

RESOLUCION de 29 de septiembre de 2006, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de diciembre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización núm. 1 Guadix Golf del Plan General de Ordenación Urbanística de Guadix (Referencia: 1.022/Sectorización núm. 1) (RIU: 18000047/06).

Para general conocimiento y tras haberse procedido a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de GUADIX y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumento urbanístico:

1.- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de Diciembre de 2005 por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización N° 1 Guadix Golf del Plan General de Ordenación Urbanística de Guadix.

GUADIX.- Plan de Sectorización N° 1 Guadix Golf.

"Examinado el expediente del Plan de Sectorización del Sector Guadix Golf en Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Guadix aprobado por el Ayuntamiento en fecha 21 de Noviembre de 2005 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el artículo 13.2.b) del Decreto 193/2003,, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el mismo a reserva de subsanación de las deficiencias siguientes:

El cálculo de Aprovechamiento Medio previsto deberá justificarse numéricamente aportando la documentación que justifique la obtención de dicho valor.

Existe contradicción en la superficie asignada a EE.LL asignando 34.190 m2 y 33.690 m2w en la misma página. 17. Se corregirá.

La densidad de viviendas para el sector deberá recogerse en el epígrafe adecuado.

SEGUNDO.- El Plan de Sectorización quedará pendiente de registro y publicación en tanto no se cumplimente lo anteriormente expuesto, según lo establecido en el artículo 33.2.b) de la LOUA.

TERCERO.- Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Guadix e interesados."

Habiéndose cumplimentado los extremos anteriormente expuestos se procede a la publicación del mismo.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso – Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso – Administrativo con competencia territorial según se prevé en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

2.- Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento, recogidas en el ANEXO de la presente Resolución.

Granada, 29 de septiembre de 2006.- El Delegado, Pedro Fernández Peñalver.

ANEXO ANTECEDENTES

El presente documento de subsanación se realiza en contestación del Informe emitido con fecha 13 de octubre de 2005 por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada referente al Plan de Sectorización del Sector Guadix Golf en Paraje de la Veguilla (Guadix), promovido por Guadix Golf (Ref. 1.022/Sectorización núm. 1).

Este documento de subsanación contestará uno a uno cada punto o apartado del acuerdo de la CPOTU de 4.10.05 relativo al mencionado Plan de Sectorización, identificándolos con la misma numeración, haciendo además las aclaraciones que procedan para contestar igualmente, dentro de tales puntos, los aspectos relativos al informe técnico que no hubieran sido expresamente incluidos en el acuerdo.

Se aportarán como Anexos el Estudio de Impacto Ambiental y los distintos informes sectoriales.

Se recogen a continuación las aclaraciones de los distintos apartados del punto segundo del acuerdo.

1. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 12.2 DE LA LOUA

En relación con el cumplimiento del artículo 12.2 de la LOUA respecto al Sector Guadix Golf se justifica expresamente, puesto que significa una nueva tipología que necesita de un proceso de ocupación y utilización del suelo distinto a los suelos urbanizables sectorizados aprobados por el PGOU de Guadix, no entrando esta tipología en competencia con los sectores existentes. La evolución y desarrollo del sector se estima que se consolidará a medio plazo debido a la demanda que sufre esta topología y la escasez de oferta que existe en la región.

Se puede completar lo dicho anteriormente con referencias a párrafos concretos de la memoria del PGOU de Guadix, concretamente los siguientes:

1. La Revisión del Plan General y su adaptación a la legislación del suelo.

1.1. La Revisión del Plan General.

b) Objetivos, criterios y políticas de la Revisión del PGOU.

El documento de Revisión del PG. de Guadix da respuesta a las exigencias legales y objetivos específicos de planeamiento con un enfoque que podemos resumir en los siguientes términos:

... - Desencadenamiento de un programa de desarrollo económico local vinculado a las actuaciones contempladas

en el planeamiento, consideración explícita de las demandas urbanísticas y territoriales de la actividad económica y, en particular, del terciario turístico.

