



Ayuntamiento de
Huétor Tájar



DOCUMENTO DE AVANCE

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN VR-2 HUÉTOR TÁJAR - GRANADA

Conforme al Art. 67 LISTA y al Art. 90 del Reglamento LISTA

MAYO DE 2026

AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR TÁJAR

MILIARIO INGENIEROS CONSULTORES S.L.

ÍNDICE

1.- MEMORIA

a. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1	INTRODUCCIÓN	4
1.1	Objeto.....	4
1.2	Conveniencia y oportunidad	4
1.3	Identificación del Promotor.....	5
1.4	Emplazamiento.....	5
1.5	Tramitación	6
1.5.1	Naturaleza y procedimiento.....	6
1.5.2	Evaluación Ambiental Estratégica	7
1.6	Contenido documental del Avance del Plan Parcial de Ordenación.....	7
1.7	Autor del Documento	8
2	ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.....	8
2.1	Extensión y Límites	8
2.2	Caracterización física	9
2.3	Entorno urbano. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.	11
3	SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	13
3.1	Instrumento de ordenación general.....	13
3.2	Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento de desarrollo el Decreto 550/2022.....	19
4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	21
4.1	Estructura de la Propiedad según Catastro.	21
4.2	Estructura de la Propiedad según Registro.....	39
5	AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES	40
5.1	Afecciones Territoriales	40

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

5.1.1	Planeamiento territorial vigente, planes con incidencia en la ordenación del territorio y otras determinaciones territoriales	40
5.1.2	Valoración de la Incidencia Territorial	43
5.2	Afecciones Ambientales y Sectoriales	44
5.2.1	Afección Ambiental	44
5.2.2	Afección a la salud pública de Andalucía	45
5.2.3	Afección al patrimonio histórico	46
5.2.4	Afección en vías pecuarias	46
5.2.5	Afección de carreteras estatales, autonómicas y provinciales	46
5.2.6	Afección en materia de aguas. Recursos hídricos	47
5.2.7	Afección al Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía	47
5.2.8	Afección en materia aeronáutica	47
5.2.9	Afección por espacios protegidos, montes público y terrenos forestales	48
5.2.10	Afección a la biodiversidad, geodiversidad y paisaje	48
5.2.11	Respecto a los riegos naturales	48
5.2.12	Riegos de contaminación atmosférica	48
5.2.13	Economía circular y movilidad sostenible	49
5.2.14	Cambio climático	50
5.2.15	Respecto a las consultas a Compañías Suministradoras.....	50

b. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

C. MEMORIA DE ORDENACION

6	NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	52
6.1	Objetivos de la ordenación.....	52
6.2	Necesidad y conveniencia	52
6.3	Oportunidad y fines de la actuación	52

6.4	Reservas según legislación específica	54
6.5	Estudio de Alternativas	55
6.5.1	Alternativa 0.....	56
6.5.2	Alternativa 1.....	56
7	PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	62
7.1	Alineaciones y rasantes	62
7.2	Abastecimiento, saneamiento y electricidad	62

d. MEMORIA DE ECONÓMICA (GESTIÓN Y EJECUCIÓN)

2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

3.- CARTOGRAFÍA (PLANOS)

- 1º. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN
- 2º. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

4.- ANEXOS

5.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- MEMORIA

a. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 67 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante), el presente **Plan Parcial de Ordenación** tiene por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico sectorizado. Sus determinaciones se establecen reglamentariamente, respetando las establecidas las Normas Subsidiarias de Huétor Tájar con Aprobación Definitiva a 26.02.98 y la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias con Aprobación Definitiva a 06.10.10.

De este modo, el objeto del presente documento es el de redactar el avance de plan parcial de ordenación como base de inicio de la tramitación de la ordenación pormenorizada del Sector VR-2 de las Normas Subsidiarias Adaptación Parcial a la LOUA de Huétor Tájar en base a las determinaciones del NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar y, a las reguladas por la Ley LISTA y su reglamento.

1.2 Conveniencia y oportunidad

La conveniencia y oportunidad para la redacción del presente documento de Ordenación Pormenorizada quedan justificadas por cuanto se viene a dar cumplimiento y desarrollo a las Determinaciones que, para el Sector, se contienen en las Normas Subsidiarias Adaptación Parcial a la LOUA del municipio y, además, por los siguientes motivos:

- El ámbito se ubica en una de las áreas a las que las **NNSS PAP LOUA vigente ha confiado la expansión urbana** del municipio.
- El ámbito constituye un **vacío en un entorno urbano consolidado** y con viviendas de primera residencia cuyos viales tendrían continuidad y mejoraría la comunicación vial de las viviendas adyacentes de Ventanueva.
- A causa de la necesidad creciente de vivienda. Desde hace tiempo se vienen generando expectativas para suelo urbanizado para parcelas residenciales de **primera residencia** en Huétor Tájar.
- El municipio adolece de **vivienda protegida**, así como, de suelo urbano de uso residencial destinado a vivienda protegida muy demandada en el municipio.
- El desarrollo de este ámbito va a permitir así mismo la **creación de dotaciones** (equipamientos y espacios libres) para el municipio.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

De este modo, el presente documento se redacta a tenor de lo previsto en la normativa urbanística municipal vigente, de forma tal que su desarrollo posibilitará, por una parte, la continuación y consolidación del entorno urbanizado adyacente al sector y, por otra parte, la ejecución de la urbanización de este evitando un vacío urbano.

1.3 Identificación del Promotor

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector VR-2 de las Normas Subsidiarias con Adaptación Parcial a la LOUA de Huétor Tájar – Granada está promovido por Excmo. Ayuntamiento de Huétor Tájar, con N.I.F. P1810200D y con domicilio social en Plaza Andalucía, s/n. 18360 de Huétor Tájar, Granada, como titular de más del 51% de los terrenos tal y como queda justificado en el apartado 4 de la presente memoria.

1.4 Emplazamiento

Los terrenos clasificados como Sector VR-2 de las Normas Subsidiarias con Adaptación Parcial a la LOUA de Huétor Tájar – Granada se encuentran situados en Ventanueva. Zona Sur del municipio comprendida entre la antigua carretera de Granada Loja y la Autovía A-92. En una zona de expansión del núcleo de Ventanueva.





1.5 Tramitación

1.5.1 Naturaleza y procedimiento.

Como consecuencia de la entrada y vigor de la LISTA, nos encontramos ante un suelo rústico con delimitación de Actuación de Transformación Urbanística (ámbito) que, según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, se puede desarrollar mediante la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido se regula en el artículo 90 del Reglamento de la LISTA.

Dentro de este marco refrendamos que este Plan Parcial tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de las previsiones descritas en el artículo 25 de la Ley y además contiene todas las determinaciones del art. 78.2.b), c), d), f), g), h) y j), del RLISTA sin que contradiga las establecidas por el Plan General.

En este orden, y con este objetivo, este instrumento se confeccionará conforme las estipulaciones del art. 62 de la LISTA e incorporará los documentos y el contenido especificado en el artículo 85 del Decreto 550/2022, conforme las siguientes particularidades normativas:

- *La Memoria de información y de diagnóstico en la que se considera todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de esta actuación de transformación para lo que se ha desarrollado con un nivel de concreción y detalle adecuado a la escala de la actuación el concreto análisis de la situación actual del ámbito, la ordenación urbanística y las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial.*

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Además, contiene la relación de propietarios afectados y que ostentan algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el artículo 147, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.

- La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.*
- La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78 sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento.*
- La cartografía de información incluirá la del Plan General que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle. Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.*
- La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como, las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación.*

1.5.2 Evaluación Ambiental Estratégica

Según establece el artículo 36 (1.a)) "ámbito de aplicación", de la Ley GICA, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria "a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3".

Este artículo 40.2 de la GICA establece en su apartado c) que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria "Los planes parciales de ordenación".

El procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica se encuentra regulado en el artículo 38.

1.6 Contenido documental del Avance del Plan Parcial de Ordenación

El contenido documental del Avance PPO para solicitud de inicio de tramitación ambiental, consta de los siguientes documentos:

- Memoria del Avance.
- Planos.

El Avance del PPO se presenta como acompañamiento al Documento Inicial Estratégico para la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, en la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Medio Ambiente, Sostenibilidad y Economía Azul.

1.7 Autor del Documento

En calidad de propietario mayoritario y promotor de los terrenos, el Excmo. Ayuntamiento de Huétor Tájar adjudica el encargo a MILIARIO INGENIEROS CONSULTORES S.L. del presente Plan Parcial de Ordenación que ASUME,

Modesto Javier Garrido Martínez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado 16.789 del CICCIP, con domicilio profesional en Camino de Ronda, 1. Local k. 18006 de Granada. Teléfono, 958 80 66 51 y, correo electrónico, ingenieros@miliario.es.

2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO.

Conforme a lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento, en la redacción del presente documento se atiende a todos los aspectos que pueden o deben condicionar la estructura urbanística del territorio, en especial a las características naturales y los usos, edificaciones, sistemas infraestructurales existentes y estructura de propiedad.

2.1 Extensión y Límites

El Sector VR-2 de las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) de Huétor Tájar – Granada sitúa el ámbito en *"Ventanueva. Zona comprendida entre la antigua carretera Granada Loja y la Autovía A-92. Zona de expansión del núcleo de Ventanueva"*. Con el Objetivo de *"ampliar la demanda de suelo para edificaciones tipo V.P.O. y de promoción pública"*. Establece una superficie aproximada de 11.577 m².

El sector VR-2 de las las Normas Subsidiarias con Adaptación Parcial a la LOUA (en adelante NNSS PAP LOUA) de Huétor Tájar – Granada se localiza en la Barriada de Ventanueva.

Según las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar el sector VR-2 tiene un ámbito de 11.274,72 m² de forma irregular que linda al norte -mayoritariamente- y este con el sector VR-3, norte -parcialmente, oeste y sur con Suelo Urbano Consolidado (SUC) ordenado según Ordenanza 1 (consulta planos nº: Z-10 y 2.5-VN).

De la consulta a las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar con Aprobación Definitiva a 06.10.10, el sector VR-2 es un Suelo Urbano Sectorizado, hoy rústico en transformación.

Según el art. 8. *"La Clasificación y categorías del suelo (OE)"* de las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar, en el apartado b.2) *"Sectorizado (SUS)"*, tiene uso global Residencial cumpliendo las condiciones de ordenación sobre la parcela neta las reguladas en el artículo 28 Ordenanza 1 de las ordenanzas de edificación de la Revisión de las NNSS.

Cabe destacar que, como observación, el instrumento general indica expresamente *"Sector de Suelo destinado a ampliar la demanda de vivienda de promoción pública"*.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Tabla 11: Suelo Urbanizable Sectorizado.-

SECTOR	Superficie (En M ²)	Uso Global	Densidad máxima	Superficie destinada a VPP	Sistema de Actuación	Observaciones
PP VR-2	11.274,72 (*)	Residencial Ordenanza 1 ^ª y	75 iuh/ha	50 % del Aprovechamiento del Sector -	Compensación	Sector de Suelo destinado a ampliar la demanda de vivienda de promoción pública -

(*) La distinta superficie del sector responde al hecho de que dicho sector se vió afectado por un cambio de delimitación aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 338/04 de 18 de Noviembre de 2.004.-

(**) Las condiciones de ordenación a aplicar sobre la parcela neta serán las establecidas con carácter general para Ventanueva, esto es, las reguladas en el Art.28: ORDENANZA 1 de las ordenanzas de edificación de la Revisión de las NNSS.-

La superficie total del ámbito de planeamiento fijada en las distintas fichas y documentos de planeamiento en los que ha aparecido reflejada ésta, son;

NNSS, PP-VR-2: 11.577 m²
 NNSS PAP LOUA, PP-VR-2: 11.274,72 m²
 PPO VR-2: 11.766,61 m²

Al ser las superficies asignadas a los diferentes ámbitos de planeamiento en las fichas de características de la Normativa Urbanística General aproximadas, la superficie y delimitación del sector del presente documento, viene determinada por la reciente medición basada en la morfología del sector, así como, la adaptación a la realidad urbana existente. El incremento de superficie entre la superficie fijada en la ficha de sector y la que se define en el presente documento de plan parcial, es de un 4.36 %, menor al 5% máximo fijado en el artículo 206.6. del RLISTA.

Conforme a lo dispuesto al art. 43.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación en suelo rústico previsto en el instrumento de ordenación urbanística general, **no requieren la tramitación de una propuesta de delimitación previa de actuaciones de transformación urbanística.**

El suelo que se somete a Actuación de Transformación Urbanística es un suelo rústico previsto en el instrumento de ordenación general del municipio. Es el Sector VR-2 de las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar (Granada). Por lo que, la transformación urbanística se realizará por el correspondiente instrumento de Plan Parcial de Ordenación urbanística detallada conforme al Art. 67 LISTA y al Art. 90 RLISTA.

2.2 Caracterización física

El municipio de Huétor Tájar se encuentra al oeste de la provincia de Granada. Es una de las dieciséis entidades que componen el Poniente Granadino, y comprende los núcleos de población de Huétor Tájar —capital municipal—, Ventanueva, Estación de Huétor Tájar, La Esperanza, Las Torres y Calardos.

El ámbito del sector VR-2 de las las Normas Subsidiarias con Adaptación Parcial a la LOUA (en adelante NNSS PAP LOUA) de Huétor Tájar – Granada se localiza en la Barriada de Ventanueva, al sureste del municipio.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

El perímetro del ámbito es de forma irregular. Linda al norte -mayoritariamente- y este con el sector VR-3, norte -parcialmente, oeste y sur con Suelo Urbano Consolidado (SUC) ordenado según Ordenanza 1 (consulta planos nº: Z-10 y 2.5-VN de las NNSS PAP LOUA).

