



DIPUTACIÓN
DE ALMERÍA

PLAN ESPECIAL DE ZONAS DEGRADADAS

LAS TRES VILLAS (ALMERÍA)

REF: 17-4040T0401-2

Arquitecto: M^a Carmen Parra Parra

JUNIO - 2018

AREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SERVICIO DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS / SECCIÓN DE URBANISMO

C/ Reyes Católicos, S/N CP: 04200 Tabernas (Almería)
Tlf. 608 190 696 fax: 950 362 874
www.dipalme.org

Ref. 17-4040T0401-2

SIAM – PLAN

**PLAN ESPECIAL
DE ZONAS DEGRADADAS**
para la renovación de urbanización, reforma y aumento de dotaciones
en el núcleo urbano de Las Tres Villas (Almería)

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.
2. MARCO LEGAL.
3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.
5. INFORMACIÓN, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DE LAS ACTUACIONES.
6. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.
7. NORMAS MÍNIMAS A LAS QUE HAN DE AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.
8. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.
9. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.INFORME DE SOSTEBILIDAD ECONOMICA
10. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE.

PLANOS

- P1. PDSU DE LAS TRES VILLAS. PLANO DE ORDENACIÓN SUELO URBANO. S/E
P2. ACTUACIONES EN LA CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA DEL NÚCLEO DE OCAÑA.
P3. ACTUACIONES EN LA CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA DE ESCULLAR.

ANEXOS

- A.1. INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL SOBRE LA NECESIDAD DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EL PLAN ESPECIAL ZONAS DEGRADADAS DE LAS TRES VILLAS
A.2. ANEXO FOTOGRÁFICO.
A.3. RESUMEN EJECUTIVO.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

PLAN ESPECIAL DE ZONAS DEGRADADAS

**para la renovación de urbanización, reforma y aumento de dotaciones
en el núcleo urbano de Las Tres Villas (Almería)**

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

En septiembre de 2016 se redactó, con numero de expediente 15-4040T0458-2, el presente Plan Especial de Zonas Degradadas. Transcurrido mas de un año, el Excm. Ayuntamiento de Las Tres Villas considera necesario alterarlo, incluyendo nuevas obras, modificando algunas propuestas y adaptando los datos económicos. A fecha de junio de 2018 se modifica el presente documento dando respuesta a la valoración del informe de la Delegación Territorial del Medio Ambiente y Ordenación del Territorio PTO 08/18 a 14 de Mayo de 2018: *En su virtud y en ejercicio de la competencia prevista en el art.13.3e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (boja nº35 DE 20-02-2014) esta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio informa el presente expediente en sentido DESFAVORABLE para la actuaciones identificadas como ya ejecutas y FAVORABLE CONDICIONADO a que se de cumplimiento a las distintas consideraciones expuestas en el apartado III. Valoración del presente informe para el resto de actuaciones.*

Se procede a redactar el presente Plan Especial de Zonas Degradadas para la renovación de urbanización, reforma y aumento de dotaciones, incluyendo la totalidad de las actuaciones previstas en el instrumento de planeamiento conforme al informe PTO 08/18 referido.

2. MARCO LEGAL.

2.1- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)
- RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. (RP)

2.2- PLANEAMIENTO APLICABLE.

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Doña María, Ocaña, y Escullar, aprobado definitivamente con fecha 7 de marzo de 1979.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

- Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Las Tres Villas, aprobado definitivamente con fecha 30 de marzo del 2000, y publicado en el BOP de fecha 25 de abril de 2000. (MPDSU)
- NN.SS de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de ámbito Provincial de Almería, con Aprobación Definitiva el 31 de agosto de 1987, y publicada en el BOJA de fecha 25 de septiembre de 1987. (NNSSP)
- Estudio de detalle Residencia para la tercera edad y centro de discapacitados. Aprobado definitivamente en pleno el 25 de enero 2018, publicado en el BOP 04/02/2018.
- Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, en adelante PEPMF, aprobado definitivamente con fecha 25 de abril de 1987, y publicado en el BOJA de fecha 12 de marzo de 2007.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los ámbitos del PEZD se encuentran clasificados como suelo urbano, siéndole de aplicación las siguientes ordenanzas reguladoras de las edificaciones en suelo urbano del PDSU de las Tres Villas.