2. Planeamiento y desarrollo sustentable.

b) El turismo: es este un capítulo de singulares potencialidades que podrían fundamentarse en los recursos naturales y culturales: su paisaje, su riqueza etnográfica, el importante conjunto histórico y, dentro y fuera de éste, singular hábitat de cuevas en el que todavía hoy habita una cuarta parte de la población. La oferta de alojamientos supone 222 plazas hoteleras ubicadas en las categorías más bajas; a ello se une una oferta complementaria de restaurantes y cafeterías con 14 establecimientos y un reducido número de comercios y empresas de artesanía y recuerdos. En cuanto a la demanda, un 25% corresponde a turismo estacional y el resto a visitantes de paso sin pernoctación. Es pues este un subsector con unas potencialidades no explotadas y que debe verse sustancialmente favorecido por una política de potenciación y difusión de los recursos y de su oferta hostelera, junto con la consolidación de las mejoras ya realizadas o en curso en materia de infraestructuras de comunicación y transporte.

Convendría insistir en que el nuevo sector, aunque en parte residencial no lo es en el sentido de cumplir objetivos de crecimiento de la ciudad actual, por el contrario pretende encauzar aspiraciones de explotación de los recursos turísticos del término planteando un modelo donde los contenidos residenciales tienen destinos y cubren objetivos diferentes.

El cambio de categoría que conlleva la sectorización Guadix Golf queda justificado por la necesidad que se establece en la zona, de desarrollo turístico, dado que la zona de Guadix, es una zona deprimida, con amplios valores culturales y paisajísticos y que carece del sector servicios en cuanto a lo que se refiere a equipamientos hoteleros, infraestructuras de esparcimiento, como puede ser un campo de golf y zonas residenciales de suficiente atractivo turístico que pueda ofrecerse como primera o segunda residencia. Todo ello viene vinculado a la situación estratégica que posee Guadix, cerca de Granada, Almería y al pie de Sierra Nevada.

Este cambio de categoría incentivará el resurgimiento de la comarca en el sector turístico, lo que revierte en un desarrollo social en cuestión de gran número de puestos de trabajo, tanto directos como indirectos.

Por otra parte, el sector Guadix Golf para el que se solicita el cambio de categoría del suelo, cumple con los requisitos tanto de conexiones viarias como de infraestructuras y abastecimiento, además de encontrarse en un enclave privilegiado por su situación geográfica a 3,0 km de Guadix.

a) El grado de ejecución de los Sectores delimitados por el PGOU de Guadix.

El grado de ejecución, desde la aprobación del PGOU de Guadix, en relación con los sectores delimitados con uso residencial, es el siguiente:

Existen cinco sectores incluidos en el PGOU de Guadix denominados de la siguiente manera:

Cabe indicar, que con uso residencial, solo existen los sectores PP-2 y PP-3. En la actualidad se ha presentado el Plan Parcial del PP-2, con Aprobación Inicial de fecha 13.10.05, y está en redacción el Plan Parcial del PP-3.

No existe ningún sector que considere como uso característico el turístico.

Indicaremos que el aprovechamiento tipo que marca el PGOU de Guadix para suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial es de 0,5 m²/m².

b) Cumplimiento de los criterios que el mismo establece al respecto (artículo 21 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Guadix).

Para justificar el cumplimiento de los criterios del PGOU de Guadix (art. 21) se procede a explicar brevemente su ajuste. En concreto a los siguientes párrafos:

A) Las propuestas deberán justificar su alcance en relación a:

- Ambito de actuación.
- Contenidos.
- Escala de propuesta.
- Modelo elegido.

- Ambito de actuación: En este caso concreto al ámbito de actuación constituye una unidad geográfica coherente, cumpliendo los criterios que establece el art. 32 R.P., todo ello de acuerdo con las reglas que determina el art. 16. LRSV.

El ámbito de la actuación abarca terrenos incluidos en el PGOU de Guadix como SUE NS, situados en el Paraje de la Veguilla. La superficie total de la finca que es propietaria la mercantil Guadix Golf, S.L., es de 270 ha, aproximadamente, y los terrenos que abarcan el ámbito de la sectorización tienen una superficie de 1.168.303 m². Estos terrenos presentan una morfología bastante llana, con una suave pendiente y son aptos para este desarrollo urbanístico.

En la delimitación del sector no se contempla ninguna zona de afección del dominio público, ya que la distancia a la autovía Almería-Granada es de más de 130 m a la arista exterior de la carretera y de más de 80 m al borde de la Rambla. El perímetro del sector señalado en el plano correspondiente afecta únicamente a los terrenos propiedad del propietario.

- Contenido: El sector Guadix Golf da respuesta a objetivos específicos del planeamiento local, basando su contenido, principalmente en la demanda existente del uso turístico. Se incluye dentro de las estrategias globales, regionales y municipales como desarrollo de la base de la economía local dentro de la cual el turismo, según el Plan General de Guadix, es un capítulo singular que hay que potenciar.