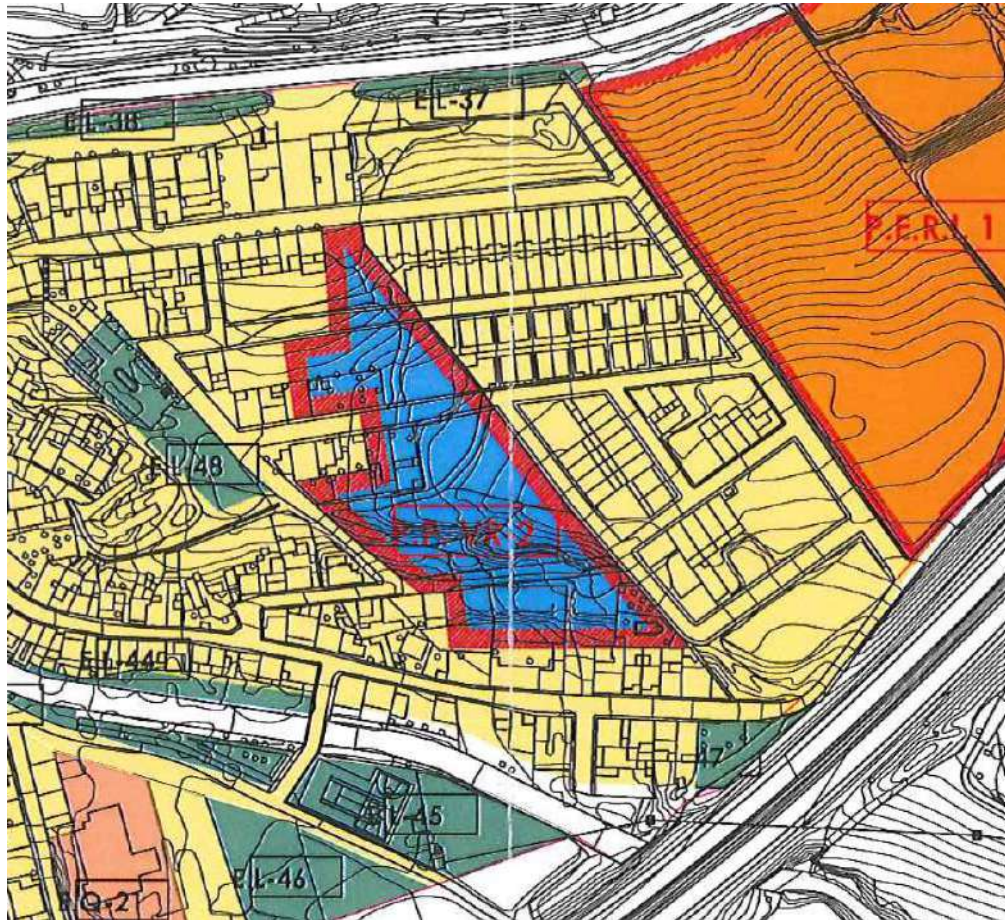


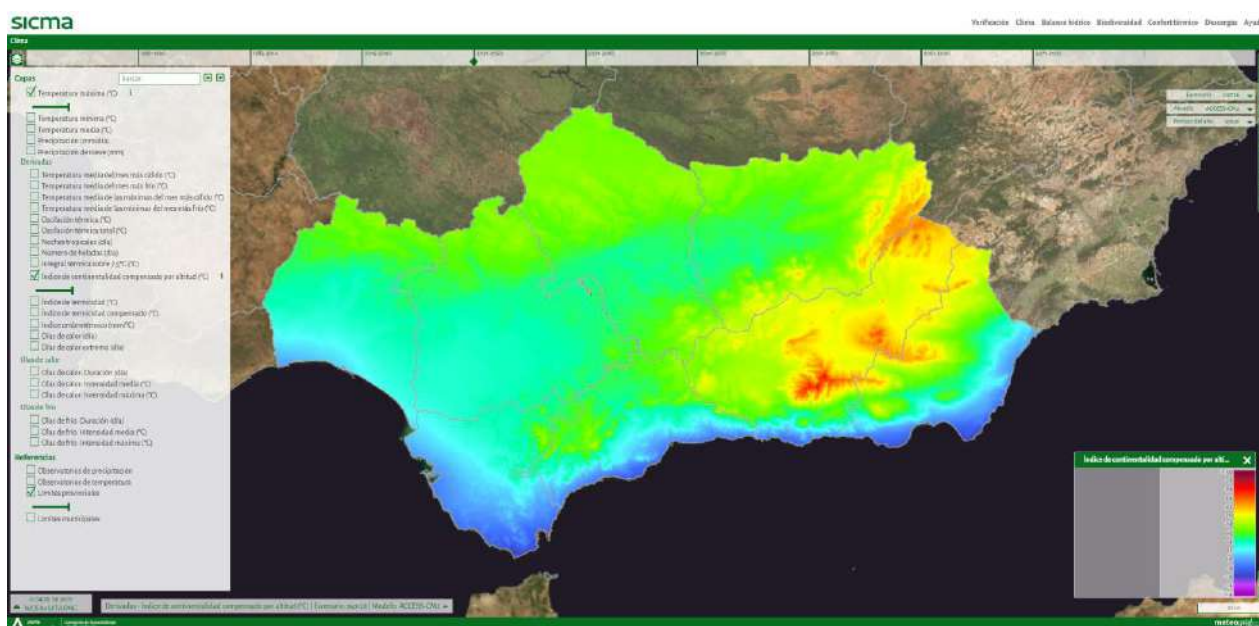
Imagen ámbito NNSS PAP LOUA

Huétor Tájar se sitúa en la ribera del río Genil. Tiene una orografía llana determinada por el río y la vega, si bien, hay zonas más complejas y accidentadas como es el caso del sector que se ordena.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR



Huétor Tájar responde a un clima continental de inviernos fríos y veranos cálidos (Fuente: Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía).



A nivel geológico, Huétor Tájar se encuentra enmarcada por la sierra del Hacho (1025 m s. n. m.) al norte y por la Sierra Gorda de Loja (1571 m s. n. m.) al sur. Sistemas montañosos del subbético y del penibético y, entre ambos la depresión del río Genil.

2.3 Entorno urbano. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

El ámbito del sector se localiza en Ventanueva, al sureste del municipio. Se accede desde la GR-4400 a través de trama urbana consolidada, través de la calle Isaac Albéniz, calle Antonio Gala y, los distintos

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

viales que están interrumpidos a espera del desarrollo del sector para tener continuidad como la calle Maestro Rodrigo, calle Maestro Granados, calle Espronceda y calle Antonio Muñoz Molina, por lo que su continuación beneficiará a la trama y conectividad de toda la zona.

La ordenación planteada potenciará estas conexiones como viales estructurales del ámbito, pero además reforzará la conectividad con nuevos viales secundarios que, así mismo, enlacen con el sistema viario existente en este barrio del municipio.

En relación a los usos actuales y clasificación urbanística, tal y como se ha podido comprobar, en el límite del sector se encuentra uso urbano residencial consolidado, de modo que el sector cumplirá la importante función de culminar la trama de los usos residenciales existentes en suelo urbano cerrando a través de los viales de nueva apertura las manzanas residenciales existentes.



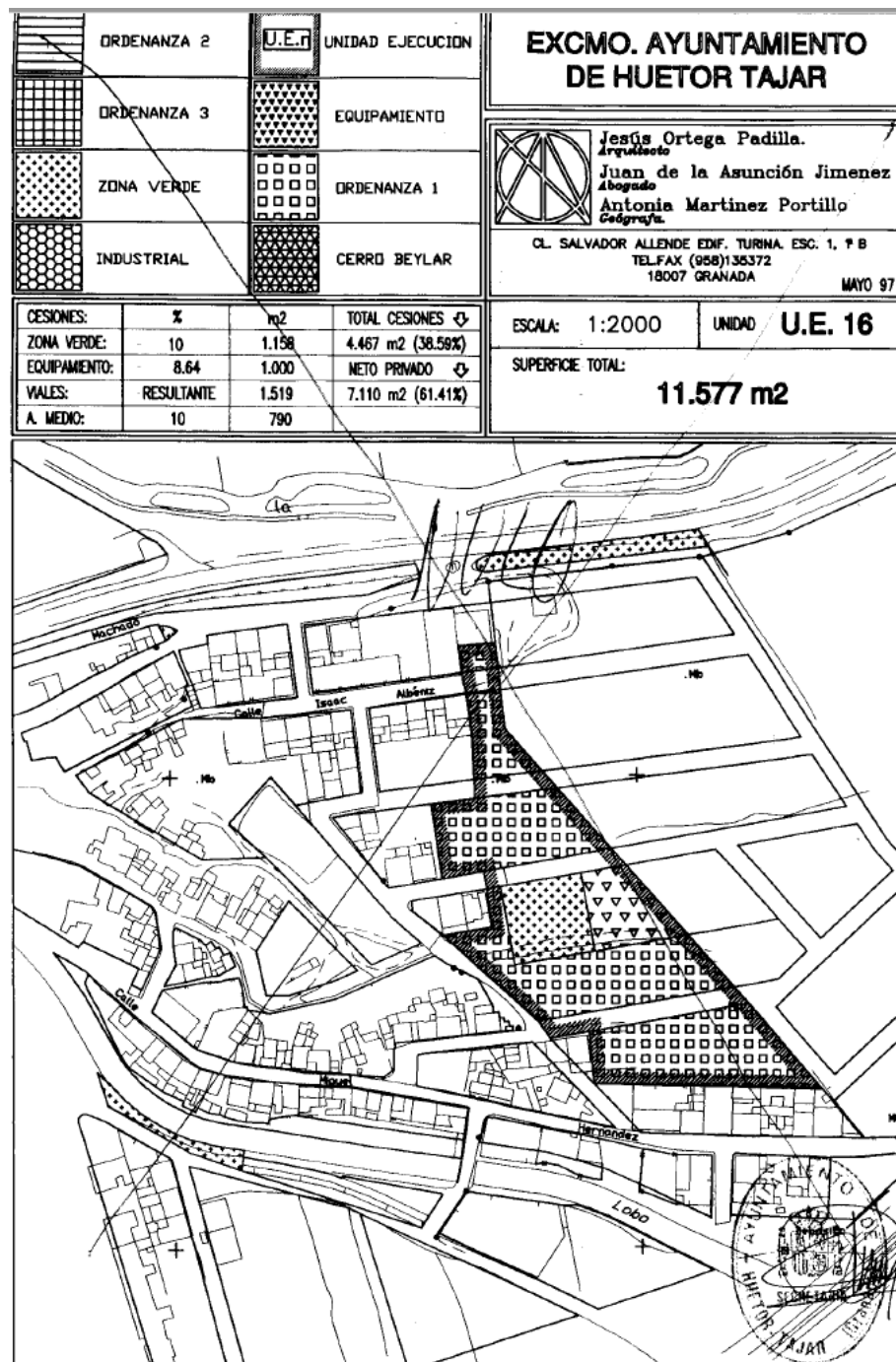
Ortofoto de la realidad existente. Situación actual.

3 SITUACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Instrumento de ordenación general.

Al sector le es de aplicación las Normas Subsidiarias de Huétor Tajar con Aprobación Definitiva a 26.02.98 y la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias con Aprobación Definitiva a 06.10.10.

Al sector VR-2 le es de aplicación las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huétor-Tajar, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. el día 26 de febrero de 1.998 y el 30 de junio de 1.999.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

El Sector VR-2 de las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) de Huétor Tájar – Granada sitúa el ámbito en "Ventanueva. Zona comprendida entre la antigua carretera Granada Loja y la Autovía A-92. Zona de expansión del núcleo de Ventanueva". Con el Objetivo de "ampliar la demanda de suelo para edificaciones tipo V.P.O. y de promoción pública". Establece una superficie aproximada de 11.577 m².

FICHA DEL PLAN PARCIAL PP-VR-2

SITUACIÓN:

VENTANUEVA. Zona comprendida entre la antigua carretera Granada Loja y la Autovía A-92. Zona de expansión del núcleo de Ventanueva

OBJETIVO:

Ampliar la demanda de suelo para edificaciones tipo V.P.O. y de promoción pública.

SUPERFICIES:

Superficie aproximada 11.577 m²

Reserva para dotaciones: Las previsiones para reservas de suelo para dotaciones, se ajustará a lo previsto en el Anexo al reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159/78 para suelo residencial.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

USO GLOBAL: RESIDENCIAL ORDENANZA 1

DENSIDAD MÁXIMA 75 viv/ha

DESARROLLO: Plan Parcial

Proyecto de Urbanización

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huétor-Tájar, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. el día 26 de febrero de 1.998 y el 30 de junio de 1.999, originó del cambio de delimitación del Plan Parcial VR-2, situado en la Barriada de Ventanueva, aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 338/04 de 18 de noviembre de 2004.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias con Aprobación Definitiva a 06 de octubre de 2010 incorpora el ámbito delimitado del VR-2 según el referido cambio de delimitación aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 338/04 de 18 de noviembre de 2004.

Según las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar el sector VR-2 tiene un ámbito de 11.274,72 m² de forma irregular que linda al norte -mayoritariamente- y este con el sector VR-3, norte -parcialmente, oeste y sur con Suelo Urbano Consolidado (SUC) ordenado según Ordenanza 1 (consulta planos nº: Z-10 y 2.5-VN).

De la consulta a las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar con Aprobación Definitiva a 06.10.10, el sector VR-2 es un Suelo Urbano Sectorizado, hoy rústico en transformación.

Según el art. 8. *"La Clasificación y categorías del suelo (OE)"* de las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar, en el apartado b.2) *"Sectorizado (SUS)"*, tiene uso global Residencial cumpliendo las condiciones de ordenación sobre la parcela neta las reguladas en el artículo 28 Ordenanza 1 de las ordenanzas de edificación de la Revisión de las NNSS.

Cabe destacar que, como observación, el instrumento general indica expresamente *"Sector de Suelo destinado a ampliar la demanda de vivienda de promoción pública"*.

Tabla 11: Suelo Urbanizable Sectorizado.-						
SECTOR	Superficie (En M ²)	Uso Global	Densidad máxima	Superficie destinada a VPP	Sistema de Actuación	Observaciones
PP VR-2	11.274,72 (*)	Residencial Ordenanza 1(**)	75 viviendas	50 % del Aprovechamiento del Sector -	Compensación	Sector de Suelo destinado a ampliar la demanda de vivienda de promoción pública -

(*) La distinta superficie del sector responde al hecho de que dicho sector se vió afectado por un cambio de delimitación aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 338/04 de 18 de Noviembre de 2.004.-

(**) Las condiciones de ordenación a aplicar sobre la parcela neta serán las establecidas con carácter general para Ventanueva, esto es, las reguladas en el Art.28: ORDENANZA 1 de las ordenanzas de edificación de la Revisión de las NNSS.-

DATOS URBANÍSTICOS

Por lo anterior, de la información y determinaciones se establecen reglamentariamente en las Normas Subsidiarias de Huétor Tájar con Aprobación Definitiva a 26.02.98 y la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias con Aprobación Definitiva a 06.10.10 para el Sector VR-2 se desprende lo siguiente,

Según el art. 8. *"La Clasificación y categorías del suelo (OE)"* de las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar, en el apartado b.2) *"Sectorizado (SUS)"*,

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

b.2) Sectorizado, (SUS)

Se incluye en esta categoría de suelo al suelo urbanizable programado por las vigentes NNSS para el que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial. En este suelo la adaptación mantiene el aprovechamiento establecido por las NNSS vigentes y el destino de los suelos a satisfacer la demanda de viviendas de promoción pública en el único sector de suelo urbanizable de uso residencial sin ordenación pormenorizada existente. - En la Tabla 11 siguiente se especifican las condiciones del sector antes mencionados.-

Tabla 11: Suelo Urbanizable Sectorizado.-						
SECTOR	Superficie (En M2)	Uso Global	Densidad máxima	Superficie destinada a VPP	Sistema de Actuación	Observaciones
PP VR - 2	11.274,72 (*)	Residencial Ordenanza 1(**)	75 viv/Ha	50 % del Aprovechamiento del Sector.-	Compensación	Sector de Suelo destinado a ampliar la demanda de vivienda de promoción pública.-

(*) La distinta superficie del sector responde al hecho de que dicho sector se vió afectado por un cambio de delimitación aprobado por Decreto de la Alcaldía nº 338/04 de 18 de Noviembre de 2.004.-

(**) Las condiciones de ordenación a aplicar sobre la parcela neta serán las establecidas con carácter general para Ventanueva, esto es, las reguladas en el Art.28: ORDENANZA 1 de las ordenanzas de edificación de la Revisión de las NNSS.-

- Clasificación de Suelo: Rústico programado por las vigentes NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar
- Planos de clasificación: planos nº: Z-10 y 2.5-VN
- Ámbito: PP. VR-2
- Superficie del ámbito (m2): 11.766,61 (*)
- Uso global: Residencial. Ordenanzas propias.

Las condiciones de ordenación a aplicar sobre la parcela neta serán las establecidas con carácter general en el ámbito en base a las ordenanzas propias.

- Densidad máxima: 75 viv/Ha. El presente PPO se ordena para una densidad inferior a 70 viv/Ha.
- Aprovechamiento: En la adaptación de las NNSS a la LOUA se mantiene el aprovechamiento establecido por las NNSS vigentes.

