

Artículo 58. Presupuesto Global de Ejecución.

Los costes totales previstos de urbanización para el sector ordenado, resultan ser los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE	COSTE UNIT.	PRESUPUESTO
ÁREA DE JUEGOS	1.708	60 €/m ²	102.480 €
VIARIO	2.706	88 €/m ²	238.128 €
TOTAL PRESUPUESTO GLOBAL			340.608 €

Artículo 59. Costes unitarios.

Los parámetros de costes unitarios resultantes aplicados anteriormente, tomando como referencia los módulos del Colegio de arquitectos de Jaén del año 2008, son los referidos.

M ² Urbanización de viales	88,00 €/m ²
M ² Áreas de juego y recreo	60,00 €/m ²

El presupuesto estimado obtenido anteriormente, se prevé pueda ser desglosado por capítulos de obra, según la siguiente estimación porcentual:

CAPITULOS DE OBRA	PORCENTAJE %	PRESUPUESTO €
Movimiento de tierras	5	17.030
Red viaria	30	102.182
Electrificación alumbrado	17	57.903
Abastecimiento agua	10	34.060
Saneamiento	15	51.091
Otras instalaciones	10	34.060
Zonas verdes	13	44.283
TOTAL	100	340.608

Artículo 60. Repercusiones.

Evaluamos a continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución material estimado anteriormente, lo que dará una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión.

- repercusión sobre m² de suelo bruto del sector.
340.608 €/ 10.908 m² = 31,22 €/m² suelo bruto
- repercusión sobre m² de suelo edificable.
340.608 €/ 6.354 m² = 53,60 €/m² Solar

Por otro lado, otros gastos serían:

OTROS GASTOS	18.000 €
Topografía y estudios geotécnicos	2.000 €
Modificación puntual	5.000 €
Proyecto de urbanización y dirección de las obras	6.000 €
Proyecto de reparcelación	2.000 €
Registro y notaría y gastos de gestión	3.000 €

Coste total de la urbanización:

Costo total urbanización incluidos otros gastos referidos a la gestión y elaboración de proyectos y documentos urbanísticos	358.608 €
---	-----------

Superficies edificables:

Total Plan	6.549 m ² (t)
A ceder al ayuntamiento libre de cargas de urbanización (10% del total)	655 m ² (t)
Superficie edificable patrimonializable (90% del total)	5.894 m ² (t)

Repercusión de la urbanización:

Repercusión de la urbanización

por unidad de superficie edificable patrimonializable 358.608 €/5.894 m² = 60,84 €/m²(t)

La repercusión se ha calculado sobre la unidad de superficie edificable y no sobre la unidad de parcela privada dada la falta de homogeneidad en la capacidad edificatoria de las parcelas resultantes de la ordenación.

La repercusión de la urbanización incluida gestión del plan y elaboración de documentos resulta una cifra asimilable para una promoción inmobiliaria de estas características.

Jaén, 16 de febrero de 2010.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.

RESOLUCIÓN de 16 de febrero de 2010, de la Delegación Provincial de Jaén, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, referente al expediente que se cita, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU de Linares (Jaén).

Expte.: 10- 152 -09.

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 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo-Sección Urbanismo de Jaén, referente al expediente 10- 152 -09, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU, de Linares (Jaén).

- Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo I).

Resolución de 16 de febrero de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección Urbanismo, Referente al expediente de planeamiento 10-152-09, por el que se Aprueba Definitivamente, la Modificación del PGOU (art. 175) de Linares (Jaén).

La Delegación Provincial en Jaén de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en ejercicio de la competencia atribuida por el art. 31.2 B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, una vez examinado el expediente administrativo relativo a la modificación del PGOU de Linares (art. 175), así como su correspondiente documentación técnica, incoado por el Ayuntamiento de Linares, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El Ayuntamiento de Linares, con la debida observancia de la normativa reguladora del régimen local ha tramitado el presente expediente, el cual se inicia mediante el preceptivo acuerdo de aprobación inicial, adoptado con fecha 11 de junio de 2009, previos los correspondientes informes técnico y jurídico emitido por los servicios municipales. Sometido el mismo a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios insertados en el BOP, en un diario de difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, no presentándose alegación alguna.

Segundo. Se recibe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación

de Territorio en Jaén, la modificación del PGOU de Linares (art. 175), debidamente diligenciado, una vez aprobado provisionalmente por Resolución de la Alcaldía el 25 de septiembre de 2009, previos los informes preceptivos.

FUNDAMENTOS LEGALES

Primero. El proyecto pretende la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Linares, concretamente en el apartado 5 del artículo 175, con objeto de que sea posible llevar a cabo, en suelo no urbanizable especialmente protegido por la planificación urbanística dentro de la subcategoría de «Protección de Cauces y Regadíos», obras, construcciones o edificaciones e instalaciones destinadas a equipamiento público ligado a Bienes Catalogados.