- Escala de propuesta: En nuestro caso concreto, la propuesta incorpora todas las medidas operativas eficaces para garantizar la integración del sector dentro del paisaje y en el medio natural. Cabe recordar que gran parte de los terrenos que circundan este sector están incluidos según el PGOU de Guadix, como protección paisajística. Por tanto, la propuesta pondrá especial énfasis en la relación con los valores ambientales y la protección del suelo no urbanizable. Se ha tramitado el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental de la actuación obteniendo el preceptivo informe favorable y se aporta como Anexo a este documento.

La propuesta establece las condiciones que deberán aplicarse para el más adecuado mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios, que se basan dentro de los compromisos en la creación de una entidad mantenedora de la urbanización del sector Guadix Golf.

- Modelo elegido: El modelo a utilizar en Guadix Golf es un sector dividido en dos subsectores con uso turístico y residencial, respectivamente. El sector turístico lleva incluido un campo de golf que demanda gran extensión de superficie, por tanto, se debe situar en zonas de ensanche de la ciudad. La situación del sector dista apenas dos kilómetros por caminos vecinales y tres kilómetros por carreteras locales, lo que supone una situación estratégica y se adecua al modelo de crecimiento planteado por el PGOU de Guadix.

B) Conexión a las redes.

Se definen a continuación los elementos de conexión de los terrenos a transformar con los sistemas preexistentes que garantizan así la conexión de las redes de infraestructura viaria básica con los sistemas generales y locales a la actuación en los términos que ha establecido el Excmo. Ayuntamiento de Guadix.

En base al estudio y análisis de la demanda que puede originar el sector Guadix Golf respecto a los sistemas generales y locales exteriores a la actuación, se procede a enumerarlos, y justificar su suficiencia, o en su caso, la necesidad de pre-

visión de refuerzo de dichos sistemas generales y locales, que serán asumidos por la actuación.

Energía eléctrica: Será de acuerdo con la compañía suministradora de energía que cuenta con líneas incluso que abastecen en la actualidad el sector, aunque se prevé en el Plan Parcial la instalación de una red con centros de transformación para abastecer las necesidades del sector. Toda la infraestructura eléctrica en el interior del sector se realizará subterránea, cumpliendo las normas de la compañía suministradora y la legislación específica vigente.

Agua potable: El abastecimiento se realizará conforme a las indicaciones del Ayuntamiento y de la empresa suministradora Aguas de Guadix. Se va a realizar un depósito regulador conforme a las indicaciones de Aguas de Guadix, capaz para el sector y las posibles ampliaciones por las zonas limítrofes. Esta infraestructura se adscribirá como sistema general al Sector Guadix Golf.

Además, se ha suscrito un convenio, que se aporta como anexo, entre la empresa municipal Aguas de Guadix y la promotora, por el cual se cede el aprovechamiento de pozos existentes en el sector y que asegura por tanto el abastecimiento conforme a lo exigido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y por la normativa del PGOU, sin suponer una merma de los recursos hidráulicos del municipio, estando así plenamente justificada la actuación.

Saneamiento: La depuración de las aguas residuales deberá garantizar la ausencia de impacto ambiental negativo, a tal fin deberá preverse la instalación de estaciones de depuración de plena eficacia ambiental, de acuerdo con las determinaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en los términos y niveles de rendimiento que se establecen en estas Normas Urbanísticas y en la legislación vigente.

En el caso del sector se realizará como infraestructura adscrita como sistema general al Sector Guadix Golf, una depuradora de aireación prolongada en la zona más baja del sector, para la recuperación de aguas para riego de jardinería y riego y abastecimiento de los lagos del campo de golf, reutilizándose el 100% del agua de saneamiento.

