campo de fútbol, petanca y piscina.	
ACTUACIONES A REALIZAR	
Debido a la climatología, se ha demandado por parte de los usuarios, el techado de la pista de pádel. Del mismo modo, existe una demanda de construcción de una nueva pista de pádel, en este caso individual. Para poder simultanear el uso del pabellón, se requiere la colocación de cortinas divisorias.	
INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Memoria descriptiva
INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	81.000 €

FICHA 8

SERÓN



DENOMINACIÓN

REURBANIZACIÓN DE CALLES PERIFÉRICAS

SUPERFICIE

2.050 m²

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

En las calles más periféricas del núcleo de Serón las obras de urbanización están incompletas, faltan aceras, zonas de aparcamiento regulado, mobiliario urbano, etc.

ACTUACIONES A REALIZAR

- Soterramiento infraestructuras (tendido eléctrico, alumbrado público)
- Construcción de aceras
- Ampliación de ancho de calzada en algunos puntos.
- Instalación de mobiliario urbano.

INSTRUMENTO

Proyecto de Urbanización

URBANISTICO NECESARIO

**INVERSIÓN PREVISTA POR
EL AYUNTAMIENTO**

75.000 €

FICHA 9

SERÓN



DENOMINACIÓN	ZONA VERDE JUNTO ROTONDA
---------------------	--------------------------

SUPERFICIE	200 m ²
-------------------	--------------------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Zona clasificada como Sistema General de Espacios Libres junto a rotonda. Actualmente es un montículo de las tierras restantes al construir la carretera A-1178.

ACTUACIONES A REALIZAR

- Adquisición de terreno
- Desmonte de tierras
- Ajardinamiento

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Memoria técnica
--	-----------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	7.500 €
---	---------

FICHA 10

SERÓN



DENOMINACIÓN	MEJORA DE ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES
--------------	--

SUPERFICIE	300 m2
------------	--------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	Espacios públicos, zonas de parques infantiles, que se encuentran en mal estado de conservación, degradadas y con un diseño poco adecuado para el uso.
------------------------	--

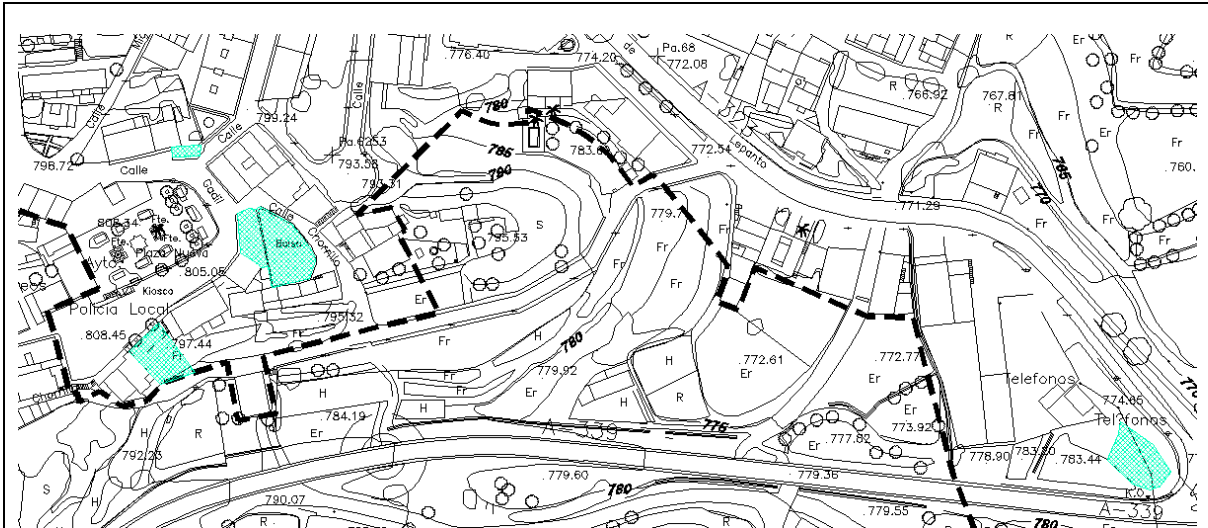
ACTUACIONES A REALIZAR	<ul style="list-style-type: none"> - Regeneración espacio público - Mobiliario urbano - Equipamiento para parque infantil
------------------------	--

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Proyecto urbanización
-----------------------------------	-----------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	50.000 €
--	----------

FICHA 11

SERÓN



DENOMINACIÓN	ADQUISICIÓN DE SOLARES DE INTERÉS GENERAL
--------------	---

SUPERFICIE	variable
------------	----------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

Dentro del ámbito de actuación existen diversos solares o edificaciones ruinosas que por su situación estratégica pueden llegar a ser interesantes para el municipio, bien para crear nuevas dotaciones, bien para ampliar las existentes, o para, mediante el instrumento de planeamiento legalmente establecido, destinarlas a espacio libre. Se seleccionan los solares más atractivos para su adquisición, no obstante, en función de las oportunidades sobrevenidas se podrá actuar sobre otros que cumplan con los objetivos del Plan.