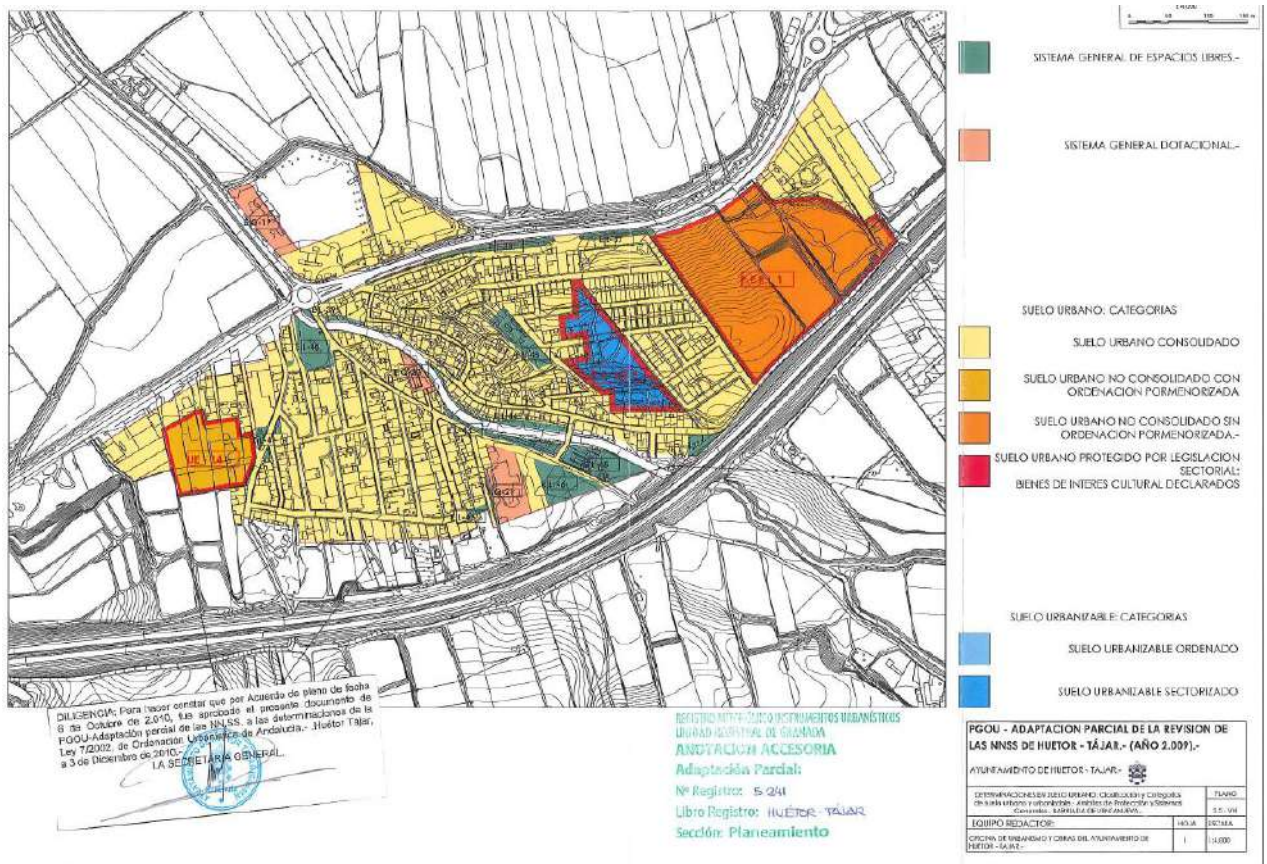
Aprovechamiento global del Área Homogénea A-6: 0,98 m²/ m² (según plano 3.5-VN).

El aprovechamiento medio que se determina para el presente PPO es de 0,56707 m²t/m²s.

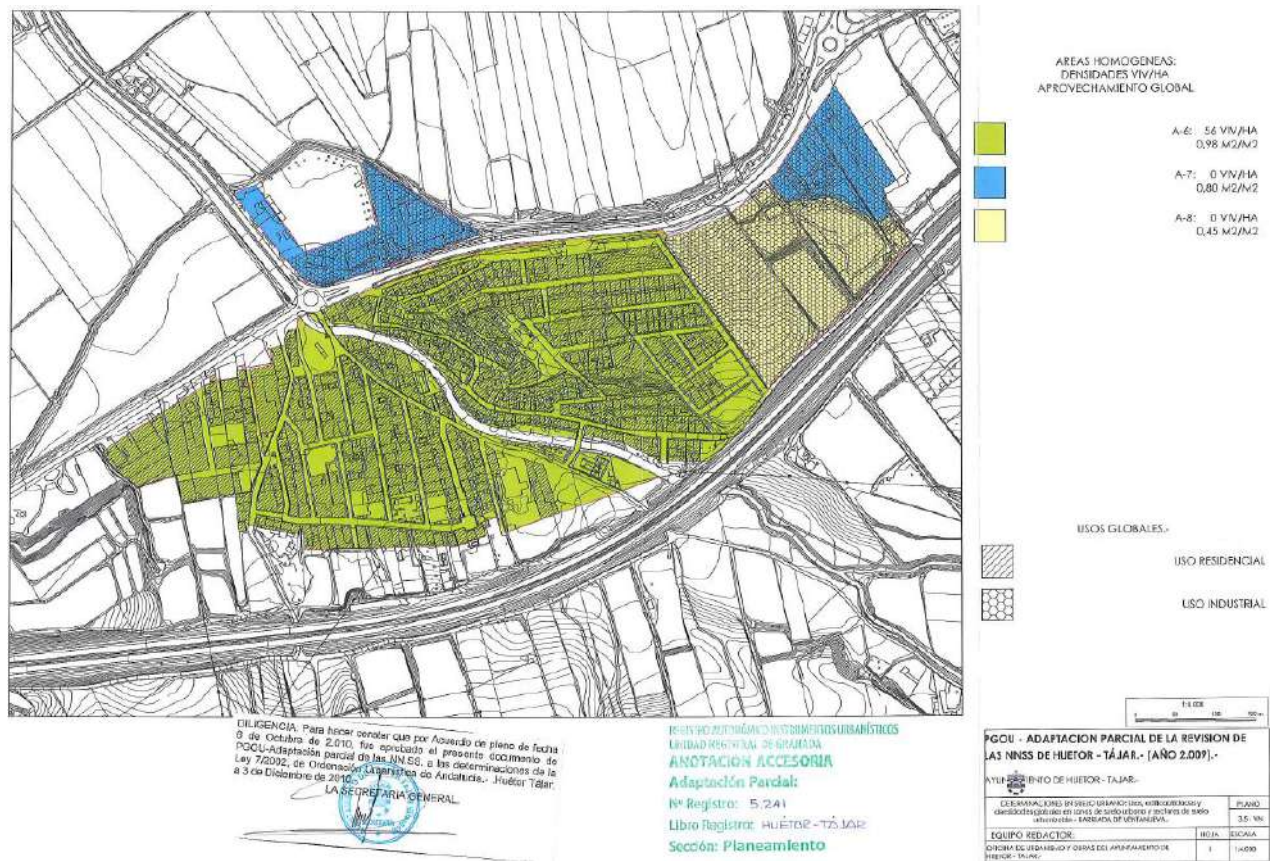
- Reserva de vivienda protegida (VP): El presente PPO destina el 40% de sus viviendas y el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.
- Sistema de Actuación: Compensación
- Observaciones: Sector de Suelo destinado a ampliar la demanda de vivienda de promoción pública.

(*) El ámbito del sector VR-2 tiene una superficie comprobada topográficamente de 11.766,61 m².

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR



Servicios Urbanísticos:

Existen los servicios urbanos de distintas compañías suministradoras a través de viales adyacentes.

Resumen de las determinaciones de la ORDENANZA VR-2 NNSS PAP LOUA VENTANUEVA:

Uso característico: Residencial

Tipología: Adosada (AD) y Aislada (AS).

Parcela mínima (m²s):

Para tipología AD: 100 m²s o la catastral.

Para tipología AS: 200 m².

Anchura mínima de fachada: 7 metros

Número máximo de plantas: 2 + ático.

Altura máxima: 10,50 m.

Semisótano, altura máxima s/ rasante: 1,50 m.

Edificabilidad máxima:

Para Vivienda Protegida: 1 m²t/m²s.

Para Vivienda Libre: 0,95 m²t/m²s.

Ocupación máxima Planta Baja: 80% uso vivienda y 100% en uso compatible distinto a vivienda.

Ocupación máxima Planta Primera: 80% uso vivienda.

Ocupación máxima Planta Ático: 50% respecto de planta 1ª con retranqueo en fachada de 3m.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Fondo máximo edificable: No procede.
Dimensión patios: 3 metros.
Retranqueo a linderos: 3 metros. Salvo medianeras en AD.
Retranqueos de fachada a vial: No procede.

(*) Las medianerías vistas tendran tratamiento de fachada.
Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento privado en cada vivienda.
La unidad de vivienda tendrá una superficie construida no inferior a 50 m².

3.2 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía y su Reglamento de desarrollo el Decreto 550/2022.

3.2.1. Aplicación de la Ley a su entrada en vigor.

El 24 de diciembre de 2021 entró en vigor la nueva ley de regulación del suelo en Andalucía, que deroga la antigua Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA). Se describen a continuación sus determinaciones por ser el marco legal vigente.

Según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, los actuales Suelos Urbanizables Sectorizados tendrán la consideración de suelos rústicos con Áreas de Transformación Urbanística delimitadas:

"3.ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta Ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas."

Estas actuaciones se encuentran reguladas en el artículo 31 de la LISTA, que establece que podrá ser objeto de transformación los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística. Establece también, que los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

Artículo 67. Los Planes Parciales de Ordenación. 1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico. 2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

La tramitación del documento de Plan Parcial que definirá la ordenación detallada, se iniciará con el documento de Documento de Avance, que tal y como regula el artículo 77 de la LISTA,

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Artículo 77. Avance. 1. La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios propuestos generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. 2. Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. 3. El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

La ordenación urbanística detallada deberá cumplir hasta la aprobación del desarrollo reglamentario de la LISTA, como mínimo, los criterios para la ordenación urbanística establecidos en el artículo 61 de la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, (en adelante LISTA) y 78 del Reglamento (RLISTA) de desarrollo aprobado por Decreto 550/2022 de 23 de diciembre.

Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes. 4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.2.2. Reglamento de la LISTA. Delimitación del ámbito.

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones del artículo 78.2.b), c), d), f), g), h) y j), del Reglamento aprobado según Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (Reglamento de la LISTA), que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes de Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

Artículo 78 del Reglamento General de la LISTA.

b *El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)*

c *La definición completa de la malla urbana.*

d *Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*

Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

f La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

g La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones.

h La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Para analizar la estructura de la propiedad se ha tomado como base la cartografía catastral del municipio de Huétor Tájar. La titularidad de las distintas parcelas será justificada documentalmente en el correspondiente instrumento de Gestión (Proyecto de Compensación) en desarrollo del presente documento de avance, por lo que, lo anterior se establece con base en el conocimiento actual y sin perjuicio de terceros.

4.1 Estructura de la Propiedad según Catastro.

La estructura de la propiedad según la información catastral georreferenciada, descargada del propio portal del catastro, se resume en el siguiente listado:

Parcela de Aportación	Referencia catastral	Observaciones
1	8359104VG0185G0000KF	
2	8260203VG0186A0000AM	
3	8260204VG0186A0000BM	
4	8260205VG0186A0000YM	
5	8260207VG0186A0000QM 8260207VG0186A0001WQ	Incorporación parcial
6	8260208VG0186A0000PM	
7	8260303VG0186A0001HQ	
8	8261008VG0186A0000UM	
9	8359105VG0185G0001TG	
10	8359106VG0185G0000DF	
11	8359107VG0185G0000XF	
12	8359108VG0185G0000IF	
13	8359116VG0185G0000UF 8359116VG0185G0001IG	Incorporación parcial
14	8359801VG0185G0000LF 8359801VG0185G0001BG	Incorporación parcial
15	8359802VG0185G0000TF	
16	8361802VG0186A0000MM	

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

DATOS CATASTRALES

Consulta descriptiva y gráfica de las dos fincas catastrales que conforman el ámbito:

- Parcela 8359104VG0185G0000KF:

Datos catastrales de la parcela 04 de la manzana 83591

- Referencia catastral: 8359104VG0185G0000KF
- Localización: Calle Espronceda 8. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 104 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260203VG0186A0000AM:

Datos catastrales de la parcela 03 de la manzana 82602

- Referencia catastral: 8260203VG0186A0000AM
- Localización: Calle Granados 5. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 157 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8260203VG0186A0000AM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GRANADOS 5
18360 HUETOR TAJAR (GRANADA)

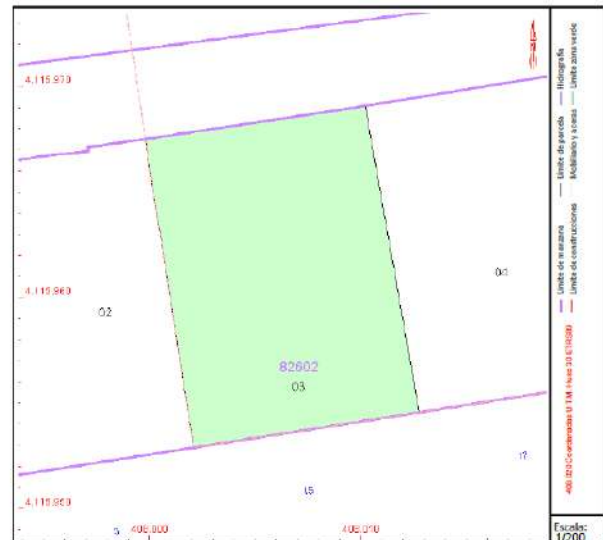
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C- Laboreo Labradío cecano	03	157

PARCELA

Superficie gráfica: 157 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260204VG0186A0000BM:

Datos catastrales de la parcela 04 de la manzana 82602

- Referencia catastral: 8260204VG0186A0000BM
- Localización: Calle Granados 7. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 157 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260205VG0186A0000YM:

Datos catastrales de la parcela 05 de la manzana 82602

- Referencia catastral: 8260205VG0186A0000YM
- Localización: Calle Granados 9. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 155 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260207VG0186A0000QM:

Datos catastrales de la parcela 07, subparcela a, de la manzana 82602

- Referencia catastral: 8260207VG0186A0000QM
- Localización: Calle Maestro Rodrigo 6. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 516 m²
 - Superficie subparcela catastral: 301 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario

 GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8260207VG0186A0000QM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAESTRO RODRIGO 6
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

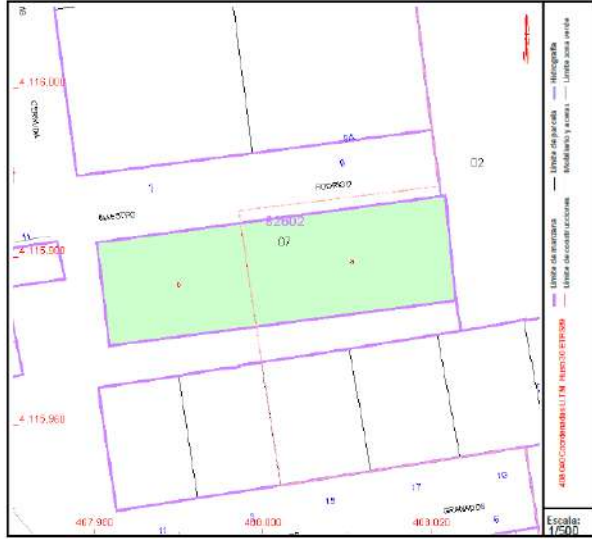
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labrado secano	08	301

PARCELA

Superficie gráfica: 516 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260207VG0186A0001WQ:

Datos catastrales de la parcela 07, subparcela b, de la manzana 82602

- Referencia catastral: 8260207VG0186A0001WQ
- Localización: Calle Maestro Rodrigo 6. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 516 m²
 - Superficie subparcela catastral: 215 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8260207VG0186A0001WQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAESTRO RODRIGO 6 Suelo
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

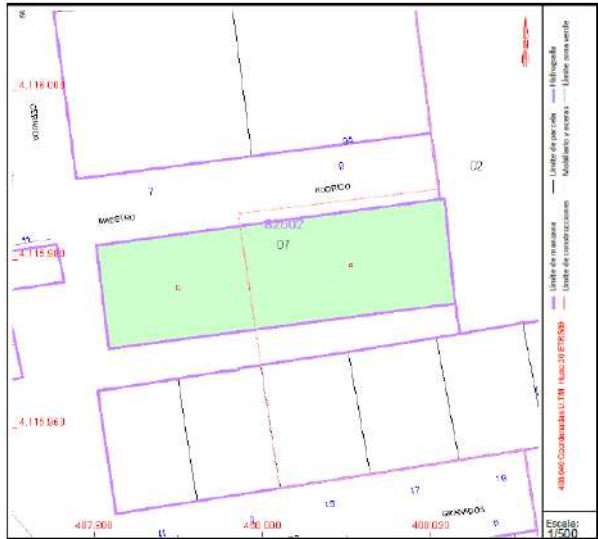
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
b	C- Labor o Labradío seco	03	215

PARCELA

Superficie gráfica: 516 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260208VG0186A0000PM:

Datos catastrales de la parcela 08 de la manzana 82602

- Referencia catastral: 8260208VG0186A0000PM
- Localización: Calle Maestro Rodrigo 21. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 154 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario

 **GOBIERNO DE ESPAÑA**
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

 **SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8260208VG0186A0000PM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MAESTRO RODRIGO 21
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