Sistema general viario: El viario de conexión une la actuación proyectada con la red urbanizada del término, y ello sin que medie viario alguno sin urbanizar, alcanzando los niveles de urbanización exigidos por esta normativa para el planeamiento de desarrollo y para los proyectos de urbanización. El viario de conexión, y en el futuro proyecto de urbanización, el viario interno de la actuación, se diseñan para garantizar, en su caso, la más adecuada integración con el viario rodado y peatonal preexistente y con el previsto por este Plan General. El caso del sector Guadix Golf, al ser una actuación de más de 100 viviendas, cuenta con un acceso directo propio, utilizando el sistema general viario de la carretera comarcal Alcudia-Hernán Valle, que comunica el sector directamente con la autovía A-92 Granada-Murcia en su salida Hernán Valle. También puede utilizarse esta misma carretera comarcal para su conexión a la autovía Guadix Almería en su salida 303. Se aporta como Anexo informe del Excmo. Ayuntamiento de Guadix sobre la suficiencia del sistema general viario de acceso al sector referente al sistema de transporte público local, cabe indicar que el Excmo. Ayuntamiento de Guadix establecerá una línea de transporte público que comunicará el casco urbano, el sector de uso industrial PP6 y el sector Guadix Golf.

Los planes de desarrollo y proyectos de urbanización deberán garantizar la más amplia integración ambiental de las infraestructuras de conexión e internas de la actuación.

C) Condiciones de densidad y forma.

En nuestro caso de uso global residencial para el subsector 1, la densidad de vivienda no podrá superar las 10 viviendas/ha en actuaciones de promoción privada.

Indicaremos en este punto que el 30% del aprovechamiento objetivo del subsector 1 que indica el artículo 10.1.b)

de la LOUA al utilizarlo para viviendas de promoción pública, podrá incrementar la densidad de 10 viv/ha.

Referente a las alturas máximas indicaremos que dado el modelo de actuación que se trata y que un Plan de Sectorización innova sobre el PGOU, completando la ordenación y dada la gran superficie que ocupa el campo de Golf podrá establecerse la posibilidad en este caso concreto que una parte en torno al 50% de la edificación residencial pudiera superar las dos plantas que establece el PGOU en este artículo, quedando el resto de las alturas como sigue: 3 plantas y 9 m de altura de cornisa en actuaciones de promoción pública y hoteles. El resto de los usos podrá alcanzar la altura máxima contemplada en las ordenanzas de aplicación en suelo urbano o que específicamente se establezcan en su ordenación.

La actuación está distanciada de aquellos usos que como el cementerio, la industria especial o en polígono, la infraestructura de depuración, la red viaria de alta capacidad, los tendidos aéreos eléctricos, el ferrocarril, etc. puedan producir disfunciones en el funcionamiento recíproco, y en todo caso deberán respetarse las bandas de protección que establece la legislación vigente.

Los deberes de cesión, distribución equitativa, urbanización y edificación deberán ser atendidos en los términos que establece el art. 18 LRSV.

En todo lo no determinado expresamente aquí se estará a las determinaciones que establecen estas Normas Urbanísticas para el uso o actividad de que se trate y la normativa urbanística, así como los que en su caso fije el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma.

2. VALORACION DE LA ORDENACION CONTENIDA EN EL PLAN DE SECTORIZACION RESPECTO A LAS PREVISIONES DEL P.G. SEGUN LO PREVISTO EN EL ARTICULO 12.3, ESPECIALMENTE APARTADO C)

En referencia al apartado 12.3, indicaremos:

a) Que el sector Guadix Golf se incluye dentro de las estrategias globales, regionales y municipales como desarrollo de la base de la economía local dentro de la cual el turismo, según el Plan General de Guadix, es un capítulo singular que hay que potenciar.

b) El modelo a utilizar en Guadix Golf es un sector dividido en dos subsectores con uso turístico y residencial, respectivamente. El sector turístico lleva incluido un campo de golf que demanda gran extensión de superficie, por tanto, se debe situar en zonas de ensanche de la ciudad. La situación del sector dista apenas dos kilómetros por caminos vecinales y tres kilómetros por carreteras locales, lo que supone una situación estratégica y se adecua al modelo de crecimiento planteado por el PGOU de Guadix.

c) La integración de la propuesta de sectorización respecto de la ordenación estructural está fundamentada en el propio Plan General de Guadix, que expone «el turismo es un subsector con unas potencialidades no explotadas y que debe verse sustancialmente favorecido por una política de potenciación y difusión de los recursos y de su oferta hostelera, junto con la consolidación de las mejoras ya realizadas o en curso en materia de infraestructuras de comunicaciones y transporte».

El sector Guadix Golf se enmarca también para la mejora del planeamiento y del desarrollo económico local, puesto que es una acción que no solo tiene como referencia el ámbito local, sino como indica el Plan General de Guadix, su referencia es el ámbito subregional, e incluso podemos indicar que puede ser europeo. Guadix tiene unas condiciones evidentes, puesto que está a 50 minutos del aeropuerto de Granada y 30 minutos del área metropolitana, lo que indica que tiene que realizar actuaciones de este tipo para articular la política territorial de la subregión eje interior de Andalucía.