SOLARES DE INTERÉS GENERAL

- Ref. Catastral: 3733004WG4333S C/Gadil, 4
- Ref. Catastral: 3733002WG4333S0001UA , C/ Chorrillo, 2
- Ref. Catastral: 3734027WG4333S0001XA , C/ Miguel Zubeldia, 42
- Ref. Catastral: 4433006WG4343S0001AG, Avda. Lepanto, 6

ACTUACIONES A REALIZAR

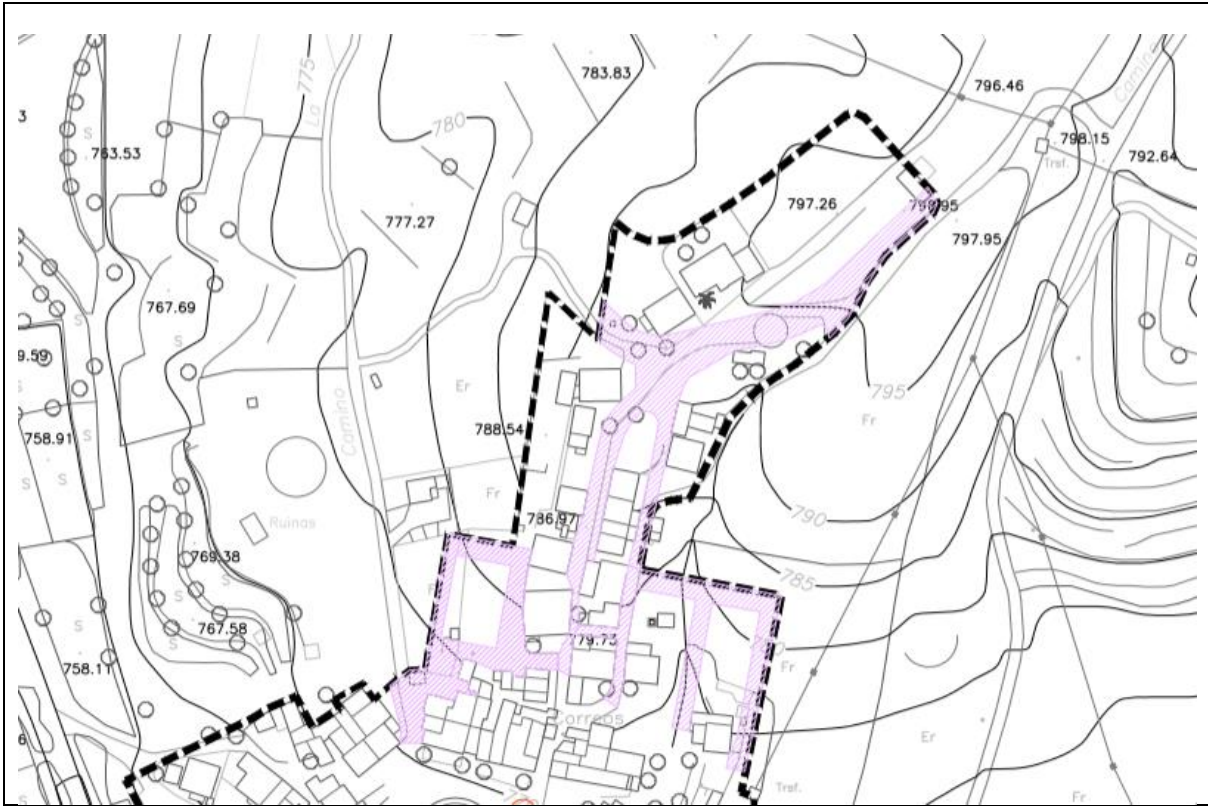
- Adquisición de solar

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Valoración inmobiliaria
-----------------------------------	-------------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	50.000 €
--	----------

FICHA 12

LOS ZOILOS



DENOMINACIÓN	REURBANIZACIÓN DE CALLES
--------------	--------------------------

SUPERFICIE	1000 m ²
------------	---------------------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución de la barriada de Los Zoilos se encuentran ciertas calles que no están totalmente terminadas, carecen de alguna instalación, pavimentación y mobiliario urbano.
------------------------	--

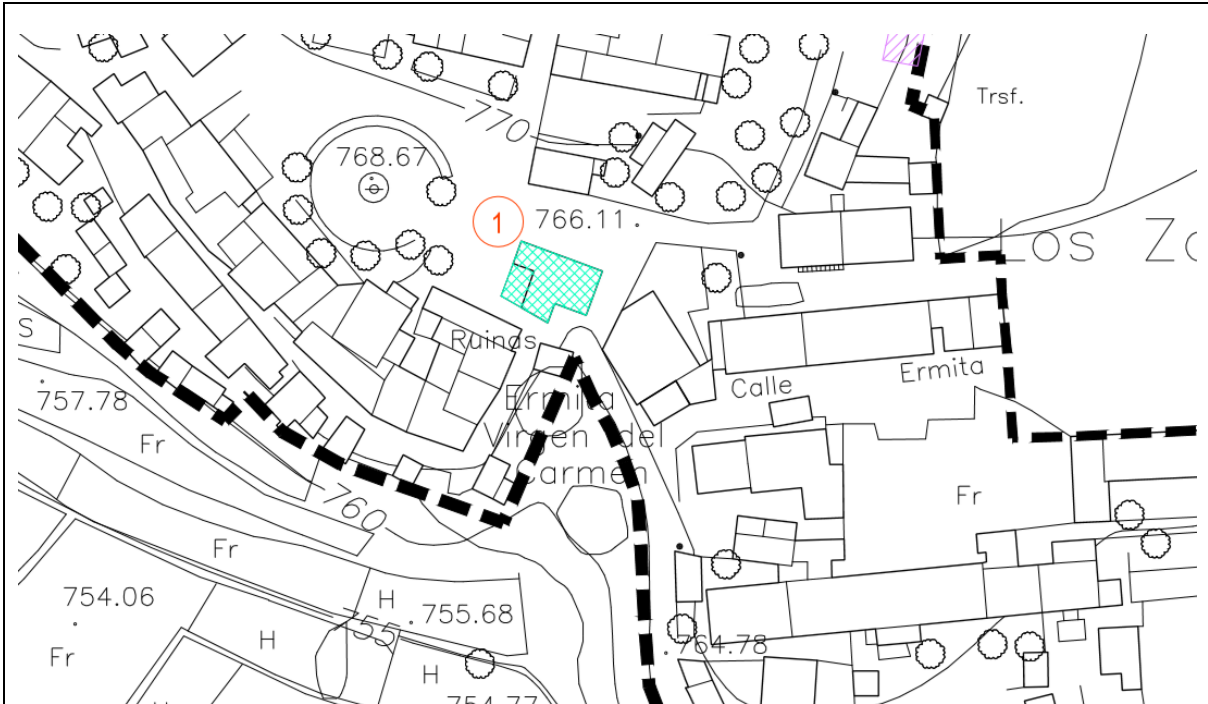
ACTUACIONES A REALIZAR	- Re-urbanización y reparación de varias calles en núcleo Los Zoilos.
------------------------	---

