

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES**FUNDAMENTOS LEGALES**

RESOLUCION de 17 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-024/06, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Sector SUNP-1 de Andújar (Jaén).

En virtud de lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 17 de julio, de 2006, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10-024/06, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Sector SUNP-1 de Andújar (Jaén).
- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

RESOLUCION DE 17 DE JULIO DE 2006, DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO U URBANISMO DE JAEN, REFERENTE AL EXPEDIENTE 10-024/06, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE EL PLAN DE SECTORIZACION DEL SECTOR SUNP-1 DE ANDUJAR (JAEN)

Examinado el expediente administrativo relativo al Plan de Sectorización del Sector SUNP-1, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de Julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

Examinado el expediente administrativo relativo a Plan de Sectorización del Sector SUNP-1, formulado de oficio por su Ayuntamiento, y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo dispuesto en el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero. Que el Ayuntamiento Pleno de Andújar, con la mayoría absoluta legal, previo informe preceptivo del Sr. Secretario de la Corporación, aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndolo a información pública en el Boletín Oficial correspondiente, en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios del municipio.

Segundo. Transcurridos los plazos de información pública, habiéndose formulado dos alegaciones, el Ayuntamiento Pleno, con la mayoría absoluta legal, aprobó provisionalmente el expediente en sesión de fecha 17.11.2005, por lo que una vez diligenciado por la Secretaría de la Corporación, se eleva a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Resolución.

Primero. El Plan de Sectorización afecta a los terrenos comprendidos en el Sector SUNP 1 y es el desarrollo previsto en el PGOU vigente adecuando la terminología y las determinaciones a la nueva LOUA ya que el suelo urbanizable no programado se transforma automáticamente a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbanizable no sectorizado si (como es el caso) se pretende la división en nuevos sectores y el Sector primitivo no tenía aprobado el correspondiente PAU.

Tras la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5.10.2005 que suspendió la aprobación del expediente, se presenta una nueva documentación aportando las correcciones a las deficiencias que se describían en la Resolución y una vez tramitado nuevamente con la repetición del período de exposición pública por modificarse sustancialmente respecto del aprobado provisionalmente en primera instancia

La ficha correspondiente al Sector SUMP-1 en el PGOU vigente es:

Superficie:

7.32 Ha.
Sistema general interior: 7.000 m²

Objetivos:

- Completar la trama urbana del vacío existente entre Mirasierra y la Verbena, reequipando esta última zona de autoconstrucción.
- Concluir la vía de Ronda hasta la calle la Verbena.

Condiciones de desarrollo:

- Ejecución previa o simultánea del colector general C-2.
- El sistema general de espacios libres se localizará junto a la vía de Ronda.
- Uso global característico: residencial.
- Usos prohibidos: industrial categorías II y III.
- Densidad máxima de viviendas: 35 viv/ha.
- Edificabilidad máxima. 0,40 m²/m²
- Altura máxima: 3 plantas salvo en la vía de Ronda que serán 4 plantas.

Las fichas urbanísticas propuestas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se proponen tras la nueva aprobación provisional y teniendo en cuenta en parte las alegaciones producidas son:

Sector PP-10:

Clase de suelo: urbanizable sectorizado.
Figura de planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.
Iniciativa de Planeamiento: Privada.
Sistema de actuación: Compensación.

Prioridad de Planeamiento: fecha máxima de presentación del Plan Parcial: 6 meses después de la aprobación del Plan de Sectorización.

Superficie total: 24.972 m² S. G... interiores-

Objetivos:

- Completar la trama urbana del vado existente entre Mirasierra y la Verbena.
- Dotar a la zona de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares.
- Al menos el 30% de la edificabilidad asignada al sector será destinada a la promoción y construcción de viviendas de protección oficial.

Usos:

Uso global característico: Residencial.
 Usos prohibidos: Industria en categorías II y III.
 Aprovechamiento medio: 0,36435 m²/m².
 Núm. máximo de viviendas: 79.
 Edificabilidad propietarios: 8.189 m².
 Edificabilidad Ayuntamiento: 910 m².

Dotaciones:

Espacios libres: 2.497,20 m².
 Equipamiento (social-educativo-deportivo): 1.0391,90 m².
 Plazas de aparcamiento públicas: > 45

Indicaciones sobre la ordenación:

- La edificación se ordenará en tipología de vivienda unifamiliar con un máximo de dos plantas.
- Las cesiones de equipamiento educativo, con un mínimo de 800 m² se ubicarán junto a la correspondiente del Sector PP-11.

Sector PP-11:

Clase de suelo: urbanizable sectorizado.
 Figura de planeamiento de desarrollo: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Prioridad de Planeamiento: - fecha máxima de presentación del Plan Parcial: 6 meses después de la aprobación del Plan de Sectorización.
 Superficie total: 53.584 m² S. G... interiores 7.000 m²

Objetivos:

- Concluir la vía de Ronda hasta el camino del Pino y calle Verbena.
- Al menos el 30% de la edificabilidad asignada al sector será destinada a la promoción y construcción de viviendas de protección oficial.