La sectorización redundará en una oferta turística de calidad y se encargará de la captación dentro del mercado de segmentos con grandes ingresos.

Por tanto, y como indica el desarrollo del Plan General en su punto 2.4 «sin perjuicio de las limitaciones del planeamiento municipal, la acción de vinculación y fomento territorial tiene un componente local esencial que, si se articula adecuadamente al contexto regional, debe permitir concretar la estrategia global y difundir sus efectos a ámbitos contiguos». En este caso, la política de desarrollo local cree conveniente la aprobación del Sector Guadix Golf y su implantación en el territorio para la mejora de la economía local.

3. ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Para el cálculo del aprovechamiento medio (Am.), se tienen en cuenta las siguientes determinaciones:

- De acuerdo con el art. 21 de las N.U. del PGOU de Guadix, el número de viviendas privadas no debe superar la densidad de 10 viv/ha, siendo por tanto el número de viviendas máximo $10 \times 116,8 = 1.168$ viviendas.
- De acuerdo con el art. 10.B.a) LOUA el 30% del aprovechamiento residencial debe ser VPP, es decir $0,37 \times 536.954 \times 0,3 = 59.601,89 \text{ m}^2\text{t}$.
- El número máximo de viviendas VPP será de 500 viv. ($119 \text{ m}^2/\text{viv}$).
- El aprovechamiento residencial restante que es de $139.071,09 \text{ m}^2\text{t}$ podrá ser privado, con un máximo de 1.168 viv. ($119 \text{ m}^2/\text{viv}$).

Con todo ello y considerando la totalidad del ámbito sectorizado como una sola área de reparto, el cálculo del aprovechamiento medio según lo previsto en el art. 60 LOUA será:

- El coeficiente de uso se establece a partir del valor en venta del m^2 de VPO Régimen General del Area 1, resultando el siguiente modelo:

Precio VPP régimen general area	1.181,82
Precio viv. libre	1.382,33
Relación	1,170

- En base a la comparación de valores, el Plan establece los coeficientes de uso:

	Coef. uso
Residencial privado	1,17
Residencial público VPP	1,00
Turístico	0,85
Dot. privado	0,50

JUSTIFICACIÓN NUMERICA DEL CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1.- SUBSECTOR 1 RESIDENCIAL

Datos globales:

Sup total x edificabilidad	=	m2 totales
$536.954 \times 0,37$	=	198.672,98 m2t

Distribución de usos:

Residencial Privado:	70%=	139.071,09 m2t
Residencial Público:	30%=	59.601,89 m2t
TOTAL		198.672,98 m2t

Coefficientes de uso:

A estos efectos el PVP considerado es el VPP de Iniciativa Municipal o Autonómica, es decir 1.181,82 €/m2., mientras que para la vivienda libre la media de mercado que situamos en 1.382,33 €/m2. Con lo que su relación es 1,17 y por tanto:

coef. Uso

	coef. uso
Residencial Privado	1,17
Residencial Público VPP	1,00
Turístico	0,85
Dot. Privado	0,50

Conversión a uso característico:

Residencial Privado	$139.071,09 \text{ m}^2\text{t} \times 1,17 =$	162.713,17
Residencial Público	$59.601,89 \text{ m}^2\text{t} \times 1,00 =$	59.601,89
TOTAL		222.315,06 m2 caract.

2.- SUBSECTOR 2 TURISTICO

Datos globales:

Sup total x edificabilidad	=	m2 totales
$631.349 \times 0,25$	=	157.837,25 m2t

Distribución de usos:

Turístico:	88%=	$631.349 \times 0,25 \times 88\%$	138.896,78 m2t
Equip. Privado y Golf	12%=	$631.349 \times 0,25 \times 12\%$	18.940,47 m2t
TOTAL			157.837,25 m2t

Conversión a uso característico:

Turístico	$138.896,78 \text{ m}^2\text{t} \times 0,85 =$	118.062,26
Equip. Y Golf	$18.940,47 \text{ m}^2\text{t} \times 0,50 =$	9.470,24
TOTAL		127.532,50 m2 caract.