Respecto a los usos permitidos en el suelo urbano nos remitimos al art. N13.Usos, en las Normas Subsidiarias Provinciales de Almería, al no estar regulados en el PDSU vigente. Por lo tanto se permiten lo siguientes usos:

-Residencial

-Comercial

-Artesanal

-Industrial, siempre que sea compatible con el uso residencial debiendo garantizarse el RAMINP.

-Equipamiento, en todas sus modalidades.

-Agrícola, exclusivamente almacenes, graneros y crianza para uso familiar, y siempre como complementario de uso residencial, entendido como mezcla funcional.

No se proponen cambios de calificación de las parcelas de suelo urbano donde se van a implantar los equipamientos, ya que este es un uso admisible por las NNSSP, conforme el artículo anterior.

4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**4.1- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

El presente Plan Especial de Zonas Degradadas (PEZD) se redacta en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o Plan de Ordenación del Territorio, conforme lo expuesto en el art.14.2 de LOUA y tiene por finalidad lo 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 dos de los núcleos de suelo urbano (Ocaña y Escullar) de Las Tres Villas 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.

4.2- 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.

Para los Planes Especiales, la LOUA recoge en su art.14.1 una relación de finalidades que pueden cumplir. 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. Y, según el apartado h) *"cualesquiera finalidades análogas"*.

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados a), b) y c) del art. 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 degra-*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

dadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes del patrimonio cultural". El presente Plan Especial pretende dar cumplimiento a ese requisito al incluir en el mismo una serie de actuaciones cuya financiación provenga de los ingresos y recursos derivados de 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.

La exigencia a tal tipo de actuación esté prevista en un instrumento de planeamiento aparece refrendada por la legislación estatal en el art.52 destino de los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo.

Por ello para una adecuada gestión y una optima utilización de los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, resulta procedente la formulación del presente Plan Especial de Zonas Degradadas para la renovación de urbanización, reforma y aumento de dotaciones que implica la mejora del medio urbano donde se realizan.

4.3- JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL.

Conforme al art.19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento y 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.

El art. 77 de Reglamento de Planeamiento, dispone que los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias. Aún teniendo en cuenta que el PEZD se redacta en ausencia de Planeamiento General.

De los citados artículos se concreta el contenido del presente PEZD:

- Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan.
- Información, análisis y diagnóstico de las actuaciones.
- Propuesta de intervención.
- Normas mínimas a las que han de ajustarse los proyectos técnicos de obras de infraestructuras.
- Estudio económico-financiero.
- Informe de sostenibilidad económica.
- Planos de información y de ordenación.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

- Resumen ejecutivo.

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

5. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DE LAS ACTUACIONES.

El municipio de Las Tres Villas cuenta con tres núcleos de población claramente diferenciados. Los tres tienen similares problemáticas tales como incompleta o en mal estado la urbanización de viales, el déficit de dotaciones públicas y la falta de conexión entre ellas mediante infraestructuras.

Para el análisis y el diagnóstico de los distintos ámbitos delimitados como zonas degradadas se ha considerado el estado general de las calles y viarios, y el grado de conservación o la falta de equipamientos.

A.-Estado de conservación de los núcleos de población que forman el municipio de Las Tres Villas.

El estado general de las calles del núcleo urbano se puede considerar aceptable, ya que a lo largo de los últimos años se han urbanizado muchas de ellas. No obstante, aún existe un grupo numeroso de calles cuya urbanización se encuentra obsoleta: instalaciones urbanas deterioradas, calzadas en mal estado, discontinuidad en el recorrido peatonal o que presenta numerosos obstáculos para la movilidad o accesibilidad, etc...

Es necesario en estas calles acometer obras de urbanización con objeto de mejorar la calidad de vida de los residentes del núcleo, ofreciendo un nuevo paisaje urbano 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 patente. Esta falta de cuidado ha dado lugar al mal uso de los mismos, al abandono y por tanto a acentuar el deterioro.

B.-Edificio de Usos Múltiples denominado como “cooperativa”.