Usos:

Uso global característico: Residencial.
 Usos prohibidos: industria en categorías II y III.
 Aprovechamiento medio: 0,36435 m²/m².
 Núm. máximo de viviendas: 171.
 Edificabilidad propietarios: 15.287 m².
 Edificabilidad propietarios SG.: 2.284 m².
 Edificabilidad Ayuntamiento: 1.952,40 m².

Dotaciones:

Espacios libres: 4. 658,40 m²
 Equipamiento (social-educativo-deportivo): 2.342,80 m²
 Plazas de aparcamiento públicas: > 90.

Indicaciones sobre la ordenación:

- La edificación se ordenará en tipología de vivienda unifamiliar con un máximo de dos plantas, pudiendo no obstante combinarse con bloques de vivienda colectiva ubicados junto a la vía de Ronda y con una altura máxima de 3 plantas + ático.
- Las cesiones de equipamiento educativo, se ubicarán junto a la correspondiente del Sector PP-10.

Segundo. La propuesta se encuentra justificada en base a que se trata de iniciar el proceso urbanizador del Sector SUNP-1 con el fin de poner en el mercado suelo dedicado a vivienda

preferentemente unifamiliar que estaba previsto aunque no programado en el PGOU de Andújar.

De acuerdo al artículo 5.2 de la LOUA, este Plan de Sectorización se tramita promovido por el Ayuntamiento a instancias de Promociones Pedro de la Cruz S.L.

Tercero. Del examen de la propuesta se considera lo siguiente:

El Plan de Sectorización que se redacta está sujeto a las determinaciones previas del Sector urbanizable no programado del PGOU vigente y a las contenidas en el artículo 12 de la LOUA.

Sobre esta base el expediente tenía algunas deficiencias que pasamos a describir con las cuales no se pudo informar favorablemente, entendiéndose que el resto de la propuesta sí cumplía con las determinaciones de la LOUA, el Reglamento de Planeamiento y el PGOU de Andújar:

- Falta la previsión de al menos el 30% del suelo residencial para viviendas de algún tipo de protección oficial (art. 12.4b)

Se incluye en cada ficha de Sector esta exigencia

- Faltan las determinaciones relativas a la organización de la gestión y en especial las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el art. 18.2 de la LOUA (art. 12.4.d).

Se especifican en el documento y en las fichas.

- Faltan los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras del Sector (art. 12.4.e) y falta referencia al estudio financiero.

Se señala en la documentación aportada tras la Comisión de 5.10.2005 que al ser promovido para el Ayuntamiento el Plan de Sectorización, no ha lugar esta obligación

Entendemos que los Planes de Sectorización siempre serán promovidos por el Ayuntamiento según la LOUA pero en este caso lo es de iniciativa privada como así se expresa en el documento y en la ficha de desarrollo por lo que no se puede eludir esta obligación incluida en el artículo 12 de la LOUA

- Falta la certificación técnica de los órganos competentes respecto de la suficiencia de algunas infraestructuras (art. 12.4.f).

Se acompañan certificaciones técnicas del Ayuntamiento.

Además hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

En la Memoria del Plan de Sectorización existe confusión sobre la terminología y la legislación aplicable.

Las fichas urbanísticas de desarrollo de los Sectores siguen calificando el suelo de urbanizable programado en lugar de sectorizado.

El documento debe estar de acuerdo a la LOUA y no debe hacerse ninguna referencia al TRLS-92 ya que el Plan de Sectorización es una figura nueva que tiene sus propias determinaciones al margen de lo que la anterior Ley del Suelo estableciera para los Programas de Actuación Urbanística

En el art. 4.6 de la Memoria se hace referencia a la posibilidad de que los planes parciales de desarrollo modifiquen las ordenaciones establecidas en las fichas urbanísticas de los Sectores.

Hay que recordar que esto solamente lo podrán hacer si las modificaciones alteran determinaciones que no forman parte de la estructura general de los planes generales (art. 10-A de la LOUA) ya que el art. 13.1.b solo permite a los Planes Parciales la modificación de la Ordenación pormenorizada establecida.

El Informe es favorable con la salvedad de la falta del contenido sustantivo referido en el artículo 12; 4, de la LOUA y que corresponde a «los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento

del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del Sector.» Debiendo corregir el Documento en los aspectos formales que se indican al final del Informe.

Cuarto. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Quinto. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.8.a) y art. 33.2.4 ambos de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Suspender la aprobación definitiva del expediente administrativo y proyecto técnico relativo a Plan de Sectorización del Sector SUNP-1, incoado y promovido de oficio por su Ayuntamiento, por las deficiencias sustanciales observadas en la formulación del mismo.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberán subsanarse las deficiencias observadas en el fundamento tercero, tras lo cual se elevará nuevamente el expediente a esta Comisión para su resolución.