APROVECHAMIENTO MEDIO

	Superficie	M2 característico
SUBSECTOR 1	536.954	222.315,06
SUBSECTOR 2	631.349	127.532,50
TOTAL	1.168.303	349.847,56

$Am = \text{m2t característico} / \text{Sup. total} = 349.847,56 / 1.168.303 = 0,29945$

4. ESTABLECIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS O ADSCRITOS ASI COMO LAS DETERMINACIONES DE CARACTER ESTRUCTURAL PROPIAS DEL PLAN DE SECTORIZACION (ART. 10 LOUA)

En cuanto a los sistemas generales y determinaciones estructurales deben precisarse los siguientes aspectos:

Dadas las características del ámbito no se consideran SG exteriores adscritos, siendo todos interiores, si bien se propone reforzar los SG exteriores existentes, en particular los de comunicaciones. Se aporta como Anexo el informe de suficiencia viaria.

En el siguiente cuadro se resumen las cesiones dotacionales diferenciando las correspondientes a sistemas generales (SG) establecidas por el presente plan y las de Sistemas Locales (SL) que en todo caso habrá de ser justificada por el planeamiento de desarrollo en relación con la normativa vigente.

Todo ello teniendo en cuenta:

- La población prevista a efectos del cálculo del art. 101.A.c.1 se estima en 3,5 personas por vivienda lo que arroja un total de $3,5 \times 1.668 = 5.838$ habitantes. La previsión de aumento de población para el sector con uso turístico la estimamos en base a la construcción hotelera con un máximo de 1.000 plazas que añadidas a las resultantes del uso residencial arroja un aumento de población estimado de 6.838 habitantes.

- El SG de espacios libres debe ser mayor de 5 m^2 por habitante y por tanto de $5 \times 6.838 = 34.190 \text{ m}^2$ SG espacios libres.

- Con destino SG dotacional y previsión de la implantación de equipamientos estructurales se prevé la cesión de una parcela de 10.000 m^2 en cada subsector.

- Con destino a sistemas locales y como queda dicho el Planeamiento de Desarrollo deberá justificar el cumplimiento de las reservas previstas por el art. 17 LOUA.

- Como mínimo las reservas de SG de espacios libres y dotaciones y las reservas de Sistemas Locales serán las que se desprenden del siguiente cuadro, si bien el Plan Parcial habrá de justificar también el cumplimiento de las reservas mínimas previstas por el Reglamento de Planeamiento.

	S1	S2	Total
Verde SG	29.190,00	5.000,00	34.190,00
Verde SL	53.695,40	126.269,80	179.965,20
Dotaciones SG	10.000,00	10.000,00	20.000,00
Dotaciones SL	30.740,62	31.568,00	62.308,62

- Las reservas de SG de Espacios Libres deberán ser como mínimo de 34.190 m², superficie que resulta del cálculo en función de la población.

Determinaciones: Con el carácter de determinaciones estructurales y conforme al art. 10.A.d), e), f) y g), LOUA, el Plan de Sectorización establece para este ámbito las siguientes condiciones generales:

- El Plan de Sectorización divide el ámbito en dos subsectores con usos globales, residencial para el S1 y turístico para el S2, siendo la referencia de compatibilidades las previstas por el PGOU de Guadix.

Subsector 1. Uso global residencial.

Subsector 2. Uso global turístico.

- Superficie. La superficie bruta del sector es de 1.168.303 m² dividida en:

Subsector 1. Superficie de 536.954 m².

Subsector 2. Superficie de 631.349 m².

- Ordenación. Las tipologías edificatorias serán definidas por el planeamiento de desarrollo con referencia al PGOU de Guadix.

- Aprovechamiento medio: 0,3 m²/m²s referido al uso VPP, de acuerdo con lo expresado anteriormente.

- Densidad: Máxima de 10 viv/ha para edificación residencial privada, sin superar el 70% del aprovechamiento objetivo residencial.

El 30% restante deberá destinarse a Viviendas de Promoción Pública con un máximo de 500 viv.

- Sistemas Generales. Se deberán reservar los Sistemas Generales de Espacios Libres y Dotaciones que se cuantifican en el apartado anterior. Además tiene la consideración de SG el sistema de captación de agua cedido al municipio así como los depósitos reguladores, la depuradora y la red de comunicaciones existente, que será reforzada en los términos requeridos por el Ayuntamiento.