Este edificio cuya construcción data de 1955, fue proyectado como almacén en el núcleo de Ocaña. El ayuntamiento lo compró y quiere cambiarle el uso para destinarlo a usos



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhambilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

múltiples - social. Para ello deben de realizar un proyecto de adaptación al nuevo uso proyectado y diversas obras de acondicionamiento y refuerzo.

Hasta la fecha se han llevado a cabo intervenciones en el edificio. A pesar de ello, en la casi totalidad del edificio se observan deficiencias que requieren, tras un estudio detallado, una intervención integral del mismo.

C.-Justificación del aumento de dotaciones.

Se han detectado distintos ámbitos que requieren la ejecución de nuevas dotaciones, además de las ya acometidas por el ayuntamiento que esta reforzando los servicios públicos del municipio:

En el núcleo de Ocaña:

- Se pretende cambiar el uso de un edificio existente a destino de usos múltiples, al no existir en el núcleo un espacio de esas dimensiones y con buena ubicación.

- Un nuevo equipamiento destinado a residencia de ancianos, que actuara de dotación de carácter comarcal. Actualmente el municipio cuenta con los servicios sanitarios y sociales básico, sin embargo éstos se encuentran dispersos en tres los distintos municipios, lo que puede dificultar el acceso a estos por parte de los vecinos. Existen centro de atención a personas mayores únicamente en los municipios de Abla y Gérgal, pero su alto nivel de ocupación unido a la tendencia poblacional de envejecimiento hace que puedan no cubrir la demanda en un breve espacio de tiempo. En tal caso de la atención de personas con discapacidad, en la comarca no hay presencia de centros destinados a este fin, sin embargo hemos visto que la cifra de personas con grado mayor o igual al 33% esta aumentando en los últimos años.

El ayuntamiento de Las Tres Villas cuenta con estudio de idoneidad para la creación de una residencia de mayores y un centro para discapacidad, redactado por los servicios sociales de la Diputación de Almería, que aprueba la creación de la residencia por considerarlo un recurso idóneo para frenar la despoblación en el territorio, no romper los lazos sociales de los mayores y sus familiares y para reducir listas de espera. A su vez, la creación de un centro para personas discapacidad supondría la puesta en marcha de un recurso pionero en la comarca, que redundaría en una mejora del bienestar social de estas personas y su entorno. Del estudio se sacan las siguientes observaciones:

Desde el punto de vista socioeconómico, la despoblación del territorio conlleva a la pérdida de servicios, y esta genera una destrucción de empleo local que fomenta la despoblación. Es este ciclo el que hay romper para conseguir reactivar la comarca del Río Nacimiento, y para ello se deben realizar actuaciones que garanticen los resultados a corto plazo pero que también prolonguen sus resultados en el tiempo.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

- Las conclusiones obtenidas del presente estudio nos llevan a proponer tres medidas iniciales para frenar la recesión y fomentar el desarrollo del municipio de Las Tres Villas:
 - Dotar a la población de servicios que generen empleo.
 - Dotar al territorio de servicios de fomento.
 - Trabajar la pirámide de población.

La construcción de un complejo asistencial formado por dos centros principales dedicados a la atención de personas dependientes por un lado y discapacitadas por otro, daría respuesta a la situación social actual del territorio haciendo que los pacientes sean atendidos en un lugar cercano a su residencia habitual y familiares. Al mismo tiempo, la visita de familiares de pacientes de toda la provincia abriría una demanda de servicios auxiliares, como pueden ser, ludotecas, alquiler de viviendas, restauración...

En el núcleo de Escullar

Se han aumentado las dotaciones con la compra de terrenos destinados de espacio libre y equipamientos, ejecutando espacios públicos del núcleo y nuevos equipamientos. No obstante, es necesario acometer más actuaciones de regeneración de los núcleos debido a su degradación, queda patente en la documentación fotográfica aportada.

D.-Justificación de obras de mejora de conexión de núcleos de suelo urbano del municipio mediante la realización de infraestructuras de comunicación.

Se han reforzado las infraestructuras de comunicación rodada entre los núcleos de Escullar y de Ocaña. Obra necesaria para compartir los usos y servicios públicos de los distintos núcleos. Esta obra ya está tramitada y ejecutada.

6. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

6.1- ACTUACIONES PROPUESTAS DIVIDIDAS EN GRUPOS.