INSTRUMENTO URBANÍSTICO NECESARIO	Proyecto urbanización
-----------------------------------	-----------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	50.000 €
--	----------

FICHA 13

LOS ZOILOS



DENOMINACIÓN	ADQUISICIÓN DE SOLARES DE INTERÉS GENERAL
---------------------	---

SUPERFICIE	variable
-------------------	----------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	Dentro del ámbito de actuación existen diversos solares o edificaciones ruinosas que por su situación estratégica pueden llegar a ser interesantes para el municipio, bien para crear nuevas dotaciones, bien para ampliar las existentes, o para, mediante el instrumento de planeamiento legalmente establecido, destinarlas a espacio libre. Se seleccionan los solares más atractivos para su adquisición, no obstante, en función de las oportunidades sobrevenidas se podrá actuar sobre otros que cumplan con los objetivos del Plan.
-------------------------------	--

ACTUACIONES A REALIZAR	- Adquisición de solar
-------------------------------	------------------------

SOLARES DE INTERÉS GENERAL	Ref. Catastral: 3346201WG4334N0001LB Barriada Los Zoilos, 1
-----------------------------------	---

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Valoración inmobiliaria
--	-------------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	15.000 €
---	----------

FICHA 14

LA ESTACIÓN



DENOMINACIÓN	REHABILITACIÓN CENTRO DE INTERPRETECIÓN
--------------	---

SUPERFICIE	45 m2
------------	-------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
El centro de interpretación se ha mantenido cerrado y en desuso durante los últimos 7 años. El paso del tiempo ha deteriorado los materiales de la envolvente, concretamente el aislamiento de la cubierta, lo que ha provocado goteras y daños tanto en los falsos techos como en el suelo. Por otro lado, la pintura de la envolvente exterior se encuentra deteriorada por el paso del tiempo.

ACTUACIONES A REALIZAR
Impermeabilización de la cubierta. Sustitución del falso techo y colocación de una tarima flotante en el suelo. Pintura en la envolvente exterior.

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Memoria Técnica
-----------------------------------	-----------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	15.000 €
--	----------

FICHA 15

LA ESTACION



DENOMINACIÓN	DOTACION INTERIOR PLANETARIO
SUPERFICIE	35 m ²
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	
Con objeto de potenciar la oferta turística de la barriada de La Estación se ha colocado una construcción prefabricada destinada planetario, con un uso turístico-cultural-educativo. Tiene una capacidad para 25 personas. El elemento se encuentra acabado y con disposición a ser utilizado, a falta de adquirir las dotaciones necesarias para su efectivo uso.	
ACTUACIONES A REALIZAR	
Adquirir e instalar los equipos necesarios para proyectar los videos necesarios para la interpretación de la bóveda celeste.	
INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	-
INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	15.000 €