5. ENFATIZAR INCREMENTO DE 10 VIVIENDAS/HA

Al ser Guadix municipio de relevancia territorial debe aplicarse la previsión para Viviendas de Protección Oficial y otros regímenes de Promoción Pública comprendidos en el artículo 10.1.B.a) de la LOUA, en el caso del Sector Guadix Golf, se traduce en que el 30% del aprovechamiento objetivo del subsector 1 con uso característico residencial se destinará a vivienda de protección oficial u otros regímenes de promoción pública.

Tal determinación, con carácter estructural queda expresada en el apartado anterior.

6. GARANTIAS PREVISTAS POR EL PLAN DE SECTORIZACION

La mercantil Guadix Golf, S.L., asumirá los siguientes compromisos y avales en el Plan de Sectorización:

- Aval del 10% del presupuesto estimado de los costes de urbanización del sector, conforme al artículo 12.4.e) de la LOUA.

También se compromete la mercantil Guadix Golf, S.L., a la creación de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización del sector Guadix Golf y a realizar a su costa todas las mejoras necesarias referentes a infraestructuras viarias solicitadas por la Administración competente

y en especial la posibilidad de conexión por la zona sur mediante enlace directo a la autovía Guadix-Almería, servicios, dotaciones y equipamientos, para garantizar los servicios públicos que esta propuesta demanda.

7. DEFINICION DE SISTEMAS GENERALES DE CONEXION CON LA RED VIARIA Y CERTIFICACIONES Y GARANTIAS SOBRE LA SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE LOS SERVICIOS PREVISTOS

Con respecto a este punto cabe aclarar que respecto al sistema general de comunicaciones se precisará los refuerzos referidos en los correspondientes informes de las Administraciones competentes. Hay que indicar que al sector se accede mediante una carretera local determinada según el PGOU de Guadix como sistema general y que se ha emitido un informe de la suficiencia y refuerzo de este sistema general.

También hay que destacar el compromiso de la promotora de gestionar a su costa y en el proceso de Proyecto de Urbanización el acceso sur del sector conectando este directamente con la autovía Guadix-Almería, y discurriendo enteramente por los terrenos de su propiedad.

Referente a las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, para garantizar los servicios públicos que esta propuesta demanda, se aportan en documento Anexo.

8. CUMPLIMIENTO ART. 10.B.B) Y C) DE LA LOUA (MUNICIPIO DE RELEVANCIA TERRITORIAL)

Aclarado en el punto 5 de este documento.

9. CUMPLIMIENTO ART. 19 DE LA LOUA EN REFERENCIA AL ARTICULO 18.3.b)

Dadas las características del sector, se establece una Unica Unidad de Actuación que abarca al ámbito completo sectorizado.

El sistema de actuación elegido, para la Unidad de Actuación, será el de Compensación (iniciativa privada), ya que existe un propietario único para todos los terrenos del sector.

De esta forma, dicho propietario asume el papel de urbanizador y se reflejarán las cesiones en el correspondiente proyecto de reparcelación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 18.3.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, este Plan de Sectorización establece los siguientes plazos para su ordenación detallada:

- 2 años como máximo a partir de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

- 4 años en lo relativo a la ejecución de la urbanización. Y en esta fase de ejecución de la urbanización la promotora realizará la adecuación de las infraestructuras viarias necesarias para conexión del Sector que fueran requeridas por la administración competente.

- 8 años para la edificación del sector, siendo en todo caso ejecutados en primera fase o simultáneamente a las viviendas, el campo de golf y club social.

Todos estos plazos quedan condicionados a las aprobaciones definitivas de las correspondientes figuras de planeamiento necesarias para su desarrollo.

RESOLUCION de 25 de julio de 2006, de la Delegación Provincial de Huelva, en relación con el expediente de concesión de subvención a Vivienda y Desarrollo de Aracena, S.L., referente a la actuación protegida de suelo en la modalidad de urbanización para su inmediata edificación del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 denominada Cercado de Reyes en Aracena.

Examinado el expediente relativo a la actuación protegida en materia de suelo para la modalidad de urbanización de suelo para su inmediata edificación denominada «Cercado de Reyes de Aracena» del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, resultan los siguientes

HECHOS

I. Por Resolución de la Delegación Provincial de esta Consejería en Huelva de 25.7.06 se ha expedido Cédula de Calificación Provisional a la actuación protegida en materia de suelo para la modalidad de urbanización de suelo para su inmediata edificación denominada Cercado de Reyes sita en el término municipal de Aracena promovida por Vivienda y Desarrollo de Aracena, S.L., de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y en el Decreto 149/2003, de 10 de junio, y demás disposiciones de desarrollo.