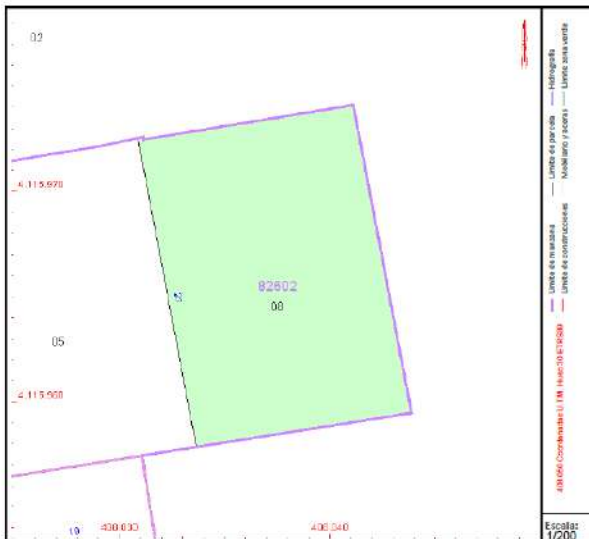
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío seco	03	154

PARCELA

Superficie gráfica: 154 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8260303VG0186A0001HQ:

Datos catastrales de la parcela 03 de la manzana 82603

- Referencia catastral: 8260303VG0186A0001HQ
- Localización: Calle Granados 6. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 157 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8260303VG0186A0001HQ

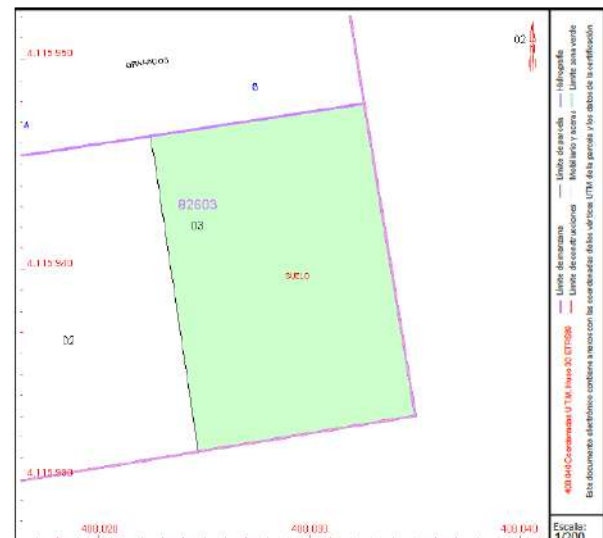
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GRANADOS 6 Suelo
18360 HUETOR TAJAR (GRANADA)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 157 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8261008VG0186A0000UM:

Datos catastrales de la parcela 08 de la manzana 82610

- Referencia catastral: 8261008VG0186A0000UM
- Localización: Calle Isaac Albéniz s/n. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 180 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359105VG0185G0001TG:

Datos catastrales de la parcela 05 de la manzana 83591

- Referencia catastral: 8359105VG0185G0001TG
- Localización: Calle Espronceda 12. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 122 m²
- Clase: Urbano
- Uso principal (s/ catastro): Residencial



Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359106VG0185G0000DF:

Datos catastrales de la parcela 06 de la manzana 83591

- Referencia catastral: 8359106VG0185G0000DF
- Localización: Calle Espronceda 12[A]. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 107 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
C/LESPRONCEDA 12[A]
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

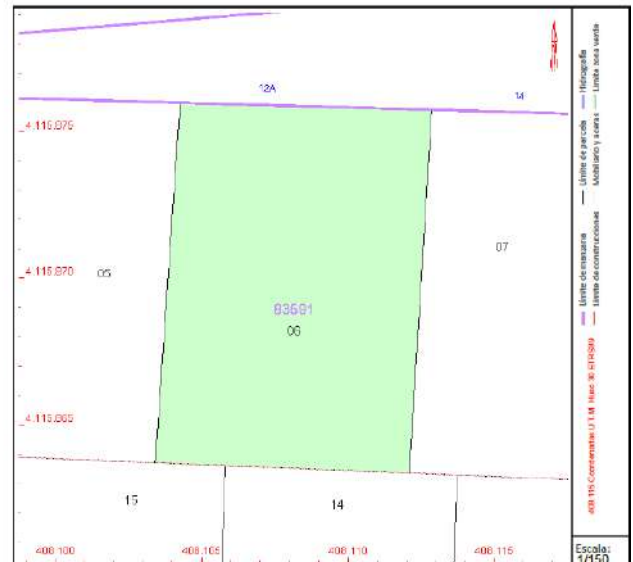
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	C. Labor o Labradío secano	03	107

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8359106VG0185G0000DF

PARCELA

Superficie gráfica: 107 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359107VG0185G0000XF:

Datos catastrales de la parcela 07 de la manzana 83591

- Referencia catastral: 8359107VG0185G0000XF
- Localización: Calle Espronceda 14. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 112 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359108VG0185G0000IF:

Datos catastrales de la parcela 08 de la manzana 83591

- Referencia catastral: 8359108VG0185G0000IF
- Localización: Calle Espronceda 16. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 106 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359116VG0185G0000UF:

Datos catastrales de la parcela 16, subparcela a, de la manzana 83591

- Referencia catastral: 8359116VG0185G0000UF
- Localización: Calle Miguel Hernández 47. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 465 m²
 - Superficie subparcela catastral: 108 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MIGUEL HERNANDEZ 47
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

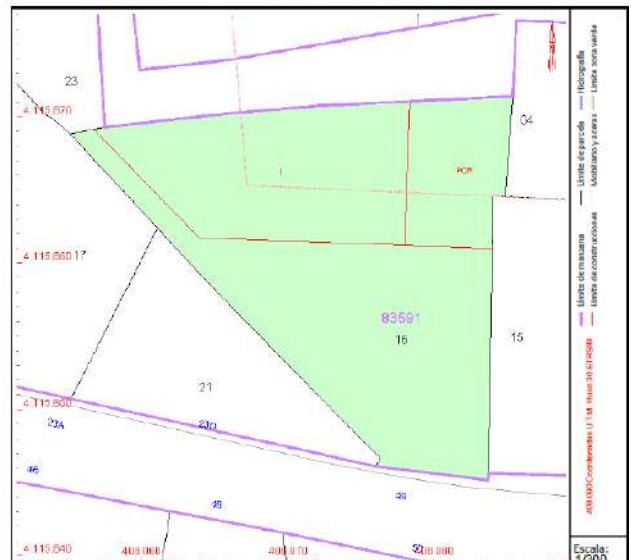
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labrado secano	03	108

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8359116VG0185G0000UF

PARCELA

Superficie gráfica: 465 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359801VG0185G0000LF:

Datos catastrales de la parcela 01, subparcela a, de la manzana 83598

- Referencia catastral: 8359801VG0185G0000LF
- Localización: Calle Espronceda 2[D]. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 200 m²
 - Superficie subparcela catastral: 129 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ESPRONCEDA 2[D]
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

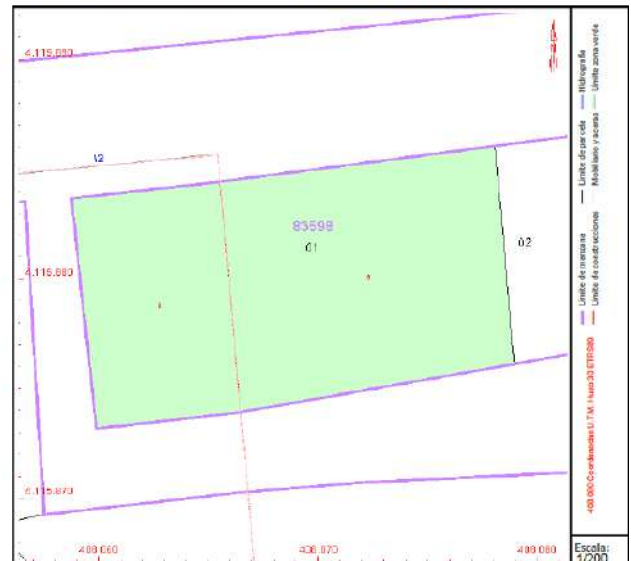
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	C- Labor o Labradío seco	03	129

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8359801VG0185G0000LF

PARCELA

Superficie gráfica: 200 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8359802VG0185G0000TF:

Datos catastrales de la parcela 02 de la manzana 83598

- Referencia catastral: 8359802VG0185G0000TF
- Localización: Calle Espronceda 4[D]. 18360 de Huétor Tájar – Granada
- Superficie parcela catastral: 332 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario



Jueves , 20 de Marzo de 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Parcela 8361802VG0186A0000MM:

Datos catastrales de la parcela 02 de la manzana 83618

- Referencia catastral: 8361802VG0186A0000MM
- Localización: BO PP VR2. 18360 de Huétor Tajar – Granada
- Superficie parcela catastral: 8.183 m²
- Clase: Rústico
- Uso principal (s/ catastro): Agrario

 GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA, PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8361802VG0186A0000MM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
BO PP VR2
18360 HUETOR TAJAR [GRANADA]

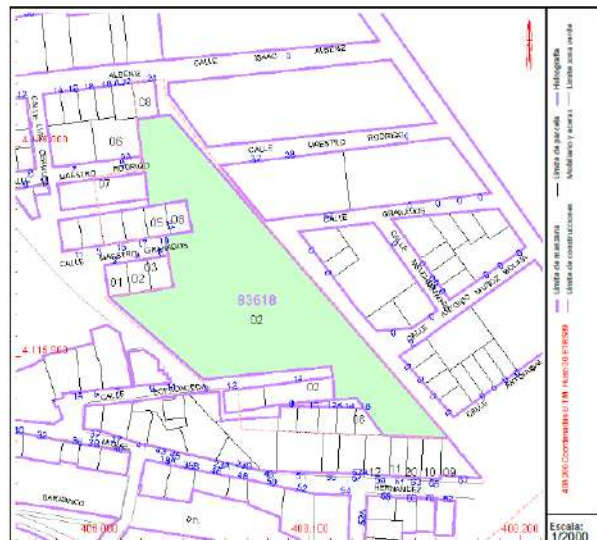
Clase: RÚSTICO
Uso principal: Agrario
Superficie construida:
Año construcción:

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m²
0	C- Labor o Labradío seco	03	8.183

PARCELA

Superficie gráfica: 8.183 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 20 de Marzo de 2025

4.2 Estructura de la Propiedad según Registro.

Se adjuntan al documento las notas simples de los propietarios titulares registrales mayoritarios del ámbito y promotores del sector.

El ayuntamiento de Huétor Tájar es titular registral mayoritario del ámbito, como acreditan las Notas Registrales de las fincas. La posible discrepancia entre las superficies registrales y catastrales de las fincas se aclarará durante el procedimiento.

5 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

5.1 Afecciones Territoriales

5.1.1 Planeamiento territorial vigente, planes con incidencia en la ordenación del territorio y otras determinaciones territoriales

El artículo 34 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que la planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta ley, sean declaradas de interés autonómico.

ENCUADRE MUNICIPAL Y MARCO TERRITORIAL DE REFERENCIA

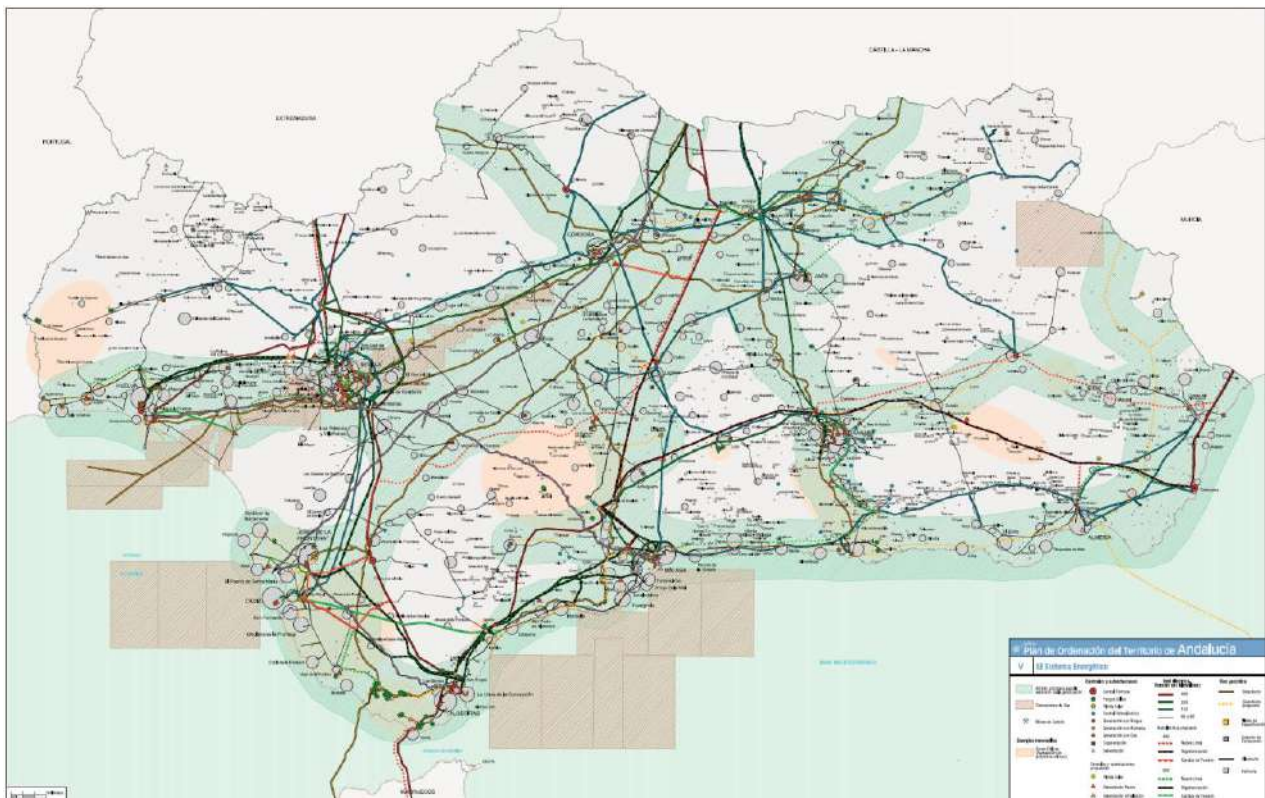
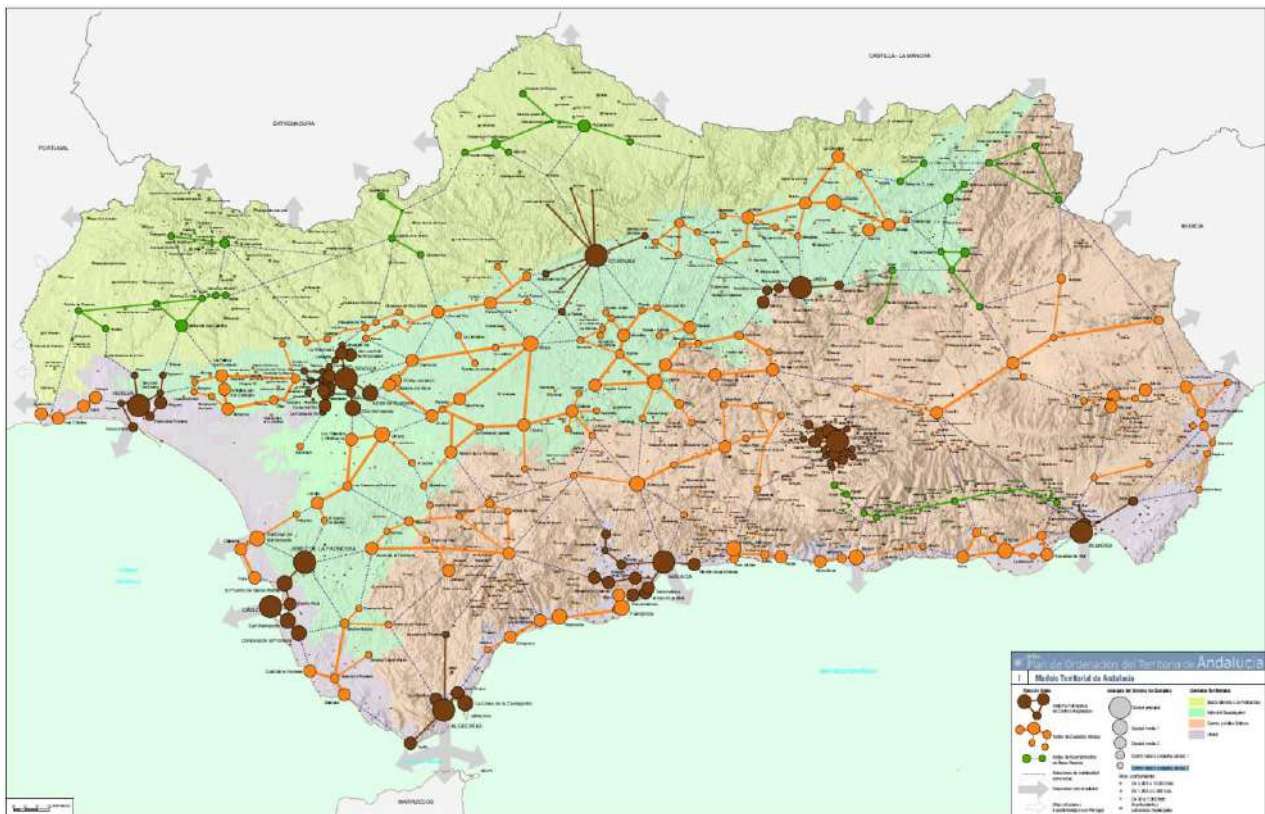
El marco de referencia fundamental para valorar la incidencia territorial del Plan Parcial de Ordenación es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA de 29/12/06). Dicho Plan encuadra el municipio en la Unidad Territorial de Depresiones de Antequera y Granada, organizada como Centro rural o pequeña ciudad 2 dentro de la Jerarquía del sistema de Ciudades.