FICHA 16

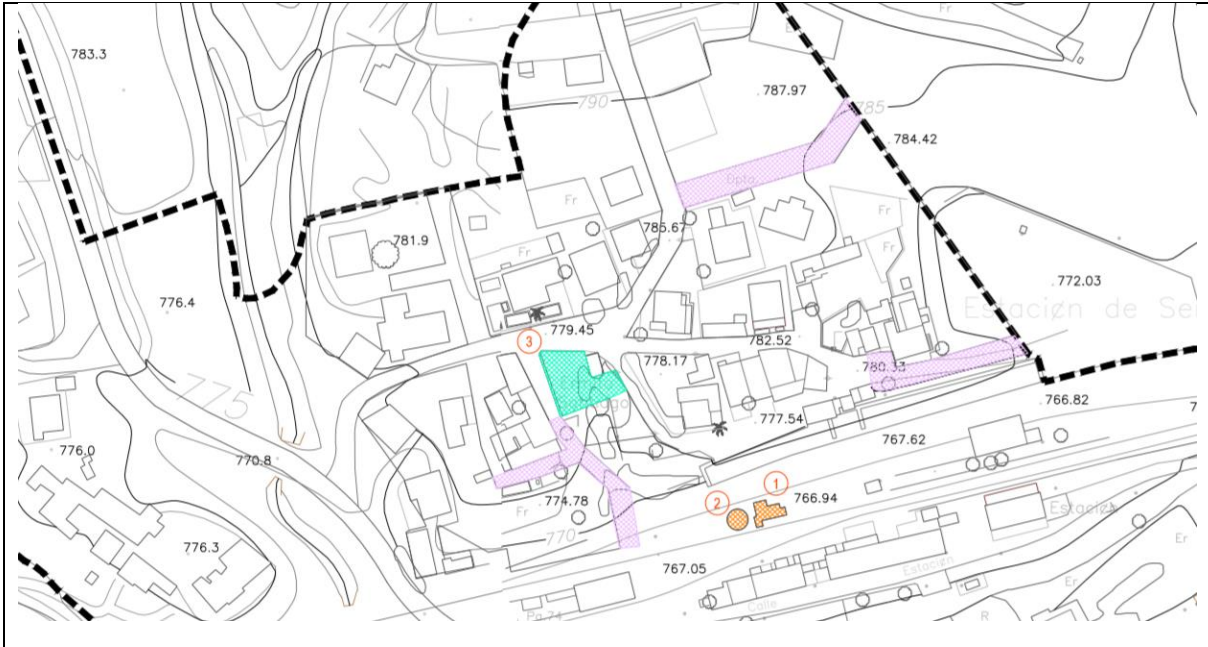
LA ESTACIÓN



DENOMINACIÓN	REURBANIZACIÓN DE CALLES
SUPERFICIE	1000 m2
ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	
En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución de la barriada de La Estación se encuentran ciertas calles que no están totalmente terminadas, carecen de alguna instalación, pavimentación y mobiliario urbano.	
ACTUACIONES A REALIZAR	
- Re-urbanización y reparación de varias calles en núcleo Estación.	
INSTRUMENTO URBANISTICO	Proyecto urbanización
INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	50.000 €

FICHA 17

LA ESTACIÓN



DENOMINACIÓN	ADQUISICIÓN DE SOLARES DE INTERÉS GENERAL
---------------------	---

SUPERFICIE	variable
-------------------	----------

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	Dentro del ámbito de actuación existen diversos solares o edificaciones ruinosas que por su situación estratégica pueden llegar a ser interesantes para el municipio, bien para crear nuevas dotaciones, bien para ampliar las existentes, o para, mediante el instrumento de planeamiento legalmente establecido, destinarlas a espacio libre. Se seleccionan los solares más atractivos para su adquisición, no obstante, en función de las oportunidades sobrevenidas se podrá actuar sobre otros que cumplan con los objetivos del Plan.
-------------------------------	--

ACTUACIONES A REALIZAR	- Adquisición de solar
-------------------------------	------------------------

SOLARES DE INTERÉS GENERAL	Ref. Catastral: 2440702WG4324S0001BQ
-----------------------------------	--------------------------------------

INSTRUMENTO URBANISTICO NECESARIO	Valoración inmobiliaria
--	-------------------------

INVERSIÓN PREVISTA POR EL AYUNTAMIENTO	15.000 €
---	----------

VI. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CRITERIOS GENERALES

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de acuerdo con el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA está la de contener: *“un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución”.*

A falta de desarrollo reglamentario expreso de la LOUA, ha de seguir acudiéndose a los preceptos que subsisten como vigentes en el Reglamento de Planeamiento. En este sentido, el artículo 74.1.f del RP establece entre los contenidos de los programas de actuación urbanísticas, lo que entendemos extrapolable a los planes especiales: *“Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o del órgano urbanístico actuante. Este estudio económico-financiero contendrá, además:*

- *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y Orgánica del territorio.*
- *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del programa de actuación urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”*

El estudio Económico-Financiero del Plan Especial pretende analizar la repercusión sobre el aprovechamiento representa la ejecución completa de las actuaciones, por tanto se llevará a cabo la evaluación económica de los siguientes gastos:

- Gastos de urbanización
- Costes del suelo
- Costes de gestión

EVALUACIÓN DE LOS COSTES

Se redacta a continuación la estimación económica realizada para las distintas actuaciones que se pretenden ejecutar. Cabe advertir que las cantidades no son exactas en todos los casos al estar pendientes los proyectos técnicos que definan con exactitud al alcance de las actuaciones.

A. RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN

Costes extraídos de los proyectos y memorias que desarrollan esas actuaciones:

Nº ACTUACION	DESCRIPCIÓN DE ACTUACION	SUPERFICIES	COSTES PREVISTOS
1	Adecuación Travesía Avenida de Lepanto	15.000 m2	180.000 €
2	Construcción muro de contención c/Huerta	80 m	93.170 €
3	Actuación Artística en muro de contención de la Plaza	80 m	40.000 €
8	Reurbanización de Calles Periféricas	2.050 m2	75.000 €
10	Mejora de Espacios Públicos existentes	300 m2	50.000 €

B. REFORMA DE DOTACIONES

Costes extraídos de los proyectos y memorias que desarrollan esas actuaciones:

Nº ACTUACION	DESCRIPCIÓN DE ACTUACION	SUPERFICIES	COSTES PREVISTOS
4	Rehabilitación Energética Edificio Casa de la Cultura	1.300 m2	115.553 €
5	Adecuación de Local para Uso Biblioteca	150 m2	35.000 €
7	Mejora Instalaciones Deportivas	-	81.000 €

C. ADQUISICIÓN DE SUELO DESTINADO A ACTUACIONES DE INTERÉS GENERAL

Los costes previstos para la adquisición de terrenos representan una reserva económica y una previsión de actuaciones que se realiza para garantizar la viabilidad de esas posibles actuaciones. Son cifras de previsión de fondos, ya que actualmente no están cerradas las negociaciones y estas pueden materializarse en los solares marcados en planos o en otros que también resulten idóneos para algún interés general.

Nº ACTUACION	DESCRIPCIÓN DE ACTUACION	NÚCLEO	COSTES PREVISTOS
11	Adquisición de solares de interés general	SERÓN	50.000 €
13	Adquisición de solares de interés general	LOS ZOILLOS	15.000 €
17	Adquisición de solares de interés general	LA ESTACIÓN	15.000 €

VII. RESUMEN DE ACTUACIONES Y PRESUPUESTO

Se realiza este cuadro resumen de las actuaciones por núcleos urbanos, descripción, estado de ejecución y presupuesto ESTIMADO, ya que los proyectos de urbanización o de edificación no están realizados, por tanto se hace una estimación de gastos por falta de datos más precisos, que podrá variar una vez redactados los proyectos.