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.»

Segundo. Se presenta en la Delegación Provincial de O.P. y T. escrito del Ayuntamiento de Andújar con fecha de salida 11.4.06 y núm. 2972 con entrada el 17.4.2006 núm. 13786 incluyendo fianzas por el 10% del coste de la Urbanización correspondientes a las dos Sectores que delimita el Plan de Sectorización del SUNP-1, tal y como se puso de manifiesto en la antedicha Resolución, con lo cual se entiende subsanado el expediente de referencia.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. La tramitación del expediente analizado así como la documentación que obra en el mismo cabe entenderla ajustada a las previsiones contenidas en la Ley 7/2002 así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley 7/2002.

Segundo. Corresponde la aprobación definitiva de la presente modificación al órgano competente de la Consejería en materia de Urbanismo, en concreto a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por tratarse de una innovación de carácter estructural, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 7/2002, sin que deba necesitarse el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía y posterior aprobación de la Consejera de Obras Públicas y Transportes conforme establece el art. 5.3.d) del Decreto 193/03.

Vistos los informes técnicos de la Delegación Provincial, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.2.B.a) y art. 33.21,

ambos de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, procede:

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo al Plan de Sectorización del Sector SUNP-1, incoado por su Ayuntamiento, por cuanto sus determinaciones son acordes con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, Reglamento de Planeamiento Urbanístico y vigente PGOU de Andújar.

2.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como su contenido, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2002, previa inscripción y depósito de dos ejemplares del proyecto en el Registro de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

3.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer a partir del día siguiente de la notificación o su publicación recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Granada, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 46 de la Ley 29/98 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Jaén, 17 de julio de 2006.- El Secretario de la Comisión, Ignacio J. Ahumada Lara; VºBº El Vicepresidente 2º de la Comisión, Manuel López Jiménez.

ANEXO I

PLAN DE SECTORIZACION DEL SUNP-1

M E M O R I A

1. Régimen legislativo aplicable.

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.02, de 17 de diciembre), en su Título I, artículo 12, establece que:

«Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado (no programado), a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos».

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por RD 2159/93, de 26 de febrero, mantiene en vigor la totalidad del articulado contenido en el Capítulo VIII, que regula los Programas de Actuación Urbanística (art. 71 a 75), denominados Planes de Sectorización por la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Es pues al amparo de la citada Ley de Ordenación Urbanística y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, por el que se procede a promover el presente Plan de Sectorización del SUNP-1 incluido en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Andújar.

2. Regulación en el PGOU de Andújar.

El Plan General de Andújar recoge, en el art. II.1.1 de su Normativa Urbanística, que los Programas de Actuación Urbanística (actualmente denominados Planes de Sectorización), son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle propio del planeamiento general. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo

urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Comprenderán las determinaciones y documentos recogidos en el TR 1/1992 y el articulado en vigor del Reglamento de Planeamiento y, además, los complementarios siguientes:

a) Análisis de impacto en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas y otros medios, se señala la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes y otras sobre las que pudiere tener incidencia negativa.

b) Cuanta documentación adicional se deduzca de las bases del concurso, si procediere, de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

Para cada uno de los tres sectores delimitados se recogen en el art. VI.2.5 las fichas que establecen las condiciones específicas para la redacción de los Planes de Sectorización que, fijando las condiciones concretas de aprovechamiento, permitan su desarrollo.

Las 1.3. has. de suelo libre de uso y dominio público de sistema general adscritas al suelo urbanizable no programado se asignarán a los distintos sectores en función de los índices de adscripción que se establecen en las fichas, siendo función de cada Plan de Sectorización la exacta delimitación de las parcelas de sistema general englobadas en el mismo.

Las superficies que se recogen en cada ficha son indicativas, y se adoptarán como normativas las que, en el momento de redacción de los Planos de Sectorización, y Planes Parciales correspondientes, resulten del estado y medición reales de las parcelas.

Las densidades y coeficientes de edificabilidad que se establecen en las fichas se aplicarán sobre las superficies brutas de cada sector, sin incluir los sistemas generales adscritos.

Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas, excepto las calles que se definen como fijas, con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifiquen la pertinencia de las nuevas ordenaciones.

Ficha del sector SUNP-núm. 1

Superficie: 7,32 Has. Sistema General Interior: 7.000 m².

Objetivos:

- Completar la trama urbana del vacío existente entre Mirasierra y La Verbena, reequipando esta última zona de autoconstrucción.

- Concluir la vía de Ronda hasta la calle La Verbena.

Condiciones de desarrollo:

- Ejecución previa o simultánea del Colector General C-2.

- El Sistema General de Espacios Libres se localizará junto a la vía de Ronda.