MUNICIPIO	UNIDAD TERRITORIAL	TIPO DE UNIDAD TERRITORIAL	JERARQUÍA SISTEMA CIUDADES
Huétor Tájar	Depresiones de Antequera y Granada	Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores	Centro rural o pequeña ciudad 2



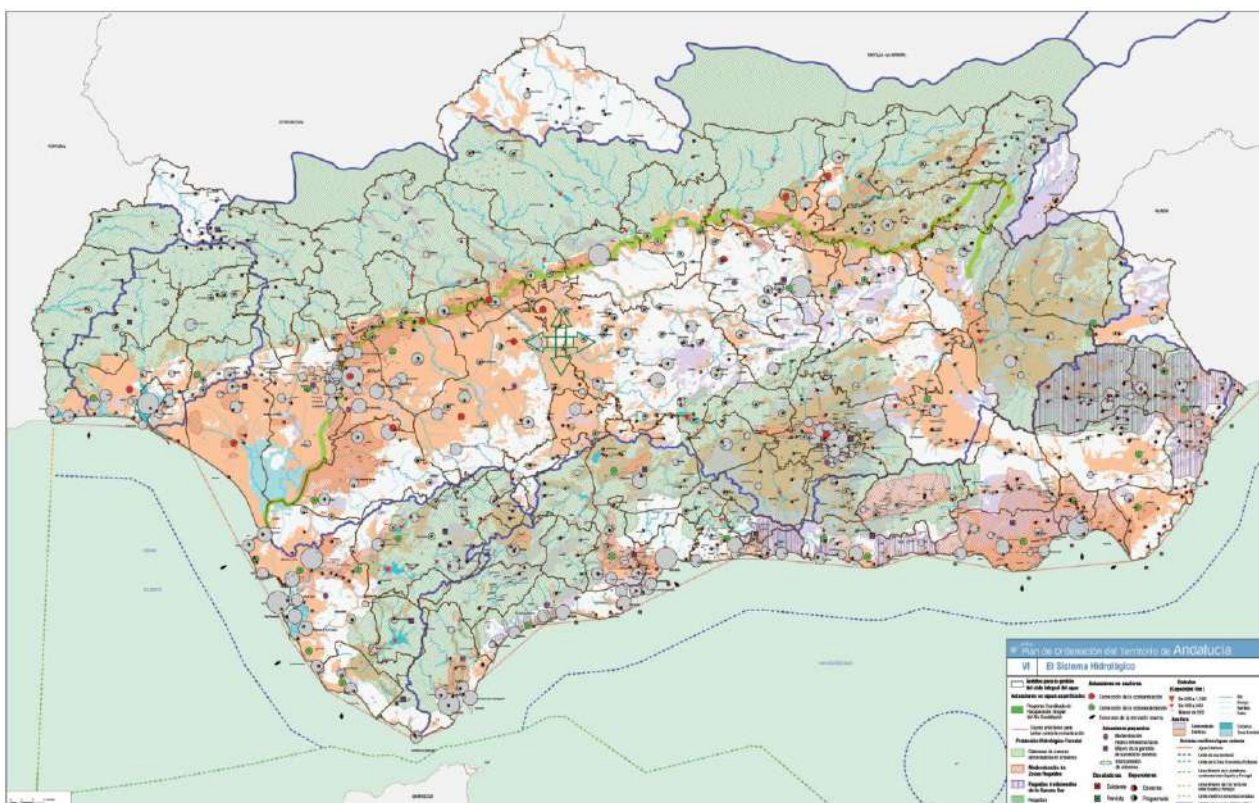
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Según el POTA, Huétor Tájar responde a un Centro rural o pequeña ciudad 2 de la jerarquía del sistema de ciudades en el dominio territorial de Sierras y Valles Béticos.

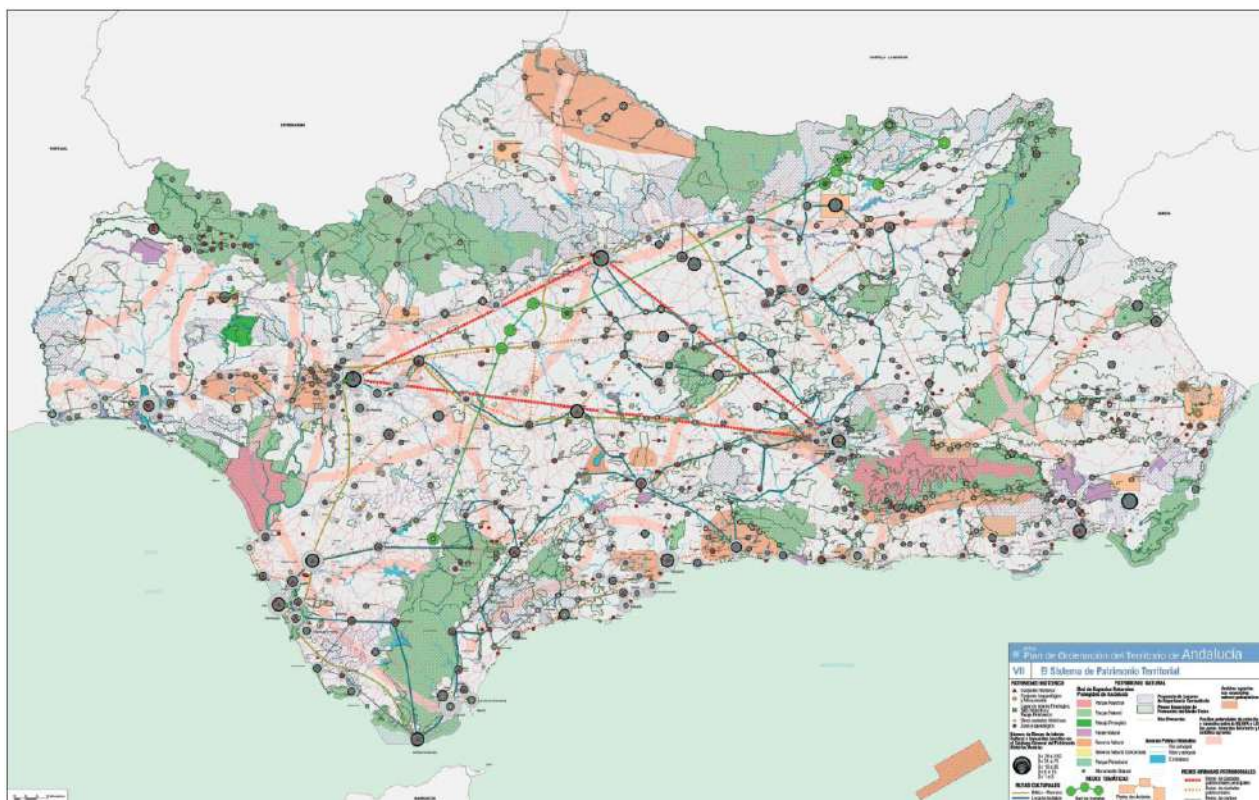


Sistema energético

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

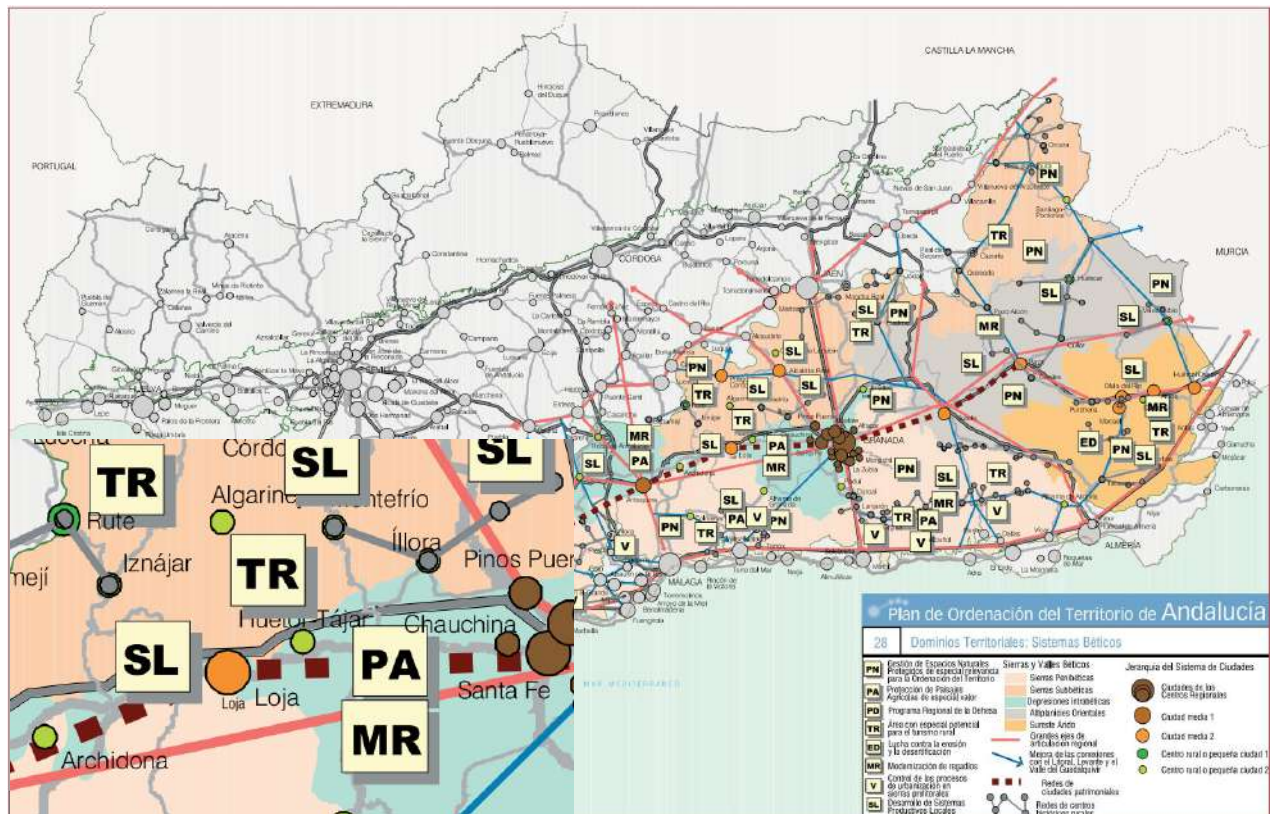


Sistema hidrológico



Sistema del Patrimonio Territorial

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR



5.1.2 Valoración de la Incidencia Territorial

A los efectos contemplados en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza (LOTA), en el artículo 165 del POTA, así como en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, se valora la incidencia de las determinaciones de este Plan Parcial de Ordenación en la Ordenación del Territorio.

De acuerdo con los artículos 62. 1. a. 3º de la LISTA y 85.1 a.3º del RG-LISTA, se hace constar la nula incidencia de las determinaciones del presente Plan Parcial de Ordenación en la ordenación territorial.

No obstante, atendiendo al Art 60 (D) del POTA, se hace constar que el presente Plan Parcial de Ordenación no afecta negativamente a la red de tráfico de la ciudad existente.

Así mismo, con el nuevo Espacio Libre que se crea, y su ajardinamiento, supone una reducción de la contaminación atmosférica y acústica (60.1 y 60.3 del POTA).

Por todo ello podemos afirmar que este Plan Parcial de Ordenación no altera el marco normativo que le afecta y que no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

INCIDENCIA DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE

Conforme a los apartados 4 y 5 el artículo 37 del POTA se hace constar que el paisaje urbano del ámbito en la que se encuadra el Sector VR-2 objeto el presente Plan Parcial de Ordenación y de su entorno es el propio de una trama de ciudad coherente con el mismo uso característico y tipología (residencial de vivienda aislada y adosada) que el que se ordena detalladamente en esta ATU.

L

a propuesta del Plan Parcial de Ordenación se integra perfectamente en el paisaje urbano existente al proponer tipologías y usos ya existentes en el Área A-6 de la Barriada de Ventanueva de Huétor Tájar (plano 3.5-VN). Además, al aumentar la superficie de espacios libres públicos arbolados, supondrá una mejora de la calidad del paisaje urbano y de la percepción de este.

5.2 Afecciones Ambientales y Sectoriales

5.2.1 Afección Ambiental

Respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica, se ha establecido una nueva redacción del Artículo 40. Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en función de la Disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, contemplada en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.^a del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los **planes parciales de ordenación**.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Por tanto, de lo anterior se extrae que, el Plan Parcial de Ordenación debe someterse a **evaluación ambiental estratégica ordinaria**. No obstante, tal y como, establece el apartado 6, *el órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento*

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificará expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

5.2.2 Afección a la salud pública de Andalucía

En el ámbito estatal, el título II de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General Salud Pública regula las actuaciones dedicando su capítulo VII a la Evaluación de Impacto en Salud de otras políticas. Así, en su artículo 35, incorpora el deber de las administraciones públicas a someterse a las normas, planes y programas que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

En el ámbito autonómico, el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía Artículo 56. "Ámbito de aplicación" establece,

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.

b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

1.º Los instrumentos de ordenación urbanística general.

2.º Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).

3.º Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.

4.º Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.

El Plan Parcial de Ordenación queda incluido de obligación de someterse a informe de evaluación del impacto en la salud.

Y, así mismo, la Orden de 13 de junio de 2016 se ocupa de las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en la salud; en dicha orden se determinan como áreas urbanas socialmente desfavorecidas las incluidas como Zonas con Necesidad de Transformación Social en el Anexo I del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

En el citado Anexo I NO figura el ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

5.2.3 Afección al patrimonio histórico

La ordenación detallada propuesta en el Plan Parcial de Ordenación no tiene afección al patrimonio histórico, puesto que no incluye elemento catalogado, no se encuentra en zona de especial protección, ni se encuentra en entorno de BIC.

5.2.4 Afección en vías pecuarias

Las vías pecuarias, actualmente, están reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El ámbito del Plan Parcial de Ordenación no afecta a ninguna vía pecuaria.

5.2.5 Afección de carreteras estatales, autonómicas y provinciales

Al norte del ámbito se posiciona la carretera GR-4400 perteneciente a la red provincial de carreteras de diputación de Granada. Al sur, se localiza la Autovía A-92 pertenece a la red de carreteras de la Junta de Andalucía.

Dada la afección de esta, debemos estar a lo dispuesto en la "Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía" (en adelante L.C.A.) o legislación que la sustituya, así como con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a L.C.A., a lo establecido en la "Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras" (en adelante L.C.), normativa estatal de aplicación en lo que no contradiga a la L.C.A., y al "Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras" (R.G.C.) o legislación que las sustituya. Todo ello en lo relativo a la coordinación de sus determinaciones respecto al con el planeamiento urbanístico.