Se enumeran las actuaciones y se marca su ubicación concreta en los planos:

PLAN ESPECIAL ZONAS DEGRADADAS DEL SUELO URBANO			
NÚCLEO	Nº	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
SERÓN	1	Adecuación Travesía Avenida de Lepanto	180.000 €
	2	Construcción muro de contención c/Huerta	93.170 €
	3	Actuación Artística en muro de contención de la Plaza	40.000 €
	4	Rehabilitación Energética Edificio Casa de la Cultura	115.553 €
	5	Adecuación de Local para Uso Biblioteca	35.000 €
	6	Construcción Residencia Adultos y Centro Ocupacional	1.255.952 €
	7	Mejora Instalaciones Deportivas	81.000 €
	8	Reurbanización de Calles Periféricas	75.000 €
	9	Zona verde junto Rotonda	7.500 €
	10	Mejora de Espacios Públicos existentes	50.000 €
	11	Adquisición de solares de interés general	50.000 €
LOS ZOILOS	12	Reurbanización de Calles	50.000 €
	13	Adquisición de solares de interés general	30.000 €
LA ESTACIÓN	14	Rehabilitación del Centro de Interpretación	15.000 €
	15	Dotación interior planetario	15.000 €
	16	Reurbanización de Calles	50.000 €
	17	Adquisición de solares de interés general	15.000 €
TOTAL			2.158.175 €

VIII. PLAN DE ETAPAS

El presente Plan se redacta en la fase final de la legislatura, por lo que se ha previsto que se establezcan tres etapas con diferente nivel de concreción de las actuaciones. En la primera etapa se recogen las actuaciones que están actualmente previstas y consignadas presupuestariamente en el presente ejercicio. En la segunda etapa, se especifican las actuaciones que estando previstas, aún no están presupuestas, y en la tercera etapa no se recogen obras concretas, si no que se establecen unas actuaciones amplias, de modo que no se comprometa el presupuesto al próximo equipo de gobierno. El plan podrá ser modificado para añadir actuaciones que no estén previstas y no tengan encaje en las previstas.

ETAPA 1			
NÚCLEO	Nº	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
SERÓN	2	Construcción muro de contención c/Huerta	93.170 €
	3	Actuación Artística en muro de contención de la Plaza	40.000 €
	4	Rehabilitación Energética Edificio Casa de la Cultura	115.553 €
	6	Construcción Residencia Adultos y Centro Ocupacional	1.255.952 €
	7	Mejora Instalaciones Deportivas	81.000 €
LA ESTACIÓN	15	Rehabilitación del Centro de Interpretación	15.000 €
	16	Dotación interior planetario	15.000 €

ETAPA 2			
NÚCLEO	Nº	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
SERÓN	1	Adecuación Travesía Avenida de Lepanto	180.000 €
	5	Adecuación de Local para Uso Biblioteca	35.000 €
	9	Reurbanización calles periféricas	40.000 €
	10	Zona verde junto Rotonda	7.500 €
	12	Mejora de espacios públicos existentes	25.000 €
	13	Adquisición de solares de interés general	25.000 €
LOS ZOILOS	15	Reurbanización de Calles	25.000 €
	16	Adquisición de solares de interés general	15.000 €
LA ESTACIÓN	17	Reurbanización de Calles	25.000 €
	18	Adquisición de solares de interés general	15.000 €

ETAPA 3			
NÚCLEO	Nº	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
	9	Reurbanización calles periféricas	35.000 €
	12	Mejora de espacios públicos existentes	25.000 €
	13	Adquisición de solares de interés general	25.000 €
LOS ZOILOS	13	Reurbanización de Calles	25.000 €
LA ESTACIÓN	17	Reurbanización de Calles	25.000 €

IX. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme al art. 19.1.a)3ª) de la LOUA, en función del alcance y naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsión de programación y gestión, contendrá un estudio económico financiero, tal y como el expuesto en el aparatado anterior, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de suelo suficiente para los usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Este apartado se completa con el anexo A.2 del presente documento, con los datos económico financiero facilitados por el Excelentísimo Ayuntamiento de Serón.

X. 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, para la realización de cada una de las actuaciones definidas en el documento.

Respecto al trámite ambiental, concretamente sobre la necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Plan Especial de Zonas Degradadas del Suelo Urbano de Serón, podemos entender que según el artículo 36.3.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus modificaciones posteriores, no estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas: *“Los de carácter financiero o presupuestario”*. El presente Plan tiene como único objetivo enumerar las actuaciones que se prevén realizar sobre el SUELO URBANO, con sus respectivos presupuestos, en las que se permitirá invertir los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo y por tanto su naturaleza no es la de ordenar o desarrollar determinaciones de otro instrumento de planeamiento, si no realizar un presupuesto de las actuaciones previstas de cara a cumplir el artículo 75 de la LOUA.

En Serón, a 20 de junio de 2018

Fdo. Noemí Lorenzo Martínez,

Arquitecta de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Serón

ANEXOS

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO II. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

INICE

MEMORIA Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. Objeto y finalidad del Plan Especial
2. Delimitación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente
3. Ámbito en el que se suspende el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas

MEMORIA

1. OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Conforme el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se redacta el presente resumen ejecutivo. El presente Plan Especial de Zonas Degradadas se redacta conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la LOUA y tiene por finalidad la prevista en la letra b) del apartado 1 del mismo artículo, concretamente *“Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales”*.