- Uso global característico: Residencial.

- Usos prohibidos: Industrial, categorías II y III.

- Densidad máxima: 35 viv/Ha. (excluyendo sistema general).

- Edificabilidad máxima: 0,40 m²/m².

- Altura máxima: 3 plantas (B + 2), salvo junto a la vía de Ronda donde la edificación puede alcanzar las 4 (B + 3) plantas.

3. Regulación en el reglamento de planeamiento.

El art. 71 regula el ámbito del Plan de Sectorización y la garantía necesaria de que desarrollen unidades urbanísticas

integradas, circunstancia ésta ya contemplada en el Plan General cuando delimita los Sectores de Suelo No Urbanizable, uno de los cuales desarrollamos parcialmente con este Plan de Sectorización.

El art. 72 recoge las determinaciones que deben de contener los Planes de Sectorización, que podrían resumirse del siguiente modo:

- Sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.

- Usos, niveles de intensidad.

- Aprovechamiento medio en todo su ámbito.

- Redes fundamentales de infraestructura.

- División del territorio en sectores para su desarrollo en etapas.

El apartado 2 de este artículo determina que el aprovechamiento medio se referirá exclusivamente al ámbito territorial del Plan de Sectorización, con independencia del fijado para el SUP.

El Plan de Sectorización que nos ocupa comprende sectores de usos y niveles de intensidad similares, por lo que será suficiente establecer un aprovechamiento medio único para los sectores que se delimiten.

El Plan de Sectorización fijará las etapas y los terrenos que hayan de urbanizarse mediante Planes Parciales.

El art. 74 establece los documentos que deben de contener los Planes de Sectorización, esquematizándose:

a) Memoria.

b) Planos de información urbanística.

c) Planos de Ordenación:

- Situación.

- Ordenación genérica (1:5000).

- Relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan General.

d) Normas Urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales.

e) Plan de etapas.

f) Estudio económico-financiero:

- Urbanización sistemas generales.

- Inversiones públicas o privadas.

4. Justificación de la actuación.

Se trata de iniciar el proceso urbanizador del sector SUNP núm. 1, con el fin de poner en el mercado suelo dedicado a la edificación de viviendas unifamiliares en su mayoría, con la posibilidad de dedicar alguna parcela a la construcción de bloques plurifamiliares, en caso de que surja dicha demanda.

Procederemos por tanto a la redacción del presente Plan de Sectorización en cumplimiento de las determinaciones recogidas en la legislación aplicable constatada en el apartado 1 de este documento y el PGOU de Andújar.

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 del 17 de diciembre, en su Título Preliminar, art. 5.2 define:

«Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley».

Asimismo la citada Ley otorga a la Administración un control sobre el desarrollo de los Planes de Sectorización al establecer en el art. 12.4.f. que el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

«Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios,

dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación».

5. Análisis de impactos medioambientales.

Este análisis se incluye en un anexo adjunto, redactado por técnico competente.

6. Características de la ordenación.

El presente Plan de Sectorización y la ordenación correspondiente de los terrenos afectados, surge por la necesidad de disponer en el mercado de suelo destinado fundamentalmente a la construcción de viviendas unifamiliares.

El desarrollo del Plan Parcial correspondiente al Sector SUP núm. 2 (PP-2), ha dotado a la ciudad de una minoría de viviendas unifamiliares, existiendo actualmente demanda de esta tipología y siendo positivo disponer en el mercado de una mayor superficie de suelo destinado a este fin, para poder así ajustar los costos que, dada las limitadas parcelas existentes para esta tipología, han efectuado una considerable desviación al alza.

La superficie afectada por el presente Plan de Sectorización es de 7,32 Has. y los objetivos a cumplir así como las condiciones de desarrollo se incluyen en la ficha correspondiente incluida en el PGOU de la ciudad, y que anteriormente hemos descrito en este documento.

La localización de los terrenos afectados está situada al Norte de la ciudad, estando rodeados prácticamente por edificaciones de viviendas unifamiliares, y lindando por el Este con el Sector SUNP núm. 2.

Los 7.000 m² de zonas verdes asimiladas al Sistema General Interior, se localizarán junto a la vía de Ronda.

La densidad máxima de viviendas será de 35 viv./Ha, excluyendo los Sistemas Generales (o sea sobre 73.200-7.000=66.200 m²), lo que arroja un total de:

$$35 \text{ viv./Ha} \times 6,62 \text{ Has} = 231,7 \approx 232 \text{ viviendas.}$$

La edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m², lo que equivale a un total de:

$$0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 66.200 \text{ m}^2 = 26.480 \text{ m}^2 \text{ construidos.}$$

Se respeta en el presente Plan de Sectorización el diseño de los viales que afectan a la zona y que están incluidos en el PGOU de la ciudad.