A continuación se hace una relación de las actuaciones previstas y ejecutadas, en función del objeto que llevan a cabo. Esta información se complementa con el anexo fotográfico y los planos del presente Plan Especial.

A.-Se propone la renovación de urbanización de las siguientes calles y plazas:

Núcleo de Ocaña.

Actuaciones a realizar:

- Reparación de distintos viales:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhamilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

- C/ libertad(Adoquinado, abastecimiento, saneamiento)
- C/Carrera(Adoquinado, abastecimiento, saneamiento)
- C/Porche(Adoquinado, abastecimiento, saneamiento)
- C/ del Almazara(Adoquinado, abastecimiento, saneamiento)

- Ampliación de luminaria en Piscina y pista

Núcleo de Escullar.

Actuaciones a realizar:

- Iluminación de entrada al municipio y calle Alta.

B.-Obras de reparación en Edificio existente de Usos Múltiples de la cooperativa en Ocaña.

Reparación de edificios usos múltiples (cooperativa) en Ocaña.

Se propone que, tras un estudio del inmueble, se acometa una actuación integral en el mismo.

Se estima que la intervención debe actuar al menos en los siguientes capítulos:

- Estructura
- Cubierta
- Solados, revestimientos
- Carpintería y cerrajería
- Electricidad
- Vidrios
- Pinturas

C.-Aumento de dotaciones mediante compra de terrenos y construcción de equipamientos.

El uso dotacional en suelo urbano conforme al art. N.13.Usos, en las Normas Subsidiarias Provinciales de Almería, es un uso compatible, por ello se han ejecutado y se pretenden construir equipamientos para el eliminar el déficit siguiente:

Núcleo de Ocaña.

Actuaciones a realizar:

- Compras de terrenos para su destino como suelo dotacional, con referencia catastral 9744802WG2049N0001LQ con una superficie 518 m2 y otro con referencia 9744803WG2049N0001TQ y superficie 300 m2.
- Construcción de equipamiento destinado a residencia de ancianos.

Núcleo de Escullar.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhambilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

Actuaciones a realizar:

- Construcción de nave polivalente superficie estimada 500 m2.

7- NORMAS MÍNIMAS A LAS QUE HAN DE AJUSTARSE LOS PROYECTOS TÉCNICOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS.

Se procederá a sustituir, mejorar y canalizar bajo rasante todas las redes de infraestructuras de los ámbitos especificados, incluyendo el futuro proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización el visto bueno de las compañías suministradoras y toda la información gráfica necesaria para el diseño de la pavimentación y la definición de las redes de infraestructuras, ejecutando las redes y los trabajos según su normativa específica y lo recogido en las actuales NNSS de planeamiento municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial (Anexo V), respetando las distancias de seguridad entre las distintas canalizaciones.

Todos los nuevos viales deberán disponer de los siguientes servicios:

- Abastecimiento.
- Saneamiento
- Energía eléctrica
- Alumbrado Publico
- Red viaria
- Telecomunicaciones.

Así, tendremos conforme N.3 del anexo V:

a) Abastecimiento

la dotación de agua que habría de preverse será de 250 litros por habitante y día en áreas de uso global residencia o mixto en municipios de menos de 5.000 habitantes. En municipios cuya población supere esta cifra la dotación mínima será de 350 litros por habitante y día.

En áreas de uso industrial la dotación mínima será de 50 metros cúbicos por hectárea y día.

El caudal punta que habrá de preverse, será de 0.0035 litros por segundo y vivienda, debiendo asegurarse una capacidad de almacenamiento equivalente al consumo de un día.

La previsión mínima del abastecimiento en cualquier punto de la red será de 1 atmósfera.

Se deberán prever hidrantes de 80 mm o 100mm para municipios de menos a más de 5.000 habitantes respectivamente, colocados a una distancia máxima entre ellos de 200 m alimentados mediante una red capaz de admitir un caudal de 500 litros/minuto o 1000 litros/minuto durante dos horas, según los diámetros especificados.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhambilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

Las redes de riego en zonas ajardinadas, tendrán capacidad suficiente para un consumo de 20 metros cúbicos por Hectárea y día.

b) Saneamiento.