El PEZD tiene como objetivo la delimitación de los tres núcleos de suelo urbano (Serón, Los Zoilos y La Estación) por su consideración de “Zona Degradada” debido a sus necesidades de renovación de la urbanización (pavimentación viaria, abastecimiento, saneamiento), reforma de dotaciones existentes y por otra parte el aumento de nuevas dotaciones, ejecutándolas y obteniendo el suelo preciso para tal fin, resultando una mejora del medio urbano donde se ubican.

Estas finalidades previstas en las letras b) del artículo 14.1 de la LOUA, son las que tiene por objeto el Plan Especial que nos ocupa, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, conforme al artículo 14.2 de la misma Ley.

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados a), b) y c) del artículo 75.2 de la LOUA, respecto al destino de los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de patrimonios públicos de suelo. El apartado d) del ya citado art. 75 regula: *“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 del patrimonio cultural”*. El presente Plan Especial pretende dar cumplimiento a este requisito al incluir en el mismo una serie de actuaciones cuya financiación provenga de los ingresos y recursos derivándose la gestión de los patrimonios públicos de suelo. Incluso la LOUA prevé en el art. 197.2 un destino de las multas a actuaciones previstas en el planeamiento en equipamiento y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.

Esta exigencia, donde las actuaciones deben estar previstas en un instrumento de planeamiento, aparece refrendada por la legislación estatal en el art. 52 el destino de los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo.

Por todo lo anterior, para una adecuada gestión y una óptima utilización de los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, resulta procedente la formulación del presente Plan Especial de Zonas Degradadas del Suelo Urbano para la renovación de urbanización, reforma y aumento de las dotaciones.

El resumen de las actuaciones y el presupuesto estimado es el siguiente:

PLAN ESPECIAL ZONAS DEGRADADAS DEL SUELO URBANO			
NÚCLEO	Nº	ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
SERÓN	1	Adecuación Travesía Avenida de Lepanto	180.000 €
	2	Construcción muro de contención c/Huerta	93.170 €
	3	Actuación Artística en muro de contención de la Plaza	40.000 €
	4	Rehabilitación Energética Edificio Casa de la Cultura	115.553 €
	5	Adecuación de Local para Uso Biblioteca	35.000 €
	6	Construcción Residencia Adultos y Centro Ocupacional	1.255.952 €
	7	Mejora Instalaciones Deportivas	81.000 €
	8	Reurbanización de Calles Periféricas	75.000 €
	9	Zona verde junto Rotonda	7.500 €
	10	Mejora de Espacios Públicos existentes	50.000 €
	11	Adquisición de solares de interés general	50.000 €
LOS ZOILOS	12	Reurbanización de Calles	50.000 €
	13	Adquisición de solares de interés general	30.000 €
LA ESTACIÓN	14	Rehabilitación del Centro de Interpretación	15.000 €
	15	Dotación interior planetario	15.000 €
	16	Reurbanización de Calles	50.000 €
	17	Adquisición de solares de interés general	15.000 €
TOTAL			2.158.175 €

Se realiza este cuadro resumen de las actuaciones por núcleos urbanos, descripción y presupuesto ESTIMADO, ya que los proyectos de urbanización o de edificación no están realizados, por lo tanto se hace una estimación de gastos por falta de datos más concretos, que podrá ser ajustada una vez redactados los proyectos. El presupuesto de las obras ya proyectadas se ha facilitado por la corporación local.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la finalidad del PEZDSU no es ordenar un ámbito, sino recoger una serie de actuaciones en él, que se ejecutarán con una financiación que provenga de los ingresos y recursos derivados de la gestión de los patrimonios públicos de suelo, según el artículo 75 de la LOUA.

Con este instrumento de planeamiento no se proponen cambios de calificación de las parcelas del suelo urbano donde se van a implantar los usos definidos, ya que no es objeto de este instrumento. Las actuaciones que se han propuesto son compatibles con el planeamiento vigente, y en todo caso, previo a la obtención de las autorizaciones que se precisen para el inicio de las obras, deberán redactarse los instrumentos de planeamiento

o de ejecución que la ley obligue (Innovación del PGOU, Plan Parcial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y de Edificación, según se precise).

3. ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.

De acuerdo con el art. 27.2 de la LOUA, el acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Como se ha dicho, todas las actuaciones previstas son compatibles con el PGOU vigente, por lo que no se prevé la suspensión de licencias urbanísticas.

ANEXO II. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE

1. Introducción
2. Memoria de Viabilidad Económica.
3. Informe de Sostenibilidad Económica

INTRODUCCIÓN

El presente Anexo se redacta para asegurar la viabilidad y sostenibilidad económica de los procesos de intervención de la ciudad existente.

1. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El apartado 5 del art. 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) establece que:

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

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

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

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

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

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

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

La estimación económica realizada para las distintas actuaciones puede variar al ser redactados los proyectos de urbanización y edificación necesarios.

- **Financiación:**

Las fuentes de financieras para desarrollar actuaciones de iniciativa privada y para las de iniciativa pública son las siguientes:

- Las provenientes de sus recursos propios (Presupuestos Municipales o ahorros)
- Préstamos a entidades financieras.
- Los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo
- Subvenciones públicas

A. Las provenientes de recursos propios

Son el producto del ahorro (mayores ingresos y/o economías en los gastos) como consecuencia de la ejecución presupuestaria. Según la última liquidación practicada el superávit municipal arroja el siguiente desglose:

REMANENTE DE TESORERÍA

Está integrado por los derechos pendientes de cobro, las obligaciones pendientes de pago y los fondos líquidos. Estará sujeto al oportuno control para determinar en cada momento la parte utilizada a financiar gasto y la parte pendiente de utilizar, que constituirá el remanente líquido de tesorería.