Google maps

5.2.6 Afección en materia de aguas. Recursos hídricos

En relación a la disponibilidad de recursos hídricos, todo ello en virtud de lo dispuesto en el *“Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”* y la *“Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía”*, se solicitara informe al Servicio de Dominio Público hidráulico y Calidad de Aguas - Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, y a la Confederación hidrográfica del Guadalquivir (Ministerio de Transición Ecológica).

5.2.7 Afección al Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía

Si bien no se cuenta con presencia de barrancos en el ámbito, dada la cercanía del río Genil, se deberá solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en atención al artículo 25.4 del *“Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas”*, en el que se haga un pronunciamiento expreso en relación a la compatibilidad del planeamiento propuesto, con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía, así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia.

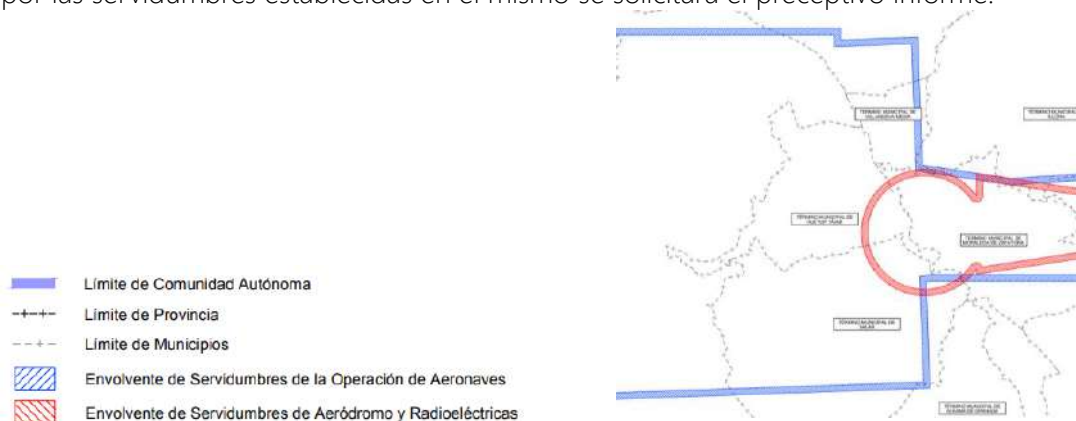
5.2.8 Afección en materia aeronáutica

BASE AÉREA DE ARMILLA

En virtud del *“Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada”* (BOE no 98, de 24 de abril de 2019), se deberá solicitar informe al Estado Mayor-Secretaría General-POU del Ejército del aire y del Espacio, perteneciente al Ministerio de Defensa, habida cuenta de la posible afección del ámbito por las servidumbres establecidas en el mismo.

AEROPUERTO FEDERICO GARCÍA LORCA

El *“Real Decreto 731/2015 de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén”* determina los ámbitos de suelo afectados por las servidumbres en el mismo definidas. Analizada la documentación que se encuentra publicada en la página web del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Habida cuenta de la posible afección del ámbito por las servidumbres establecidas en el mismo se solicitará el preceptivo informe.



Fragmento de plano de términos afectados por las servidumbres del aeropuerto FGL

5.2.9 Afección por espacios protegidos, monte público y terrenos forestales

El ámbito del sector no se localiza en ningún espacio protegido de la Red Natura 2000, al no estar declarado Zona de Especial Protección para las Aves, ni designado como Lugar de Importancia Comunitaria ni Zona Especial de Conservación. Igualmente, tampoco se encuentra en ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales protegidos de Andalucía, de acuerdo con la "Ley 2/1998, de 18 de julio", y demás congruente con ella.

5.2.10 Afección a la biodiversidad, geodiversidad y paisaje

La propuesta de ordenación atiende a lo dispuesto en el "Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde" y la "Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas". La propuesta favorece la permeabilidad a los procesos de dispersión y movilidad de las especies silvestres. Con este fin promueve la adecuada restauración y conservación de la vegetación asociada a los cauces y acequias, que se delimitan adecuadamente en la propuesta de ordenación.

5.2.11 Respetto a los riegos naturales

Si bien, el término municipal de Huétor Tájar no está en Zona de Peligro, según el "Decreto 371/2010, de 14 de septiembre de 2010, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por Decreto 247/2001, de 13 de noviembre", se atiende en la propuesta de ordenación.

5.2.12 Riegos de contaminación atmosférica

El "Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía" que, en su art. 25 sobre planes y programas, establece que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 de la "Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido", la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiendo por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

De acuerdo con lo establecido en el "Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía", en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

mejora de la calidad del aire o de un Plan de acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.

El 10 de marzo de 2014 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el “Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana”, que no engloba al término municipal de Huétor Tájar.

No obstante, se propone, en atención a la compatibilidad de los usos del ámbito, valorar la afección acústica a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, como el centro educativo o el centro de residencia de mayores. Se aportará pues, el correspondiente Estudio Acústico.

5.2.13 Economía circular y movilidad sostenible

Acorde al art. 10 de la “Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía”, las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

En el artículo 67 de la anterior Ley, referente al “Ecodiseño y requisitos aplicables a la construcción” se dispone la creación y ordenación de las zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación, así como la utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.

La gestión de los residuos generados será acorde a las directrices establecidas en el “Decreto 131/2021, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Andalucía”. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030.

La Estrategia de Movilidad Sostenible, del Anteproyecto de Ley de Movilidad Sostenible, aprobado por el Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2022, así como del Anteproyecto de la Ley Andaluza de Movilidad Sostenible, dan prioridad a la movilidad a pie, en bicicleta y en transporte público, promoviendo estilos de vida saludable, luchando contra el sedentarismo, y teniendo por objetivos la seguridad y accesibilidad universal o diseño para todas las personas. El anteproyecto de Ley andaluza atiende al diagnóstico y criterios del libro Blanco del Transporte de la Unión Europea y a la Estrategia española de movilidad sostenible, donde se destaca el deterioro de la salud de la población debido al tráfico, tanto por ruidos, como por las emisiones asociadas y siniestralidad, resaltándose los efectos perniciosos de la sedentarización producida por los nuevos hábitos sociales y los perjuicios económicos y sociológicos asociados a las retenciones de tráfico.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Atendiendo a la anterior normativa y planeamiento sectorial, se analiza en el documento ambiental la nueva ordenación integrada en núcleo urbano y sus principales equipamientos, así como puntos limpios para recogida de residuos, si es la mejor alternativa para fomentar el desarrollo y movilidad sostenibles.

5.2.14 Cambio climático

En relación con este extremo, y en atención a la normativa de aplicación, ampliamente desarrollada en el Informe Ambiental Estratégico, se deberá tener en cuenta, en la ordenación propuesta:

- Implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones de interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la biodiversidad y calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor” , mejorar la calidad del aire y favorecer la adaptación al cambio climático.
- Análisis del diseño de las zonas verdes o anchura mínima de las aceras, justificando su viabilidad para el adecuado desarrollo de arbolado que cumpla los anteriores requisitos.
- Apuesta por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos, se eviten especies alergénicas y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos.
- Respecto a la gestión de los cursos de agua, canales o acequias de riego del ámbito, el documento debería analizar la adecuada conservación de sus funciones ambientales, evitando entubarlos o cubrirlos, lo que contribuiría a mitigar los efectos adversos del cambio climático, regulando la temperatura y humedad ambiental de las zonas urbanizadas.

5.2.15 Respecto a las consultas a Compañías Suministradoras

En atención al art. 78 Procedimiento de la LISTA, en concreto a lo dispuesto en el apartado 5d), tras la aprobación inicial del plan y durante el período de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística se deberá practicar el trámite de consultas a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos existentes o propuestos en el ámbito.

b. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

De conformidad con lo dispuesto en el art. 100 RLISTA relativo a *consultas públicas*, la Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Conforme a lo dispuesto en el art. 77 LISTA, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Según el art. 101.2 RLISTA, el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

Según el art. 102 RLISTA, en el caso que nos ocupa, el acuerdo de aprobación inicial de PPO dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8 RLISTA.

A la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elaborarán una nueva versión del documento. Esta versión tendrá la consideración de propuesta final cuando el instrumento de ordenación urbanística esté sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Sólo será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la Ley, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente, tal y como, establece el art. 108 RLISTA.

Dando cumplimiento a lo expuesto en el art. 82 LISTA "Publicidad", para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico, lo que se llevará a cabo según establecen los art. 83 LISTA y 110 RLISTA.

C. MEMORIA DE ORDENACION

6 NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

6.1 Objetivos de la ordenación

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 67 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA en adelante), el presente **Plan Parcial de Ordenación** tiene por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico sectorizado. Sus determinaciones se establecen reglamentariamente, respetando las establecidas las Normas Subsidiarias de Huétor Tájar con Aprobación Definitiva a 26.02.98 y la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias con Aprobación Definitiva a 06.10.10.

De este modo, el objeto del presente documento es el de redactar el avance de plan parcial de ordenación como base de inicio de la tramitación de la ordenación pormenorizada del Sector VR-2 de las Normas Subsidiarias Adaptación Parcial a la LOUA de Huétor Tájar en base a las determinaciones del NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar y, a las reguladas por la Ley LISTA y su reglamento.

6.2 Necesidad y conveniencia

Las necesidades urbanísticas y ambientales del PPO se recogen en los siguientes puntos como **objetivos fundamentales de la ordenación**:

- El ámbito se ubica en una de las áreas a las que las **NNSS PAP LOUA vigente ha confiado la expansión urbana** del municipio.
- El ámbito constituye un **vacío en un entorno urbano consolidado** y con viviendas de primera residencia cuyos viales tendrían continuidad y mejoraría la comunicación vial de las viviendas adyacentes de Ventanueva.
- A causa de la necesidad creciente de vivienda. Desde hace tiempo se vienen generando expectativas para suelo urbanizado para parcelas residenciales de **primera residencia** en Huétor Tájar.
- El municipio adolece de **vivienda protegida**, así como, de suelo urbano de uso residencial destinado a vivienda protegida muy demandada en el municipio.
- El desarrollo de este ámbito va a permitir así mismo la **creación de dotaciones** (equipamientos y espacios libres) para el municipio.

6.3 Oportunidad y fines de la actuación

De este modo, el presente documento se redacta a tenor de lo previsto en la normativa urbanística municipal vigente, de forma tal que su desarrollo posibilitará,

- La continuación y consolidación del entorno urbanizado adyacente al sector

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- La ejecución de la urbanización de este evitando un vacío urbano.
- Permitirá al municipio dar respuesta a la demanda de viviendas de primera residencia.
- Dotará al municipio de vivienda protegida que facilita el acceso a la vivienda, muy importante en la parte activa de la población más joven de Huetor Tájar.
- El desarrollo de este ámbito va a permitir así mismo la creación de dotaciones (equipamientos y espacios libres) para el municipio.
- Mejorar los equipamientos e infraestructuras existentes.
- Realizar una utilización racional y sostenible del suelo.
- Garantizar la continuidad del viario y la conexión con el resto de las infraestructuras.
- Garantizar la ejecución de dotaciones y servicios acordes con la población prevista.
- Priorizar la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos para la conformación de un medio urbano sostenible ambientalmente.
- Proyectar una ordenación adaptada a la topografía.
- Realizar una integración paisajística de la actuación.
- Mantener en la medida de lo posible, las zonas arboladas existentes integrándolas con el desarrollo urbano.
- Establecer un contenido urbanístico ajustado a las condiciones naturales, topográficas, geomorfológicas, paisajísticas y de localización.
- Incentivar medidas de ahorro y uso racional de agua en el riego de zonas verdes.
- Disponer especies autóctonas y criterios de xerojardinería, fomentando un mantenimiento reducido de las zonas verdes, limitando el uso de productos fitosanitarios y el empleo de maquinaria.
- Reducir y limitar el consumo de recursos naturales (suelo, agua y energía) para realizar un desarrollo más sostenible.
- Promover la reducción de la producción de residuos y su peligrosidad.
- Eliminar los depósitos incontrolados, asegurando el tratamiento adecuado de residuos generados durante el proceso de construcción.
- Incentivar la eficiencia energética de las edificaciones mediante el uso de materiales aislantes, sistemas de agua sanitaria termo-solar, instalación de tecnologías de ahorro eléctrico. e implantación de sistemas encaminados a su consecución en griferías y cisternas.

Así mismo, con la entrada en vigor de la "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía", LISTA, se propician nuevos criterios para el diseño y desarrollo de la ciudad y del territorio basados en el "Principio de Sostenibilidad", la "Agenda 2030 para el desarrollo sostenible de Naciones Unidas" -Objetivos 11 y 13-. Así como las "Estrategias Andaluza del Desarrollo Sostenible, 2030, frente al Cambio Climático", etc.

Así como demás "Cartas", "Libros", etc., siempre apostando a su vez, por:

I. TERRITORIO:

La protección de los espacios naturales, la búsqueda del equilibrio entre la biodiversidad y el medio ambiente, que a su vez redunda en la protección de los ecosistemas; incidiendo en el valor intrínseco de la biodiversidad y su esencial contribución al bienestar humano y a la prosperidad económica; evitando, por otro lado, los resultados catastróficos provocados por la pérdida de esta.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Por tanto, apostando también por los ecosistémicos que aporta la naturaleza, tales como la polinización, la regulación del clima, la protección contra las inundaciones, la fertilidad del suelo y la producción de alimentos, combustibles, etc.

II. CIUDAD:

La consecución de una ciudad compacta, eficiente, inclusiva, multifuncional, equitativa, segura y resiliente, a través de la regeneración y rehabilitación urbana, la implementación de medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático y fomentar la creación de ciudades inteligentes y sostenibles. En definitiva, mejorar la calidad de vida y el bienestar de los ciudadanos.

6.4 Reservas según legislación específica

Las reservas y estándares dotacionales se calculan y justifican en base a lo establecido en el artículo 82 del Reglamento de la LISTA, así como, a lo determinado en el sector VR-2 de las NNSS PAP LOUA para reservas de espacios libres, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento.

VR-2 NNSS PAP LOUA		LISTA art. 61.2 y RLISA art. 82.6				PPO	
		Estándares municipio	Total	Mínimo LISTA y RLISA		Total	Total adoptado
Sist. Gral (EL y ZV)	m ² s			> 7 m ² s/hab		840,00	840,00
Sist. Local (EL y ZV)	m ² s	10% Sup. 14%/viv.	1.176,66	> 16m ² s/hab	>10m ² s/hab 1.200,00	1.920,00	1.200,00
Sist Local			700,00		>2,5m ² s/hab 300,00		767,63
Equipamiento							
Arboleda	Árbol			U/ viv 1/ 100m ² t		50 130	130
Plazas aparcamiento	Nº	0,5/ 100 m ² t	50% en viario 32	1/ 100m ² t no R 0,5/ hab	50% públicas	0 30	34

La reserva dotacional se determina en base a los siguientes parámetros:

- Superficie del ámbito comprobado: 11.766,61 m²
- Número de viviendas: 50 viv.
 - o VL (60%): 30 viv.
 - o VP (40%): 20 viv.
- Densidad: 42 viv./Ha
- Habitantes:
 - o VL: 2,4 hbtes/viv.
 - o VP: 2,4 hbtes/100m²c

6.5 Estudio de Alternativas

La tramitación del Plan Parcial se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, por lo que de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, se debe realizar un estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Además de la alternativa 0 se han estudiado dos alternativas sobre la ordenación detallada del Sector VR-2 de las NNSS PAP LOUA de Huétor Tájar.

De este modo, ante la necesidad de desarrollo del ámbito, se plantean diferentes alternativas que posibiliten dar respuesta a dicho requerimiento, así como a los objetivos urbanísticos y ambientales propuestos.

En este apartado se describen las diferentes alternativas propuestas que se barajaron para la consecución de este fin, así como la definitivamente elegida, por su viabilidad. En términos generales, generar alternativas es “plantear escenarios alternativos viables para el marco de actuación y plazo considerado”, de una forma más precisa podríamos decir que cada alternativa es un “conjunto de acciones que el equipo redactor, en connivencia con el promotor, puede adoptar respecto a distintos aspectos para llegar a satisfacer unos determinados objetivos”.