Con esta innovación se está alterando la ordenación estructural establecida por el Planeamiento General al modificar determinaciones del suelo no urbanizable de especial protección, según queda especificado en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, por lo que nos encontramos ante una modificación de tipo estructural.

Segundo. La propuesta pretende posibilitar la implantación de equipamientos públicos en zonas calificadas como de Protección de Cauces y Regadíos del suelo no urbanizable, mediante el aprovechamiento de elementos catalogados, es decir, antiguas construcciones o infraestructuras con alto contenido patrimonial y paisajístico que actualmente se encuentran en desuso.

Desde el punto de vista del interés público, la propuesta está justificada puesto que posibilita dotar de contenido útil, y por tanto recuperar, elementos que por su tipología no podían admitir usos relacionados con la actividad agrícola, que es lo único que actualmente se permite.

Tercero. Examinada la propuesta, en relación con la legislación y el planeamiento general vigente, se considera lo siguiente:

- La propuesta está justificada conforme a los criterios que establece el artículo 36.2.a.1.ª de la LOUA que regula el régimen de innovación de la ordenación establecida.

- El contenido documental es adecuado e idóneo para el total desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos sustitutivos de los correspondientes del planeamiento general vigente, tal como establece el artículo 36.2.b) de la LOUA.

Cuarto. El órgano competente para resolver este procedimiento es la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el cual establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal que debe entenderse en relación con el artículo 10 del mismo cuerpo legal que define el alcance de la ordenación estructural y que es desarrollada por el art. 13.2.b) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Quinto. El procedimiento aplicable para la formulación y aprobación del presente instrumento de planeamiento viene establecido por los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sexto. La tramitación del expediente analizado, así como la documentación administrativa y técnica obrante en el mismo, se entiende ajustada a las exigencias contenidas en la Ley 7/2002 (arts. 19 y 32), así como en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria, y en lo que le sea compatible, en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la citada Ley.

Vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa urbanística de aplicación, en plazo para resolver y notificar, previas las deliberaciones y consideraciones expuestas, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, y de conformidad con el artículo 33.2.a) de la citada Ley 7/2002,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el expediente administrativo y proyecto técnico relativo a la modificación del PGOU (art. 175) del municipio de Linares, 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 planeamiento municipal.

2.º Que el desarrollo de la actuación pretendida se realice mediante Plan Especial de los previstos en el apartado 1.a) del art. 1 de la LOUA, en lugar de desarrollarlo mediante proyecto de actuación, al objeto de que la Delegación de Medio Ambiente pueda evaluar la incidencia de la actuación en Suelo o Urbanizable.

3.º El presente Acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, así como el contenido normativo del Instrumento aprobado, 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 Vivienda y Ordenación del Territorio (art. 38, 40 y 41 de la Ley 7/2002, en relación con el Decreto 2/2004 de 7 de enero).

4.º Notifíquese al Ayuntamiento y demás interesados.

Contra esta Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer 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 o publicación, de conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Jaén, 16 de febrero de 2010. El Secretario de la Comisión, Sergio Blanca Buendía; V.º B.º, el Vicepresidente 2.º de la Comisión, Julio Millán Muñoz.

El presente expediente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 4137; asimismo consta su inscripción en el registro municipal con el número 142.

ANEXO I

ANTECEDENTES Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El art. 175 de las Normas urbanísticas del PGOU permite los siguientes usos en el suelo no urbanizable de especial protección por cauces y regadíos:

- Vivienda unifamiliar para el trabajador agrícola.
- Los usos agrícolas en toda su extensión.

- Almacenes de productos agrícolas desde su recolección hasta su traslado para la comercialización.

- Establos para animales de labor y/o los que pasten en la finca.

- Los usos complementarios, entendiéndose por aquellos, los que sirven de apoyo y soporte de la actividad, como las industrias de transformación de productos agrarios, directamente ligadas a la explotación, previa declaración de utilidad pública, así como los almacenes, silos, graneros, granjas, etc.

No se contempla por tanto la posibilidad de establecer en esta clase de suelo edificaciones para uso dotacional público que, por especiales circunstancias, sea conveniente implantar.

Es el caso de uno de estos suelos, en concreto la finca con referencia catastral 23055A020000940000KI, sita en la Carretera N-233, donde existen restos de construcciones mineras incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz que podrían acoger usos coherentes con la existencia de estos elementos catalogados, como la implantación de un

Centro de Interpretación de la Explotación Minera que el Ayuntamiento está interesado en promover.

Con la modificación propuesta se pretende incluir entre los usos permitidos en esta categoría de suelo no urbanizable de especial protección, usos de equipamiento público que guarden relación con los bienes catalogados en él ubicados.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica el artículo 175.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con la inclusión del siguiente párrafo:

- Equipamiento público ligado a Bienes Catalogados que se encuentren ubicados en la propia finca o parcela o colindantes.

Jaén, 16 de febrero de 2010.- El Delegado, Rafael Valdivielso Sánchez.