Dadas las características morfológicas de la zona afectada, se subdivide ésta en dos sectores que pueden proceder a urbanizarse independientemente, previa la confección de sus correspondientes Planes Parciales que denominaremos P.P.-10 y P.P.-11, siguiendo el orden cronológico de los planes parciales desarrollados hasta ahora.

7. Cálculo del aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo es una exposición sintética del mecanismo nivelador que proporciona una equitativa distribución de beneficios y cargas dentro del suelo urbanizable programado. Ese mecanismo opera en dos niveles:

- En el primer nivel, mediante las determinaciones propias del Plan General, el fijar el aprovechamiento tipo de cada sector que sirve para eliminar las diferencias o desigualdades entre sectores, actuando como compensador intersectorial a través del establecimiento de una situación de equilibrio entre los aprovechamientos de varios conjuntos de terrenos.

- En el segundo nivel, partiendo del desarrollo que de las determinaciones de este Plan de Sectorización efectúan los Planes Parciales, la función distributiva de beneficios y cargas se encomienda a las técnicas sustentadas en la reparcelación

como compensador intersectorial, es decir, como término de referencia para el aprovechamiento que a cada parcela le corresponde y de la magnitud de las obligaciones que comporte la ejecución del planeamiento para la propiedad.

El aprovechamiento tipo del Plan de Sectorización que en rigor, es un índice o coeficiente, puesto que su expresión es necesariamente unitario (por unidad de superficie), es el resultado de dividir el aprovechamiento global (suma de los aprovechamientos de los sectores) entre la superficie de todos los terrenos que han de participar en el reparto de beneficios y cargas.

El modelo de cálculo indicado en el Reglamento de Planeamiento para el aprovechamiento medio (al que asimilaremos nuestro aprovechamiento tipo), responde a la consideración de dos factores básicos para que la homogeneización de las edificabilidades correspondientes a los diferentes usos y tipologías se traduzca en una nivelación equitativa de los aprovechamientos. Tales factores responden a:

a) La rentabilidad de los diferentes usos (coeficiente de zona).

b) La rentabilidad de posición y diferencia en las características del suelo en relación con la urbanización (coeficiente del sector).

Dada la similitud existente entre los dos sectores en que se ha dividido la zona, dotamos a cada uno de ellos de idénticos índices de localización y urbanización por lo que los coeficientes de aprovechamiento de cada sector serán los mismos.

Así pues el aprovechamiento tipo del Plan de Sectorización será el siguiente:

Superficie Total del Sector: 73.200 m²

Superficie Sistema General Interior: 7.000 m²

Superficie neto del sector: 66.200 m²

Edificabilidad neta: 66.200 m² x 0,4 m²/m² = 26.480 m².

Aprovechamiento tipo: 26.480 m²/73.200 m² = 0,36175 m²/m²

La edificabilidad de cada uno de los sectores en que se divide el presente Plan de Sectorización, se indica en el siguiente cuadro:

APROVECHAMIENTO TIPO PLAN DE SECTORIZACION

Sector	Superf. m ² (Su)	Edific. m ² /m ² (E)	C. Zona (Z)	C. Sect. (S)	C. Homo. H = ZxS	Apr. Tot SUxExH
10	23.865,30	0,36175	1	1	1	8.633,00
11	49.334,70	0,36175	1	1	1	17.847,00

Total 73.200,00 m² - 7.000 m² (SGI) = 66.200 x 0,40 = 26.480,00 m²

El número máximo de viviendas que corresponden a cada sector será el resultante de distribuir proporcionalmente el total de viviendas previstas en este Plan (232), a las superficies correspondientes de cada uno de los sectores:

Superficie Sector 10 = 23.865,30 m² (32,60%)

Superficie Sector 11 = 49.334,70 m² (67,40%)

Superficie Total = 73.200,00 m² (100,00%)

Núm. máximo de viviendas sector 10 = 232 x 0,326 = 76

Núm. máximo de viviendas sector 11 = 232 x 0,674 = 156

Como hemos visto, los Sectores 10 y 11 tienen unos aprovechamientos tipo idénticos pudiendo todos los propietarios realizar el aprovechamiento que les corresponde (90% del aprovechamiento Tipo) en el mismo sector en que están situados

sus terrenos, sin necesidad de trasvases de aprovechamiento entre sectores, según el siguiente cuadro:

Sector	Propietarios	Ayuntamiento	Total
10	7.767 m ²	863 m ²	8.633 m ²
11	15.738 m ²	1.749 m ²	17.487 m ²

NORMAS URBANISTICAS

Sección 1.ª Determinaciones generales

Artículo 1. Facultades, obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo que se programa podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación, con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde en función del aprovechamiento medio que este Plan de Sectorización asigna al sector, todo ello sin perjuicio del efectivo cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la legislación urbanística como el Plan General de Andújar establecen previa o simultáneamente al ejercicio de dichas facultades.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo que se sectoriza, tendrán derecho al noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio establecido para todo el Sector, si bien, el derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3. Los propietarios de terrenos situados en el suelo urbanizable programado están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o en su caso al órgano urbanístico actuante:

I. La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

II. En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento, cuando éste no se destine a la adjudicación del suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso. En estos casos las adjudicaciones a favor del Ayuntamiento se llevarían a cabo de acuerdo con lo previsto en el Título cuarto de estas normas.