Cada alternativa generada es así una opción distinta que se puede adoptar para alcanzar los objetivos planteados. Por tanto, una opción alternativa es, en definitiva, una combinación de acciones en diferentes ámbitos, existiendo infinitas posibilidades según las respuestas adoptadas para “cada pregunta” y su grado de intensidad. En este apartado, en primer lugar, se hace una descripción, de las alternativas propuestas, atendiendo sobre todo a la clasificación del sector, que da respuesta a las diferentes demandas que se plantean. Cada alternativa va acompañada de su correspondiente representación cartográfica. En segundo lugar, se realiza un examen y valoración ambiental de impactos de cada una de las alternativas planteadas, para valorar la justificación de la alternativa elegida, desde el punto de su viabilidad técnica, ambiental y socio-económica.

Para evaluar la alternativa más favorable desde el punto de vista ambiental y socioeconómico, se ha realizado una valoración entre las dos alternativas. La metodología consiste en la valoración global del planeamiento, para cada una de las alternativas y para cada uno de los factores susceptibles de recibir los impactos. Por último, se describe la alternativa elegida, justificando las determinaciones que finalmente han llevado a su elección, al ser, dentro de las diferentes opciones, la que presenta una viabilidad mayor, así como unos impactos medioambientales menores, de cara al desarrollo del planeamiento vigente, y su futura urbanización.

Por tanto, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62.a).3 de la LISTA, el contenido documental del instrumento de ordenación urbanística deberá contener, entre otros, “Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.”

Así mismo el Artículo 77 establece que “La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

6.5.1 Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en no promover ninguna actuación en el ámbito, lo que desde el punto de vista ambiental, técnico y urbanístico se descarta en base a varios motivos.

En primer lugar, cabe destacar que el ámbito se encuentra clasificado por las Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial a la LOUA con el objetivo de ser desarrollado en cumplimiento de unos parámetros urbanísticos para consolidar un ámbito de uso residencial, que además lleva aparejada la reserva del 40% de las viviendas destinadas a vivienda protegida.

La ausencia de planeamiento supondría la imposibilidad de realizar los viales de conexión entre ámbitos ya consolidados, lo que repercute negativamente en el desarrollo urbano de todo el municipio, y además fomenta el déficit de reservas de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes. Además, debido a las características de la zona, el no desarrollo del área residencial podría dar lugar a la aparición de nuevos usos y edificaciones irregulares, como continuación de suelo urbano existente aprovechando la situación de los terrenos, suponiendo un mayor impacto en el medio.

Por otro lado, la ordenación detallada del ámbito conlleva la cesión obligatoria y libre de cargas de los terrenos para zonas verdes y equipamientos públicos, así como el 10% de aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

La consecuencia de mantener el ámbito en su estado actual supone una incapacidad de generar y consolidar crecimientos urbanos organizados y cualificados de un alto nivel de eficiencia en términos ecológicos.

La evolución previsible de los terrenos, si no se ejecuta desarrollan con arreglo a planeamiento implicaría un crecimiento urbanístico desordenado, no regulado, con un potencial altamente contaminante y carente de servicios, y sin planificación ni previsiones de futuro.

Es por todo ello, por lo que se descarta la alternativa 0.

6.5.2 Alternativa 1

Esta alternativa supone la ejecución del desarrollo del Plan Parcial del Sector VR-2 de las NNSS PAP LOUA, con la ordenación que respeta el crecimiento residencial previsto por el instrumento general para los mismos.

Para su ordenación detallada, esta alternativa se acoge al uso dominante residencial situando en la zona central del sector la reserva de suelos para los equipamiento y áreas libres. La reserva de áreas libres se localiza estratégicamente para servir de filtro real y visual entre el suelo no urbanizable y la nueva implantación residencial.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

El sector da continuidad con el sistema viario de la trama urbana de Ventanueva que, actualmente están interrumpidos esperando el desarrollo del sector, por lo que su continuación beneficiará a la trama y conectividad de toda la zona cercana al mismo.

La alternativa planteada de ordenación se caracteriza según lo expuesto, por tener una ordenación limitada por el viario existente de borde y comunicada con la trama residencial que colmata mediante la continuidad viaria.

Se ha comprobado que existe demanda del producto residencial en el mercado local. Es un suelo en el que las NNSS ya se presentaba sectorizado y clasificaba como suelo urbanizable.

Además, es un sector que se considera un suelo estratégico para que el municipio pueda dar respuesta a la demanda de vivienda de primera residencia y, a su vez, facilitar el acceso a la vivienda con un alto número de vivienda protegida, concretamente, el 40% de las viviendas y el 30% de la edificabilidad del ámbito.

Existe déficit de dotaciones en áreas colindantes con el ámbito por lo que las dotaciones del sector podrán cumplir, además, una función complementaria y de mejora de servicios para esta zona urbana de Huétor Tájar.

Por estos motivos, la alternativa 1 de ordenación es la alternativa elegida que se desarrolla a continuación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

USO	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD			VIVIENDAS	
		m ² s	%	m ² t/m ² s	m ² t	%	Nº	%
Vivienda Libre		4.918,38	71%	0,95	4.672,46	70%	30	60%
	V1	117,33		0,95	111,46			
	V2	137,60		0,95	130,72			
	V3	124,55		0,95	118,32			
	V4	115,61		0,95	109,83			
	V5	150,95		0,95	143,40			
	V6	129,29		0,95	122,83			
	V7	129,07		0,95	122,62			
	V8	128,34		0,95	121,92			
	V9	127,31		0,95	120,94			
	V10	125,54		0,95	119,26			
	V11	128,55		0,95	122,12			
	V12	128,37		0,95	121,95			
	V13	213,19		0,95	202,53			
	V14	151,24		0,95	143,68			
	V15	150,17		0,95	142,66			
	V16	150,24		0,95	142,73			
	V17	150,29		0,95	142,78			
	V21	188,15		0,95	178,74			
	V30	187,51		0,95	178,13			
	V31	140,18		0,95	133,17			
	V37	150,90		0,95	143,36			
	V42	139,57		0,95	132,59			
	V43	141,88		0,95	134,79			
	V43B	105,87		0,95	100,58			
	V44	165,52		0,95	157,24			
	V45	174,52		0,95	165,79			
	V46	180,53		0,95	171,50			
	V47	183,83		0,95	174,64			
	V48	168,70		0,95	160,27			
	V49	148,94		0,95	141,49			
	V50	484,64		0,95	460,41			
Vivienda Protegida		2.000,00	29%	1,000	2000,000	30%	20	40%
	V18	100,00		1,000	100,000			
	V19	100,00		1,000	100,000			
	V20	100,00		1,000	100,000			
	V22	100,00		1,000	100,000			
	V23	100,00		1,000	100,000			
	V24	100,00		1,000	100,000			
	V25	100,00		1,000	100,000			
	V26	100,00		1,000	100,000			
	V27	100,00		1,000	100,000			
	V28	100,00		1,000	100,000			
	V29	100,00		1,000	100,000			
	V32	100,00		1,000	100,000			

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

V33	100,00	1,000	100,000
V34	100,00	1,000	100,000
V35	100,00	1,000	100,000
V36	100,00	1,000	100,000
V38	100,00	1,000	100,000
V39	100,00	1,000	100,000
V40	100,00	1,000	100,000
V41	100,00	1,000	100,000
Total Uso y dominio privado	6.918,38		6.672,46
Sist. Gral (EL y ZV)	840,00		
Sist. Local (EL y ZV)	1.200,00		
Sist Local Equipamiento	767,63		
Zonas verdes no comput.	-		
Red viaria	2040,60		
Total Uso y dominio público	4.848,23		
TOTAL	11.766,61		

Determinación de la cesión municipal de aprovechamiento,

m²s	AM	m²t	m²t	Coef. Uso	UA RES	Coef. Destino	UA	nº vivienda	% vivienda
			VL	m²t/UA R		m²t/UA VL	destino VL	nº VL	VL
			4.672,46	1	4.672,46	1	4.672,46	30	60,00%
11.766,61	0,57	6.672,46							
			VP				destino VP	nº VP	VP
			2.000,00	1	2.000,00	0,77	1.540,00	20	40,00%
							Total UA's	Total nº Viv	
							6.212,46	50	

Aprovechamiento	Uas
ASA	5.591,21
Cesión 10%	621,25

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DE LA ALTERNATIVA 1

A grandes rasgos podría caracterizarse en lo siguiente:

- Suelo lucrativo residencial. Se establece en un 58,80 % de suelo lucrativo residencial.

Se ha comprobado que existe demanda del producto residencial en el mercado local, dado que este sector destina un 40% de las viviendas y, el 30% de la edificabilidad, a vivienda protegida, se considera un suelo estratégico para que el municipio pueda dar respuesta a la demanda de vivienda de primera residencia y, a su vez, facilitar el acceso a la vivienda con un alto número de vivienda protegida.

- Zonas Verdes y Espacios Libres. Se establece el 17,34 % de áreas libres destinado a sistemas generales y locales.

La disposición de las Zonas Verdes y Espacios Libres se concentra en la zona centro-este del sector. Se ha procurado la configuración de los espacios libres como un sistema coordinado que minimice el impacto de la actuación respetando en mayor medida la orografía natural del terreno.

- Suelo dotacional. Se establece un 23,86 % de suelo dotacional.

El sistema de Dotaciones públicas previsto presenta una disposición tal que se garantiza su accesibilidad, desde el interior del ámbito y también desde el resto del municipio existente. Existe déficit de dotaciones en áreas colindantes con el ámbito por lo que las dotaciones del sector podrán cumplir además una función complementaria y de mejora de servicios para esta zona urbana de Huétor Tájar.

- Dotación de aparcamientos. Se establece una reserva de 34 plazas de las que, 1 plaza es accesible.

Los aparcamientos se dispondrán anejos a la red viaria, estableciendo una dotación complementaria adicional en el interior de parcelas, que se definirá el correspondiente Proyecto Constructivo.

- Red viaria.

Se estructura la propuesta de red viaria cierra la trama urbana que está pendiente de que se ejecuten los viales del VR-2 para cerrar la conexión.

Por otra parte, la red viaria se completa con otros elementos que se proponen como continuidad del viario existente en la zona urbana colindante.

Se propone una sección viaria tipo de ancho 10,20 m, con banda de aparcamiento en un extremo y 1 carril único de rodadura con acerado a ambos lados de 2,20 m.

OBJETIVOS GENERALES DE LA ALTERNATIVA 1

Con base en el diagnóstico realizado, y en consideración a los estudios complementarios que se han llevado a cabo, se establecen los siguientes objetivos de ordenación:

Objetivos en relación a su contexto territorial: El relieve accidentado del ámbito de estudio, propio de la barriada de Ventanueva, constituye uno de los condicionantes de la ordenación urbanística del sector y deberá ser contemplado desde una visión lo más integradora posible. En dicho sentido, constituye una gran oportunidad integrar en su diseño aspectos tales como:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

- Resolver adecuadamente la transición urbano-rural.
- Considerar prioritarios los aspectos paisajísticos de la ordenación en una doble consideración: en lo referente a la presencia del paisaje y de las vistas panorámicas abiertas hacia la vega desde los espacios públicos (viales, recorridos peatonales, espacios libres y zonas verdes) y desde las propias edificaciones a construir.

Sistema viario y de recorridos peatonales: Se parte de la consideración del carácter público del espacio urbano y de la potenciación del carácter mixto de las vías públicas, que favorecerán en la mayor medida posible el tránsito peatonal. Así, se han identificado en primer lugar aquellos recorridos viarios principales de conexión con el resto del suelo urbano y para la mejora de la accesibilidad y permeabilidad con las áreas colindantes. En segundo lugar, se encuentran aquellos otros viales secundarios peatonales, cuya función que proporcione fácil acceso a la zona de equipamientos, áreas libres y a las viviendas.

Tipologías y usos de la edificación: Se reconoce el condicionante topográfico como determinante de la ordenación, asumiendo en este caso que “el lugar crea la arquitectura “antes que” la arquitectura crea lugar”. Con estas reglas de juego, las zonas aparentemente menos aptas y accesibles para ubicar viviendas y edificios públicos serán destinadas a espacios libres, parques urbanos y dotaciones.

Así pues, se prevé el establecimiento de densidades y edificabilidades adecuadas y proporcionadas a la caracterización urbanística que se desea para el sector, en coherencia con sus características físicas y también con las del municipio. En dicho sentido se propondrá como Unidad Elemental la vivienda unifamiliar pareada y adosada en hilera, con resolución de los desarrollos escalonados cuando así se precise, que surge como respuesta a la morfología y relieve del enclave. Para ello, se tratarán de establecer unos parámetros mínimos de calidad en la ordenación, sin agotar las determinaciones propias de este escalón de planeamiento, permitiendo la suficiente libertad a la hora de abordar los futuros proyectos de edificación.

Se destinará el 40% de las viviendas del ámbito y, el 30% de la edificabilidad, a viviendas protegidas, cuya distribución se garantizará de manera equilibrada por el sector y en la que la tipología y situación de transición con la trama urbana existente, generará compatibilidad de usos en la propia manzana. Dicho porcentaje se adaptará al preceptivo en el momento de la aprobación definitiva del documento.

Paisaje: garantizar el escalonado de la edificación, incentivando, en la medida de lo posible, el diseño unitario para cada una de las manzanas que se han proyectado.

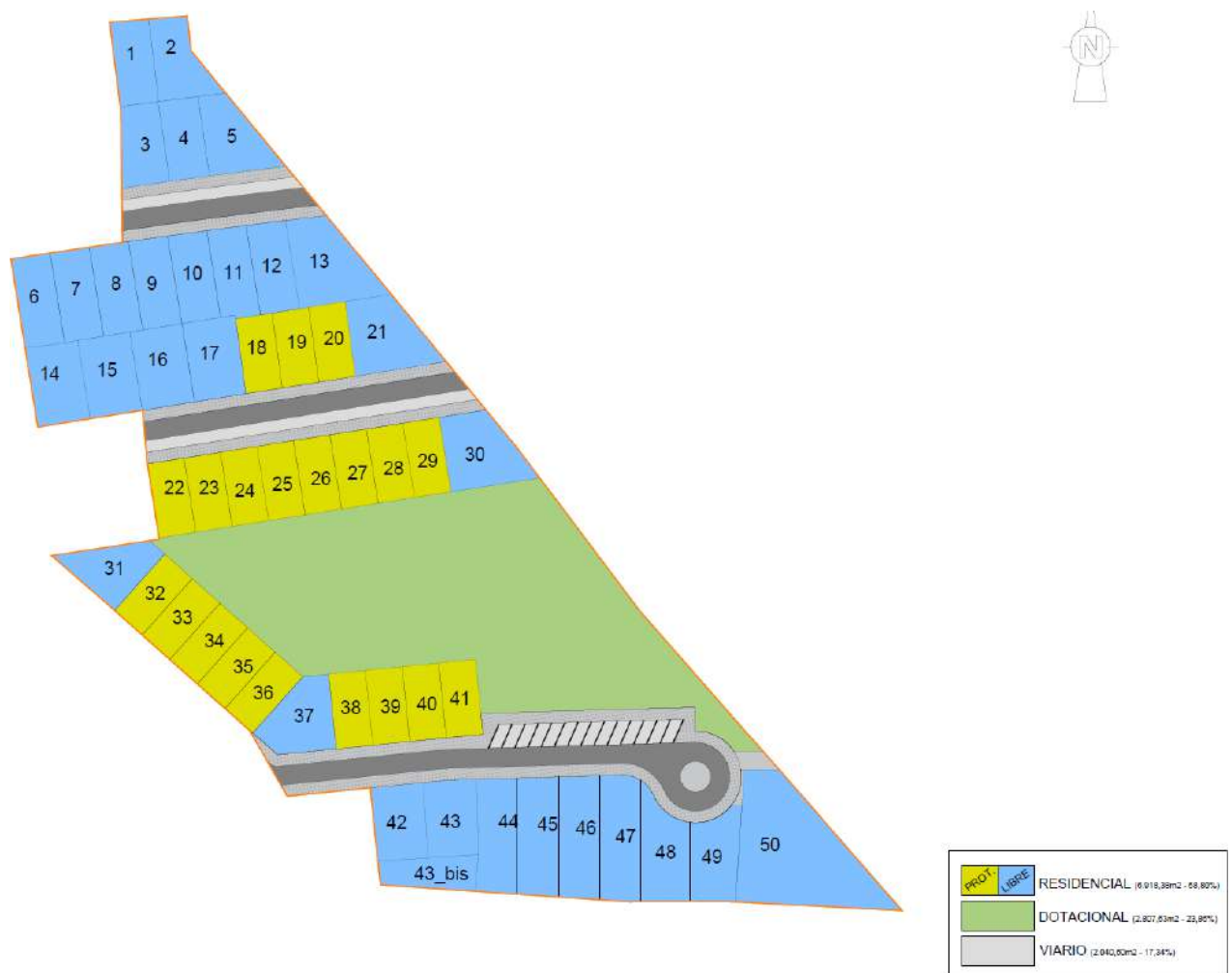
Sistema de infraestructuras urbanas: prever todos los servicios urbanísticos y su conexión y articulación con el sistema de infraestructuras municipales, para lo cual será necesario dotar al Sector de nuevas derivaciones de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía etc., acompañadas de los correspondientes sistemas infraestructurales de apoyo.