EL cálculo y diseño de las redes de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, se hará con arreglo a lo establecido en la NTE-ISA-73/instalaciones de salubridad- alcantarillado.

En el caso de sistema separativo para evacuación de aguas fecales, la red deberá ser capaz de admitir unos caudales mínimos equivalentes a los previstos para el abastecimiento de agua.

En cualquier caso, la pendiente mínima de los tramos de la red no será inferior a 0,5%. La distancia máxima entre imbornales será de 30 metros y entre pozos de registro de 50 metros.

Los vertidos a la red fluvial o al mar, deberá ser autorizados por la administración hidráulica o pro costas en cada caso.

c) Energía eléctrica.

Para el cálculo de las redes de distribución de energía eléctrica se tendrán en cuenta las siguientes potencias mínimas según los usos:

residencia 3000 watios/vivienda

industrial 100 watios/m²

terciario 60 watios/m².

d) Alumbrado público.

Se adoptarán los criterios generales y normativas específicas para esta actuación. Se consideran niveles mínimos de iluminación los siguientes:

vías de tráfico intenso 30 lux

vías rodas secundarias 15lux

vías peatonales 5lux

e) Red viaria.

A efectos de tratamiento de las superficies de tránsito, se considera que el ancho mínimo para calzadas es de 3,50 metros y para aceras 1,20m.

No obstante lo anterior, al ser unas normas de urbanización que datan de 1987 en algunos aspectos no se adaptan a la legislación actual, extremo que se debe de tener en cuenta en el momento de redacción de proyectos de obras ordinarias de urbanización, la normativa específica vigente de aplicación para cada infraestructura de la compañía suministradora del servi-



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

cio público(agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones), además de las normas de accesibilidad actuales u otras sectoriales aplicables, por ejemplo:

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

8. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.

Se detalla a continuación la estimación económica realizada para las distintas actuaciones, que quedan por ejecutar, que puede variar al no estar redactados los proyectos de obras ordinarias de urbanización ni de edificación:

A.-RENOVACIÓN DE URBANIZACIÓN**Núcleos de Ocaña y Escullar.**

La superficie de viales a renovar infraestructuras asciende a:

Nº actuación	Ubicación de actuación.	superficies	Descripción de las obras
6	Obras de mejora de calles: Libertad, Carrera, Porche, de la almazara.	Superficie total:1650 m2	Obras: - adoquinado -saneamiento -abastecimiento
4	Ampliación de luminarias en piscina y pista		-ampliación de luminarias
7	Iluminación entrada Escullar y C/Alta	Farolas y soterramiento	-Iluminación entrada y C/Alta

Red de saneamiento	25.072,02 €
Red de abastecimiento de agua	13.375,30 €
Pavimentaciones	79.102,50€
Ejecución de muro de contención	30.000,00 €
Iluminación	20.815,32€
Seguridad y salud , gestión residuos	20.000,00 €
Presupuesto de Ejecución Material	168.365,73€
13,00 % GG+ 6% BI	21,00 % IVA
Presupuesto de Ejecución por Contrata	242.429,81 €

B.-REFORMA DE DOTACIONES.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhambilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

Edificio de Usos Múltiples en Ocaña. Actuación 5

Ya se han invertido en la reparación del edificio de usos múltiples una cantidad de 11.107,42€ , pero aun no esta acondicionado para el uso al que se pretende destinar. La estimación de obras asciende:

Presupuesto de Ejecución Material	70.000,00 €
13,00 % Gastos generales	9.100,00 €
6,00 % Beneficio industrial	4.200,00 €
PEM+GG+BI	83.300,00 €
21,00 % IVA	17.493,00 €
Presupuesto de Ejecución por Contrata	100.795,00 €

C.-AUMENTO DE SUELO DESTINADO A DOTACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

Esta actuación requiere la obtención de suelo mediante compra de terrenos pendientes de adquisición.

Nº actuación	Ubicación de los terrenos a valorar	valoración
1	Compra de terrenos con referencia catastral 9744802W-G2049N0001LQ y destino a uso dotacional S=518m2	61.068,93 €
2	Compra de terrenos con referencia 9744803WG2049N0001TQ y destino a uso dotacional S=300m2	43.000 €

Debido a que los proyectos de equipamientos de residencia de ancianos y la nave polivalente, no están realizadas se entienden estos valores como una estimación.