III. El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector en que se encuentran los terrenos.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Conservar la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un Plan de Sectorización, o resulte expresamente de disposiciones legales.

d) Edificar los solares dentro de los plazos que fije el Plan o, en su defecto, en los plazos fijados en el capítulo primero del Título cuarto de la Ley del Suelo.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del PGOU así lo estableciesen.

Artículo 2. Aprovechamiento medio.

El Plan de sectorización del SUP núm. 10 y 11 establece un aprovechamiento medio de 0,36175.

Artículo 3. Aprovechamiento del sector.

1. El aprovechamiento que se puede realizar en cada sector de los delimitados viene fijado en las fichas que constituyen la Sección 5.ª de estas normas.

2. La edificabilidad total del sector no podrá ser superada en ningún caso, permitiéndose sin embargo la transformación a usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso con las limitaciones impuestas en las fichas de cada sector.

Sección 2.ª Acciones en el suelo urbanizable programado

Se estará a lo recogido en los art. VI.3.6 al VI.3.9 de la Normativa Urbanística del Plan General de Andújar.

Sección 3.ª Condiciones de la ordenación

Se estará a lo recogido en los art. VI.3.10 al VI.3.12 de la Normativa Urbanística del Plan General de Andújar.

Sección 4.ª Condiciones de la urbanización

Se estará a lo recogido en los art. VI.3.13 al VI.3.24 de la Normativa Urbanística del Plan General de Andújar.

Sección 5.ª Condiciones particulares de desarrollo de los sectores que se programan: fichas de los sectores

Artículo 4. Alcance de las determinaciones particulares.

1. En las fichas siguientes se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada uno de los tres sectores que se delimitan en este Plan de Sectorización.

2. Las superficies con aprovechamiento son indicativas, resultando normativas las que, en el momento de la redacción y delimitación de los correspondientes Planes Parciales, resultan de la situación real de las parcelas catastrales.

3. Las superficies de sistema local son mínimos normativos de Plan.

4. La edificabilidad bruta asignada por este Plan no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento público que se cedan al Ayuntamiento con motivo del desarrollo de los Planes Parciales. Estas parcelas tendrán un aprovechamiento derivado de la aplicación de las ordenanzas y la normativa del Plan General, aprovechamiento que es independiente del que resulta del cálculo del aprovechamiento medio establecido en la Memoria de este documento.

5. El aprovechamiento medio asignado se entiende como máximo absoluto que no podrá ser alterado en razón de ningún cambio en la superficie del Sector.

6. Las ordenaciones recogidas en las fichas para estos sectores son indicativas y podrán ser modificadas con la redacción de los respectivos Planes Parciales siempre que se justifique la pertinencia de las nuevas ordenaciones.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P-10

Clase de suelo: Urbanizable Programado.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial.

Iniciativa de Planeamiento: Privada.

Sistema de Actuación: Compensación.

Prioridad de planeamiento: 1.ª Etapa (Presentación Plan Parcial, antes de diciembre de 2003).

Superficie total: 23.865,30 m². SG Interiores: -

Objetivos:

- Completar la trama urbana del vacío existente entre Mirasierra y La Verbena.

- Dotar a la zona de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares.

Usos:

- Uso global característico: Residencial.
- Usos pormenorizados prohibidos: Industria en categorías II y III.

Aprovechamiento medio: 0,36175 m²/m².
 Núm. máximo de viviendas: 76.
 Distribución de la edificabilidad (m² construidos).
 Propietarios Sector: 7.767 m².
 Ayuntamiento: 866 m²

Reservas mínimas para las dotaciones locales públicas:

M² suelo totales: 3.422,50 m².
 Espacios libres: 2.386,50 m².
 Equipamiento (social, educativo, deportivo): 1.036 m².
 Plazas de aparcamiento públicas: ≥ 45.

Indicaciones sobre la ordenación:

- La edificación se ordenará en tipología de vivienda unifamiliar con un máximo de dos plantas.
- Las cesiones de equipamiento educativo, con un mínimo de 800 m² se ubicarán junto a la correspondiente del sector P.P-11.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR P.P-11

Clase de suelo: Urbanizable Programado.
 Figura de Planeamiento: Plan Parcial.
 Iniciativa de Planeamiento: Privada.
 Sistema de Actuación: Compensación.
 Prioridad de planeamiento: No existe prioridad.
 Superficie total: 49.334,70 m². SG Interiores: 7.000 m².