Se obtiene como la suma de los fondos líquidos más de los derechos pendientes de cobro, deduciendo las obligaciones pendientes de pago.

A. Derechos pendientes de cobro a 31/12/2017

- Derechos pendientes de cobro del presupuesto corriente
- Derechos pendientes de cobro de presupuestos cerrados
- Derechos pendientes de cobro correspondientes a cuentas de deudores que no sean presupuestarios

DERECHOS PENDIENTES DE COBRO: 1.749.980,86 €

B. Obligaciones pendientes de pago 31/12/2017

- Obligaciones pendientes de pago del presupuesto corriente.
- Obligaciones pendientes de pago de presupuestos cerrados
- Obligaciones pendientes de pago correspondientes a cuentas de acreedores que no sean presupuestarios.

OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO: 1.090.683,56 €

C. Fondos líquidos a 31/12/2017

- Saldos disponibles en cajas de efectivo y cuentas bancarias
- Inversiones temporales en que se hayan materializado los excedentes temporales de tesorería que no tengan carácter presupuestario.

FONDOS LÍQUIDOS: 1.676.539,89 €

D. Partidas pendientes de aplicación definitiva a 31/12/2017

- Cobros realizados Pendientes de Aplicación Definitiva
- Pagos realizados Pendientes de Aplicación Definitiva

PARTIDAS PENDIENTES DE APLICACIÓN: -282.256,32 euros.

TOTAL REMANENTE DE TESORERÍA: 2.053.580,87 €

Remanente de Tesorería disponible para la financiación de gastos generales:

Se determina minorando el remanente de tesorería en el importe de los derechos pendientes de cobro, que en fin de ejercicio se consideren de difícil o imposible recaudación y en el exceso de financiación afectada producido.

A. Derechos pendientes de cobro que se consideren de difícil o imposible recaudación a 31/12/2017

El importe de los derechos pendientes de cobro de difícil o imposible recaudación viene dado por la parte de la cuenta de «Provisión para insolvencias» que corresponde a derechos de carácter presupuestario o no presupuestario incluidos en el cálculo del remanente de tesorería. Será diferente si se trata de créditos sin seguimiento individualizado, o por el contrario se tenga un seguimiento individualizado.

En el caso de que no exista seguimiento individualizado, se determinará la provisión mediante estimación global del riesgo de fallidos. El saldo de esta cuenta se abonará al final del ejercicio con cargo a la cuenta «Dotación a la provisión para insolvencias», y se cargará al final del ejercicio por la dotación realizada al cierre del ejercicio precedente, con abono a la cuenta de «Provisión para insolvencias aplicada».

En el caso contrario, cuando se trate de créditos sobre los que se efectúe un seguimiento individualizado, se abonará a lo largo del ejercicio por el importe de los riesgos que se vayan estimando y se cargará a medida que se vayan dando de baja los saldos de deudores para los que se dotó provisión individualizada o cuando desaparezca el riesgo con abono a la cuenta «Provisión para insolvencias aplicadas».

DERECHOS PENDIENTES DE COBRO DE DIFÍCIL O IMPOSIBLE RECAUDACIÓN: 465.993,85 euros.

B. Exceso de financiación afectada producido a 31/12/2017

En los supuestos de gastos con financiación afectada en los que los derechos afectados reconocidos superen a las obligaciones por aquellas financiadas, el remanente de tesorería disponible para la financiación de gastos generales de la entidad deberá minorarse en el exceso de financiación producido (artículo 102 del Real Decreto 500/1990).

Este exceso podrá financiar la incorporación de los remanentes de crédito correspondientes a los gastos con financiación afectada a que se imputan y, en su caso, las obligaciones devenidas a causa de la renuncia o imposibilidad de realizar total o parcialmente el gasto proyectado.

Estará constituido por la suma de las desviaciones de financiación positivas a fin de ejercicio y sólo podrá tomar valor cero o positivo.

EXCESO DE FINANCIACIÓN AFECTADA: 1.340.844,38 euros.

TOTAL RT GASTOS GENERALES: 246.742,64 euros.

Remanente de Tesorería para gastos generales ajustado:

Se obtiene por diferencia entre el remanente de tesorería para gastos generales minorado en el importe del Saldo de obligaciones pendientes de Aplicar al Presupuesto y del Saldo de Obligaciones por devolución de ingresos pendiente.

El remanente de tesorería para gastos generales ajustado reflejará la situación financiera real en la que se encuentra el Ayuntamiento a corto plazo

SALDO OBLIGACIONES PENDIENTES DE APLICAR AL PRESUPUESTO: 0 euros

SALDO OBLIGACIONES POR DEVOLUCION DE INGRESOS PENDIENTES: 0 euros

REMANENTE DE TESORERÍA PARA GASTOS GENERALES AJUSTADO: 246.742,64 €

Este exceso podrá financiar la incorporación de los remanentes de crédito correspondientes a los gastos con financiación afectada que se imputan y, en su caso, las obligaciones devenidas a causa de la renuncia o imposibilidad de realizar total o parcialmente el gasto proyectado.

B. Préstamos a entidades financieras

Para la ejecución y desarrollo de las actuaciones previstas en este Plan Especial está previsto financiar con cargo a préstamos con Entidad Financiera la cantidad de: **570.588 €**. Dicha cantidad se encuentra ya prevista en el Presupuesto Municipal de 2018 en la partida 2018.011.913.00.

C. Los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Ascienden a la cantidad de **1.340.844,38 €**

D. Posibles ayudas públicas

Las actuaciones nº1 y 4, tienen subvenciones concedidas mediante Resolución firme, por la Consejería de Fomento y Vivienda en el caso de la nº1, y por la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio, en el caso de la nº4.