Nº actuación	Equipamientos	valoración
3	Construcción de equipamiento destinado a residencia de ancianos. Superficie construida estimada:3.000 m2, obras de acondicionamiento exterior y obras del muro de defensa con la rambla.	3.500.000,00 €
8	Construcción de nave polivalente. Superficie estimada construida 500 m2 construidos.	250.000,00 €

D.-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 lo tanto se hace una estimación de gastos por falta de datos.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhambilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

que podrá variar una vez redactados los proyectos. Todos los datos económicos de las obras y compra de terrenos ya realizados, han sido facilitado por la corporación local, en este documento solo se transcriben.

Se enumeran las actuaciones y se marca su ubicación concreta en los planos de situación P2 y P3.

NÚCLEO	NÚMERO	ACTUACIÓN	EJECUTADA	PRESUPUESTO
OCAÑA	1	Compra de terrenos con ref. catastral 9744802WG2049N0001LQ y destino a uso dotacional S=518m2	NO	61.068,93 €
	2	Compra de terrenos con referencia 9744803WG2049N0001TQy destino a uso dotacional S= 300 m2	NO	43.000,00€
	3	Construcción de un equipamiento destinado a residencia de ancianos. Además obras complementarias de urbanización y obras del muro escollera de defensa con la rambla.	NO	3.500.000,00 €
	4	Ampliación de luminaria en Piscina y Pistas de Ocaña.	NO	9.095,32 €
	5	Reparación completa de edificios de usos múltiples	NO	100.795,00 €
	6	Obras de mejora de calles: Libertad, Carrera, Porche, de la almazara.	NO	122.930,45 €
ESCULLAR	7	Iluminación entrada Escullar y C. Alta.	NO	11.720,00 €
	8	Construcción de nave polivalente. S=500 m2 construidos	NO	250.000,00 €
		TOTAL DE ACTUACIONES	NO	4.098.609,70

EL TOTAL DE LAS ACTUACIONES ascienden a 4.098.609,70€ euros.

E.- PLAN DE ETAPAS

Este Plan especial de Zonas Degradadas se compone de dos fases una primera en la cual se acometerían las obras numeradas en el documento, y una segunda, que puede ampliar las previstas en el, debido a los posibles cambios en el planeamiento general del municipio, ya que el PGOU de Las Tres Villas se encuentra en el trámite de aprobación provisional. Por lo



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhambilla**

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

tanto se podrá completar este documento con nuevas obras que sean posibilitadas por el nuevo instrumento de planeamiento, mediante el correspondiente trámite.

9.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

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 un estudio económico-financiero e informe de sostenibilidad, que deberá anexarse junto al presente Plan Especial de Zonas Degradadas del municipio de Las Tres Villas.

10.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE.

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

Respecto al trámite ambiental se adjunta en anexo A.1 informe emitido por la Delegación Territorial sobre la necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Plan Especial Zonas Degradadas de Las Tres Villas: “ *analizada la documentación aportada y visto el informe de Servicio Urbanismo le comunico que el citado plan no se encuentra sometido a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, al no estar incluido el mismo en los supuestos previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre*”.

Tabernas para Las Tres Villas, a junio de 2018

Fdo. Mª Carmen Parra Parra.

ARQUITECTA DE LA UCL NACIMIENTO



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico/ U.A.M. Filabres-Alhamilla

C/ Reyes Católicos, 17 – 04200 Tabernas, Almería

Tel. 608 19 06 96 - Fax 950 21 16 09 – uam-filabresalhamilla@dipalme.org

Ref.Exp. 2018/D51618/590-598/00192

PLANOS

- P1. PDSU DE LAS TRES VILLAS. PLANO DE ORDENACIÓN SUELO URBANO. S/E
- P2. ACTUACIONES EN LA CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA DEL NÚCLEO DE OCAÑA. E. 1/2.000
- P3. ACTUACIONES EN LA CARTOGRAFÍA ACTUALIZADA DEL NÚCLEO DE ESCULLAR. E. 1/3.000