Objetivos:

- Concluir la vía de Ronda hasta Camino del Pino y calle Verbena.

Usos:

- Uso global característico: Residencial.
- Usos pormenorizados prohibidos: Industria en categorías II y III.

Aprovechamiento medio: 0,36175 m²/m²
 Núm. máximo de viviendas: 156.
 Distribución de la edificabilidad (m² construidos)
 Propietarios Sector: 15.738 m². Ayuntamiento: 1.749 m².

Reservas mínimas para las dotaciones locales públicas:

M² suelo totales: 7.032 m².
 Espacios libres: 4.933,50 m².
 Equipamiento (social, educativo, deportivo): 2.098,50 m².
 Plazas de aparcamiento públicas: ≥ 90.

Indicaciones sobre la ordenación:

- La edificación se ordenará en tipología de vivienda unifamiliar con un máximo de dos plantas, pudiendo no obstante combinarse con bloques de vivienda colectiva ubicados junto a la vía de Ronda y con una altura máxima de 4 plantas + ático.
- Las cesiones de equipamiento educativo se ubicarán junto a la correspondiente del Sector P.P-10.

PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

La diferenciación entre las dos actuaciones programadas (Sectores 10 y 11), se basa fundamentalmente en la asignación

de prioridades para cada una de ellas y su localización dentro del Sector completo.

La asignación de prioridades de actuación es ponderada por dos factores básicos: la viabilidad conocida o estimada de gestión de cada actuación y su viabilidad financiera, dependiendo esta última de la capacidad y estrategia de inversión de los organismos o particulares que puedan tener a su cargo la misma.

En este caso la actuación urbanística está promovida por particulares, encontrándose su gestión en dos situaciones distintas.

El sector 10 es propiedad de un solo promotor dispuesto a acometer la urbanización en un plazo inmediato por lo que asignamos a dicho sector prioridad sobre el sector 9, considerándolo la 1.ª etapa del proceso urbanístico.

El sector 11 es propiedad de varias personas, dependiendo además del desarrollo de los Sectores P.P-3 (actualmente con Plan Parcial aprobado) y P.P-5, a efectos de prolongar la vía de Ronda y cumplir así el objetivo fundamental del proceso urbanístico iniciado con este Plan de Sectorización.

Asignamos pues al sector 11 la 2.ª etapa de este Plan.

El Estudio Económico-Financiero fija la línea de asignación de recursos, siendo en este caso todos ellos de carácter privado.

1. Alcance de la programación.

Como ya hemos indicado los objetivos del presente Plan de Sectorización son dos:

Completar la trama urbana del vacío existente entre Mirasierra y la calle Verbena (1.ª fase), y concluir la vía de Ronda hasta la calle Verbena (2.ª fase).

El desarrollo del presente Plan de Sectorización depende exclusivamente de la iniciativa privada y como ya hemos indicado pretende poner en el mercado, de forma inmediata, un sector dedicado a viviendas unifamiliares que dada su ubicación (rodeada por edificaciones de esta tipología), parece que cumplirá los objetivos previstos en el PGOU para esta zona y que no son otros que «completar la trama urbana del vacío existente entre Mirasierra y la calle Verbena».

El presente Plan de Etapas comprende:

- I. Los estudios urbanísticos precisos para desarrollar el Plan de Sectorización a acometer por la iniciativa privada.
- II. Las actuaciones de gestión.
- III. Las acciones de inversión a realizar por la iniciativa privada.

2. Estructura del Plan de Etapas.

El Plan de Etapas se estructura en 5 programas específicos:

- A) Sistema general de infraestructura.
- B) Sistema local de equipamientos y servicios.
- C) Planeamiento de desarrollo.
- D) Urbanización del suelo.
- E) Edificación de suelo.

A) Sistema general de infraestructura:

A.1. Red viaria.

A.1.1. Concluir la vía de Ronda hasta el camino del Pino y calle Verbena (2.ª etapa).

A.1.2. Mejora y terminación del Distribuidor Zonal del Sector 10 (1.ª etapa).

A.1.3. Concluir el Distribuidor Zonal del Sector 11 (2.ª etapa).

A.2. Abastecimiento de agua.

A.2.1. Nueva conducción hasta el Distribuidor Zonal del Sector 10 (1.ª etapa).

A.2.2. Nueva conducción hasta la vía de Ronda (2.ª etapa).

A.3. Saneamiento.

A.3.1. Construcción del Colector General de vía de Ronda (2.ª etapa).

A.3.2. Conexión a Colector de Zona Mirasierra (1.ª etapa).

A.3.3. Mejora del Colector del distribuidor zonal del Sector 10 (1.ª etapa).

B) Sistema local de equipamientos:

B.1. Reserva de terrenos a ceder al Ayuntamiento del Sector 10 (1.ª etapa).

B.2. Reserva de terrenos a ceder al Ayuntamiento del Sector 11 (2.ª etapa).