Los importes de la subvención que se prevé recibir se han descontado de las previsiones económicas de cara a hacer los cálculos de viabilidad económica-financiera.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica está regulada en el art. 22.4 TRLSRU:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta regulación se completa con la previsión del apartado 1 del art. 3 del Real Decreto de 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, donde se establece qué hay que hacer para examinar el impacto de las actuaciones de transformación urbana en las Haciendas Públicas:

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

Sin embargo, este informe de sostenibilidad económica no realiza un estudio de “viabilidad económica”, ya que este tipo de estudios se realizarán para la creación de nuevas zonas urbanas. Este estudio tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de ejecución, mantenimiento y conservación de las propuestas realizadas.

El estudio se debe centrar en la evaluación del impacto económico y financiero que tienen las intervenciones propuestas en este instrumento de planeamiento para la Hacienda Pública Local, se pretende la apertura de viales y su renovación en una zona deficitaria, ejecución y su posterior mantenimiento de equipamientos, por lo que la puesta en marcha de estos servicios implicaría unos gastos para la administración, pero en ningún momento un aumento directo de los tributos locales.

Para realizar el análisis de sostenibilidad económica de la presente innovación, deberíamos estudiar las repercusiones del Plan Especial en la ordenación urbanística, valorando los ingresos y gastos que se pueden derivar del desarrollo urbanístico.

1. COMPRA DE TERRENOS

A. INGRESOS

Esta intervención no supone ningún incremento de ingresos para la administración. Aunque sí supone una mínima reducción de ingresos percibidos, como consecuencia del cambio de propiedad desde particulares hasta el propio Ayuntamiento.

B. GASTOS

Costes de adquisición:

Los costes previstos son cifras orientativas de previsión de gastos que estarán sujetas a las características de cada solar preciso, el estado del mercado en el momento en que se realice la compra, y a las negociaciones que se puedan llegar a realizar. En todo caso, se prevén las siguientes inversiones relativas a la adquisición.

Nº ACTUACION	DESCRIPCION DE ACTUACIÓN	NÚCLEO	COSTES PREVISTOS
11	Adquisición de solares de interés general	SERÓN	50.000 €
13	Adquisición de solares de interés general	LOS ZOILOS	15.000 €
17	Adquisición de solares de interés general	LA ESTACIÓN	15.000 €

2. CONSTRUCCION DE NUEVOS EQUIPAMIENTOS

No supone ninguna variación en los tributos públicos locales, ni de manera puntual ni permanente.

En segundo lugar, corresponden a la puesta en marcha de equipamientos y servicios solo afecta los de nueva creación, estando, tanto el espacio libre como equipamiento, ubicados en el suelo urbano. Hay que reservar una partida no solo para la ejecución sino también para su puesta en funcionamiento.

Nº ACTUACIÓN	EQUIPAMIENTO	VALORACIÓN
6	Construcción Residencia de Adultos y Centro Ocupacional.	1.255.952 €
5	Adecuación de local para uso Biblioteca	35.000 €

A. INGRESOS

Esta intervención sí supone incrementos de ingresos para la administración. A pesar del interés público que persigue el Ayuntamiento con la construcción de la Residencia y la adecuación del nuevo local. Una vez terminadas las instalaciones se someterán a distintos procedimientos de adjudicación para su puesta en marcha y de ello es previsible que el Ayuntamiento obtenga contraprestaciones económicas en forma de canon de concesión o arrendaticio. A día de hoy no se puede conocer este dato.

B. GASTOS

Para el caso de los equipamientos de nueva creación, una vez construidos y puestos en funcionamiento, el edificio va a tener un mantenimiento básico (limpieza, mantenimiento, dotación de material fungible...) además el correspondiente a suministros, y el gasto del personal que trabaje en él, que adía de hoy se

desconoce. Pero, según lo dicho se someterá a expediente administrativo de concesión o arrendamiento. Por lo que el gasto será solo el correspondiente a la construcción y su equipamiento inicial.

3. RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN Y EDIFICIOS

Como se entiende que renovación de urbanización de viarios y espacios libres ya existentes, no supone ninguna variación en los tributos públicos locales, ni de manera puntual ni permanente.

Nº ACTUACIÓN	EQUIPAMIENTO/ URBANIZACIÓN	VALORACIÓN
1	Adecuación travesía Avenida de Lepanto	180.000 €
2	Construcción muro de contención c/Huerta	93.170 €
3	Adecuación artística en muro de contención de la Plaza	40.000€
4	Rehabilitación energética Edificio Casa de la Cultura	115.553 €
5	Adecuación de local para uso biblioteca	35.000 €
7	Mejora de instalaciones deportivas	81.000 €
8	Reurbanización de calles periféricas	75.000 €
9	Zona verde junto a rotonda	7.500 €
11	Mejora de los espacios públicos existentes	50.000 €
12	Reurbanización de calles	50.000 €
13	Rehabilitación centro de interpretación	15.000 €
15	Dotación interior planetario	15.000 €
16	Reurbanización de calles	50.000 €

Ninguna de estas actuaciones producirá ingreso alguno para el Ayuntamiento como consecuencia de su uso. Sin embargo, producirá una reducción del gasto de mantenimiento y conservación anual que se venía realizando, al ser actuaciones de mejora energética, o de urbanización de espacios degradados. Por tanto, el gasto previsto para mantenimiento y conservación se verá reducido en todo caso con respecto al actual.

En Serón, a 20 de junio de 2018

Fdo. Noemí Lorenzo Martínez,

Arquitecta de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Serón