II. Las características esenciales de la actuación protegida en materia de suelo son, según se desprende de la Cédula de Calificación Provisional, las siguientes:

Modalidad: Urbanización de suelo.

Edificabilidad total: 12.189,09 m²t (120 viviendas).

Edificabilidad de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública: 12.189,09 m²t (120 viviendas).

III. La Cédula de Calificación propone, por un lado, la concesión de la subvención prevista en el artículo 41 del citado Real Decreto por importe de 144.000 euros, equivalente al 51,96% del presupuesto protegible de la actuación, que asciende a 277.144,74 euros. Y por otro, la percepción del 48,04% sobre el presupuesto protegible correspondiente a ayudas complementarias de la Comunidad Autónoma, que asciende a 133.144,74 euros.

IV. La programación económica y de ejecución del presupuesto protegible responde al contenido de la Cédula de Calificación y se computará desde la fecha de resolución de concesión de la subvención.

CONCEPTOS	IMPORTE	1T	2T	3T	4T	5T	6T	7T	8T	9T	10T
Adqui. suelo	621.705,00										
Planeamiento	116.233,00	x									
Urbanización	634.756,89	x	x				x	x	x		
TOTAL	871.182										

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Del expediente se desprende que se han cumplido los requisitos previstos en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, Decreto 149/2003, de 10 de junio, y en la Orden de 8 de junio de 2003, para la calificación de la actuación Cercado de Reyes de Aracena como protegida en materia de suelo y para la financiación cualificada de la misma.

Segundo. Se emite la presente Resolución sobre la concesión de la subvención estatal de 144.000 euros corres-

pondiente a la anualidad 2006, 43.000 euros y siguiente. La cantidad de 101.000 euros, correspondiente a las siguientes anualidades, estarán supeditadas a la remisión de los fondos por parte del Ministerio de Fomento y a la consignación en el Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tercero. De los datos existentes en esta Delegación Provincial, se desprende que existen recursos suficientes del Programa de Suelo para financiar el importe de la subvención correspondiente al Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, por 144.000 € con cargo a la aplicación presupuestaria 0.13.00.18.21. Proyecto presupuestario 1994/210226.

Cuarto. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del Decreto 149/2003, de 10 de junio, el abono de la subvención quedará supeditada al libramiento por el Ministerio de Fomento de los recursos correspondientes a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Quinto. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía, en concepto de ayudas complementarias, otorgar a Vivienda y Desarrollo de Aracena, S.L., la subvención de 133.144,74 euros, que equivale a 48,04% con la siguiente programación, con cargo a la aplicación presupuestaria 0.1.13.00.03.21. Proyecto presupuestario 2001/210154.

Subvención complementaria Junta Andalucía	Anualidad 2006	Anualidad 2007
133.144,74	39.943	93.201,74

Sexto. Según lo establecido en el apartado 1 del artículo 19 de la Orden de 8 de agosto de 2003, corresponde al titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva resolver sobre la concesión de las ayudas de las actuaciones protegidas en materia de suelo.

Séptimo. El pago de la citada ayuda se realizará por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Huelva, según el apartado 4 del artículo 19 de la Orden de 8 de agosto de 2003, una vez acreditada por el promotor la ejecución de las correspondientes fases, mediante la documentación que justifique los gastos de urbanización, de conformidad con lo previsto en el apartado 3 del artículo 19 de la Orden de 8 de agosto de 2003, y su adecuación a la programación establecida en la Resolución de concesión de la subvención.

Vistas las normas citadas, demás preceptos de general aplicación, y a la vista del informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Delegación Provincial.

RESUELVO

1.º Conceder a (nombre promotor) la subvención prevista en el artículo 41 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, para la financiación de la actuación protegida en materia de suelo para la modalidad de urbanización e inmediata edificación denominada «Cercado de Reyes de Aracena», por un importe de 43.000 euros, correspondiente a la primera fase, para la anualidad 2006 de la subvención total estatal de 144.000 euros y 133.144,74 euros de subvención complementaria Junta de Andalucía, de los que 39.943 euros para la anualidad 2006 y 93.201,74 para la anualidad 2007. La cantidad de 101.000 euros, correspondiente a las siguientes fases, estarán supeditadas a la remisión de los fondos