C) Planeamiento de desarrollo:

C.1. Plan Parcial del Sector 10 (1ª etapa).

C.2. Plan Parcial del Sector 11 (2ª etapa).

C.3. Proyectos de Compensación y Urbanización del Sector 10 (1.ª etapa).

C.4. Proyectos de Compensación y Urbanización del Sector 11 (2.ª etapa).

D) Urbanización del suelo:

D.1. Urbanización del Sector 10 (1.ª etapa).

D.2. Urbanización del Sector 11 (2.ª etapa).

E) Edificación del suelo:

E.1. Edificación de solares resultantes en el Sector 10 (1.ª etapa).

E.2. Edificación de solares resultantes en el Sector 11 (2.ª etapa).

3. Plazos para el desarrollo de las etapas:

1.ª Etapa. Corresponde al Sector 10, estableciéndose el plazo para presentación del Plan Parcial antes de diciembre de 2003.

El resto de los plazos deberán recogerse en dicho Plan Parcial y deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

2.ª Etapa. Corresponde al Sector 11, estableciéndose el plazo para presentación del Plan Parcial antes de diciembre de 2007, pudiendo diferirse dicho plazo dependiendo del estado de desarrollo de los Sectores P.P.-3 y P.P.-5.

El resto de los plazos deberán recogerse en dicho Plan Parcial y deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

4. Estudio Económico-Financiero.

Al ser este un Plan de Sectorización promovido por la iniciativa privada, el estudio Económico-Financiero se reduce a indicar el presupuesto actualmente necesario para acometer las obras de urbanización que en su día se definirán mediante los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización correspondientes.

Es este pues un estudio indicativo de lo que valdría urbanizar en el día de hoy, sufriendo lógicamente los incrementos derivados de la subida del IPC correspondiente al periodo de tiempo en que se acometa la urbanización.

Podemos considerar, y la experiencia lo corrobora, que este tipo de urbanizaciones necesita un presupuesto aproximado de 20,00 euros por cada metro cuadrado de terreno a urbanizar, por lo que el montante total de cada sector sería el siguiente:

Sector 10.

23.865,30 m² x 20 euros/m² = 477.306,00 euros.

Sector 11.

49.334,70 m² x 20 euros/m² = 986.694,00 euros.

Asciende por lo tanto el coste de la Urbanización de los terrenos afectados por este Plan de Sectorización a:

477.306,00 euros + 986.694,00 euros=1.464.000,00 euros (un millón cuatrocientos sesenta y cuatro mil euros).

El sistema financiero a adoptar es el que corresponde a la iniciativa privada, siendo pues los propietarios de cada sector, los que se harán cargo de su aportación económica correspondiente.

Jaén, 17 de julio de 2006.- El Delegado, Manuel López Jiménez.

CONSEJERIA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE

RESOLUCION de 31 de octubre de 2006, de la Delegación Provincial de Huelva, por la que se hace publica la Resolución por la que se conceden subvenciones solicitadas por entidades privadas al amparo de la Orden a entidades privadas en materia de turismo, correspondientes al ejercicio 2006.

Al amparo de la Orden de 8 de marzo de 2005 (BOJA núm. 55, de 18 de marzo de 2005) por la que se regula el procedimiento general para la concesión de subvenciones a entidades privadas en materia de turismo, modificada por la Orden de 12 de diciembre de 2005 (BOJA núm. 251 de 28 de diciembre de 2005) y convocada por la Resolución de 29 de diciembre de 2005 (BOJA núm. 10 de 17 de enero), esta Delegación Provincial hace público lo siguiente:

Primero. Mediante la Resolución de 31 de octubre de 2006 de esta Delegación Provincial, se ha resuelto la convocatoria de subvenciones a entidades privadas correspondiente al ejercicio 2006, realizada al amparo de la Orden citada.

Segundo. El contenido íntegro de dicha Resolución estará expuesto en el tablón de anuncios de esta Delegación Provincial, sita en Av. Alemania, 1 de Huelva, a partir del mismo día de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Tercero. Los plazos establecidos en dicha Resolución se computarán a partir del día siguiente al de la publicación de esta Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Huelva, 31 de octubre de 2006.- La Delegada, Rosario Ballester Angulo.

CONSEJERIA DE EDUCACION

ORDEN de 6 de octubre de 2006, por la que se concede la autorización definitiva de apertura y funcionamiento al centro docente privado de educación infantil «El Jardincito» de Córdoba.

Examinado el expediente incoado a instancia de doña M.ª Dolores Márquez Agulló, titular del centro docente privado «El Jardincito», con domicilio en calle Libertador Sucre, núm. 8, de Córdoba, en solicitud de autorización definitiva de apertura y funcionamiento del mencionado centro con 2 unidades de educación preescolar, acogiéndose a la Orden de 18 de junio de