7 PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Se realiza un análisis previo de las infraestructuras desde el punto de vista de las conexiones exteriores y la posibilidad de suministro.

7.1 Alineaciones y rasantes

El viario se ha desarrollado respetando en la mayor medida posible la topografía natural y cotas del terreno, pero la solución final se establecerá en el documento definitivo para Aprobación Inicial.



7.2 Abastecimiento, saneamiento y electricidad

Conexión exterior

La conexión a la Media Tensión se determinará cuando se pronuncie la compañía suministradora, una vez el Órgano Ambiental haya resuelto la viabilidad de la actuación.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

Abastecimiento

Se calcula el suministro necesario de abastecimiento para el dimensionamiento de la infraestructura en base a la ordenación detallada propuesta, con 2.4 habitantes por vivienda y una dotación de 240 l/hab.

Caudal a suministrar	Medición	Unidades	Dotación (l/ hab y día)	Caudal diario (m3)
Residencial	50	Ud	576	28,80
Equipamiento	767,63	m²s	5	3,84
Red viaria	2.040,60	m²s	1,2	2,45
EL + ZV (sist general + local)	2.040,00	m²s	1,2	2,45
Total máx. consumo diario (m3)				37,53

Saneamiento de residuales

La red de saneamiento de las aguas residuales discurrirá a través de las infraestructuras de la red viaria a proyectar en fase de urbanización y que inyectará a los colectores existentes.

Saneamiento de pluviales

La red de saneamiento de las aguas pluviales discurrirá a través de las infraestructuras de la red viaria a proyectar en fase de urbanización y que inyectará a los colectores existentes.

En este punto cabe destacar la necesidad de implementar las futuras edificaciones con sistemas de drenaje sostenible, reutilización de agua de lluvia para riego y otros sistemas de eficiencia hídrica.

Electricidad.

- Conexión exterior.

La conexión a la Media Tensión se determinará cuando se pronuncie la compañía suministradora, una vez el Órgano Ambiental haya resuelto la viabilidad de la actuación urbanística propuesta.

- Baja tensión y alumbrado público.

Las redes de baja tensión y alumbrado público se proyectarán en fase de urbanización. Las canalizaciones soterradas discurrirán por los viales públicos previstos.

Se acompaña en la cartografía del documento las redes de infraestructuras existentes en el ámbito y su entorno. Información recabada de Inkolan.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR



C. MEMORIA ECONÓMICA (GESTIÓN Y EJECUCIÓN)

IMPACTO DE LAS ACTUACIONES

Los gastos de viario interior asociado a la actuación urbanística comprenden las obras de movimiento de tierras, redes de infraestructuras (saneamiento, abastecimiento y electricidad), jardinería, riego, pavimentaciones, mobiliario urbano y alumbrado público, y se estiman en 409.382,00 €, lo que supone un coste estimado de 200 € por m² de viario. La estimación no considera el gasto de conexión exterior que viniera estipulado en la carta de condiciones técnico-económicas de la empresa suministradora/distribuidora-. Coste que sufraga la Junta de compensación según las cuotas que se determinarán en el proyecto de reparcelación. Por tanto, no se prevé impacto en la Hacienda Municipal, salvo que se deriven a título de propietario de la Junta de Compensación.

En cuanto a la sostenibilidad económica del mantenimiento futuro del viario, el coste es inapreciable ya que el arbolado estará dotado de un sistema de riego programado, la actuación está integrada en un entorno ya urbano consolidado, por lo que el coste del mantenimiento del futuro viario será mínimo.

ESTIMACIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN					
		Medición	Unidades	€/m ² s	€
RED VIARIA		2.040,60	m ² s	200	408.120,00
Zona Verde y Espacios Libres		2.040,00	m ² s	40	81.600,00
Conexiones exteriores		A determinar			
Total					489.720,00

*La repercusión del coste de urbanización interior, provisional, sobre el techo edificable total es de 49,62 €/m²t

BENEFICIOS ECONÓMICOS PARA EL AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE LA AMU

Con el presente Plan Parcial de Ordenación, el municipio de Huétor Tájar se beneficia, además de la oferta de viviendas que se demandan en el municipio y facilitar el acceso a la vivienda con un alto porcentaje de vivienda protegida, es muy positivo dotar al municipio y, concretamente a Ventanueva de un gran espacio libre y zonas verdes, así como, un equipamiento dotacional que pueda destinarse a usos compatibles con el residencial.

Se considera que hay otros beneficios económicos para el Ayuntamiento municipales derivados de la ATU como son las tasas e ICIO de las obras de urbanización y viviendas que se generan a partir de este Plan Parcial de Ordenación. Así mismo, contribuirá a las arcas municipales el IBI de las viviendas que se construirán en su ámbito.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

La aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad posterior de realizar otras obras de urbanización interior asociado a las edificaciones ya que no se modifica el trazado del viario ni de las infraestructuras de servicios existentes en las inmediaciones.

No obstante, en cuanto a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se expresa, se prevé una ejecución a medio plazo del viario interior. La urbanización interior se prevé en una sola etapa.

Huétor Tájar, mayo de 2026



Fdo: Modesto J. Garrido Martínez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col n.º 16.784

2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

MARCO LEGAL

El presente documento se enmarca en la siguiente normativa legal

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (acrónimo usado LISTA).
- Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (acrónimo usado RGLISTA o RG).
- Corrección de errata del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 232, de 2.12.2022).
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero. (BOJA núm. 34, de 16.02.2024).
- Instrucción 1/2024 Sobre la Ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana.
- Reglamentos de Accesibilidad (Decreto 293/2009).
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010).
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, Evaluación del impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto- Ley 3/2015, de 3 de marzo. Modificación Leyes 7/2007, de 9 de julio. Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.
- Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre.

Con carácter transitorio (DT 3ª RGLISTA):

El planeamiento vigente corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, aprobado mediante Orden del Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de 3 de marzo de 2009 (BOJA nº 126 de 1 de julio de 2009) y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de enero de 2010; y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 y su Texto de Cumplimiento aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 20 de Enero de 2010; y Orden de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010 por la que se dispone el cumplimiento de la Orden de 3 de marzo de 2009 y se aprueba el ámbito denominado A-ALG-01 (BOJA nº 190 de 28 de septiembre de 2010).

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR VR-2 DE LAS NNSS PAP LOUA DE HUÉTOR TÁJAR

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA/ pormenorizada de la EDIFICACIÓN

USO	PARCELA	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD			VIVIENDAS	
		m ² s	%	m ² t/m ² s	m ² t	%	Nº	%
Vivienda Libre		4.918,38	71%	0,95	4.672,46	70%	30	60%
Vivienda Protegida		2.000,00	29%	1,000	2000,000	30%	20	40%
Total Uso y dominio privado		6.918,38			6.672,46		50	
Sist. Gral (EL y ZV)		840,00						
Sist. Local (EL y ZV)		1.200,00						
Sist Local Equipamiento		767,63						
Zonas verdes no comput.		-						
Red viaria		2040,60						
Total Uso y dominio público		4.848,23						
TOTAL		11.766,61						

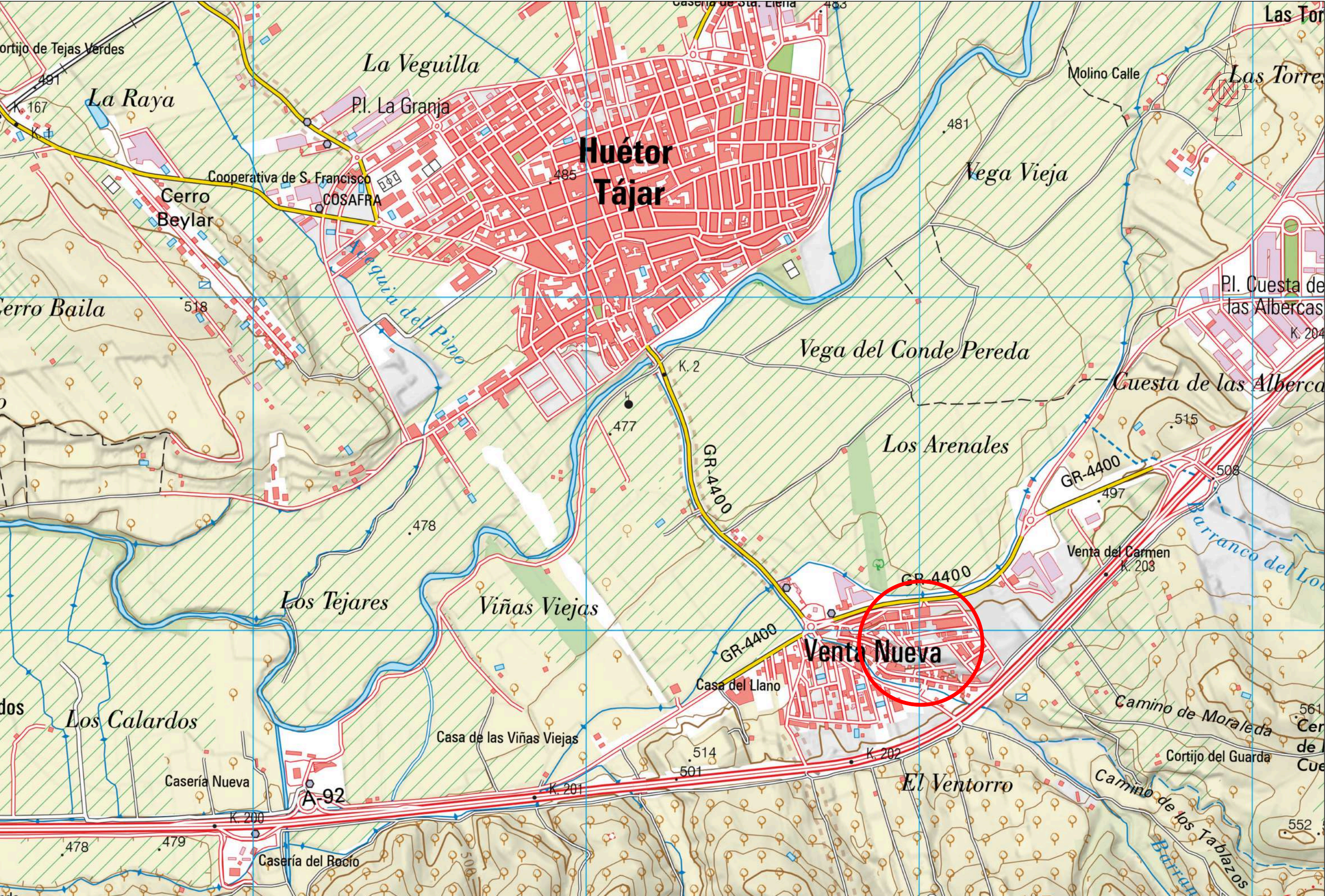
Huétor Tájar, mayo de 2026



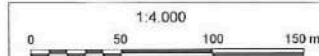
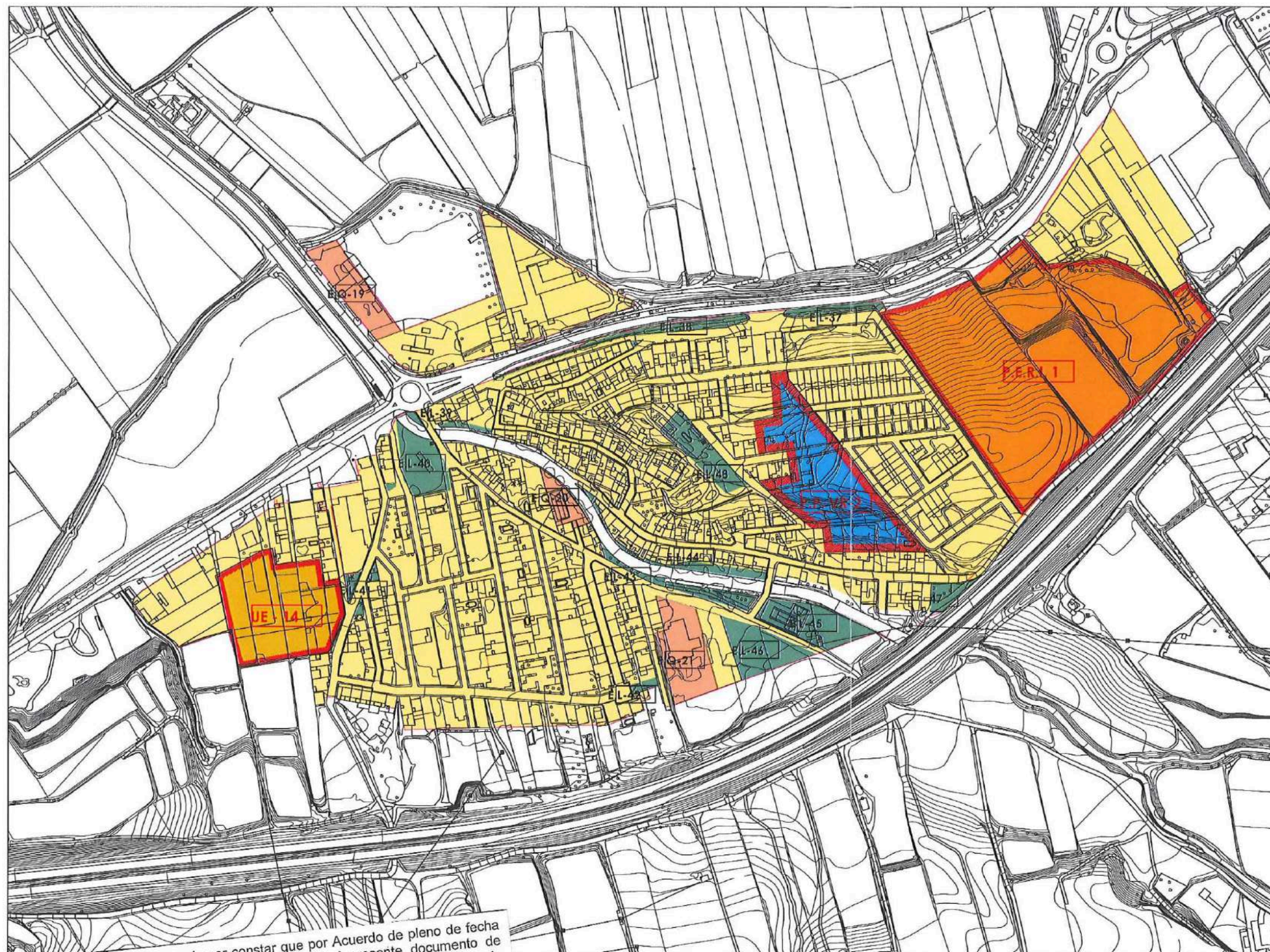
Fdo: Modesto J. Garrido Martínez
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Col n.º 16.784

3.- CARTOGRAFÍA (PLANOS)

- PLANO 1.- SITUACIÓN
- PLANO 2.- ORDENACION PORMENORIZADA. CALIFICACIÓN Y TIPOLOGÍAS.
- PLANO 3.- TOPOGRAFICO.
- PLANO 4.- CATASTRO.
- PLANO 5.- ORDENACIÓN PROPUESTA.





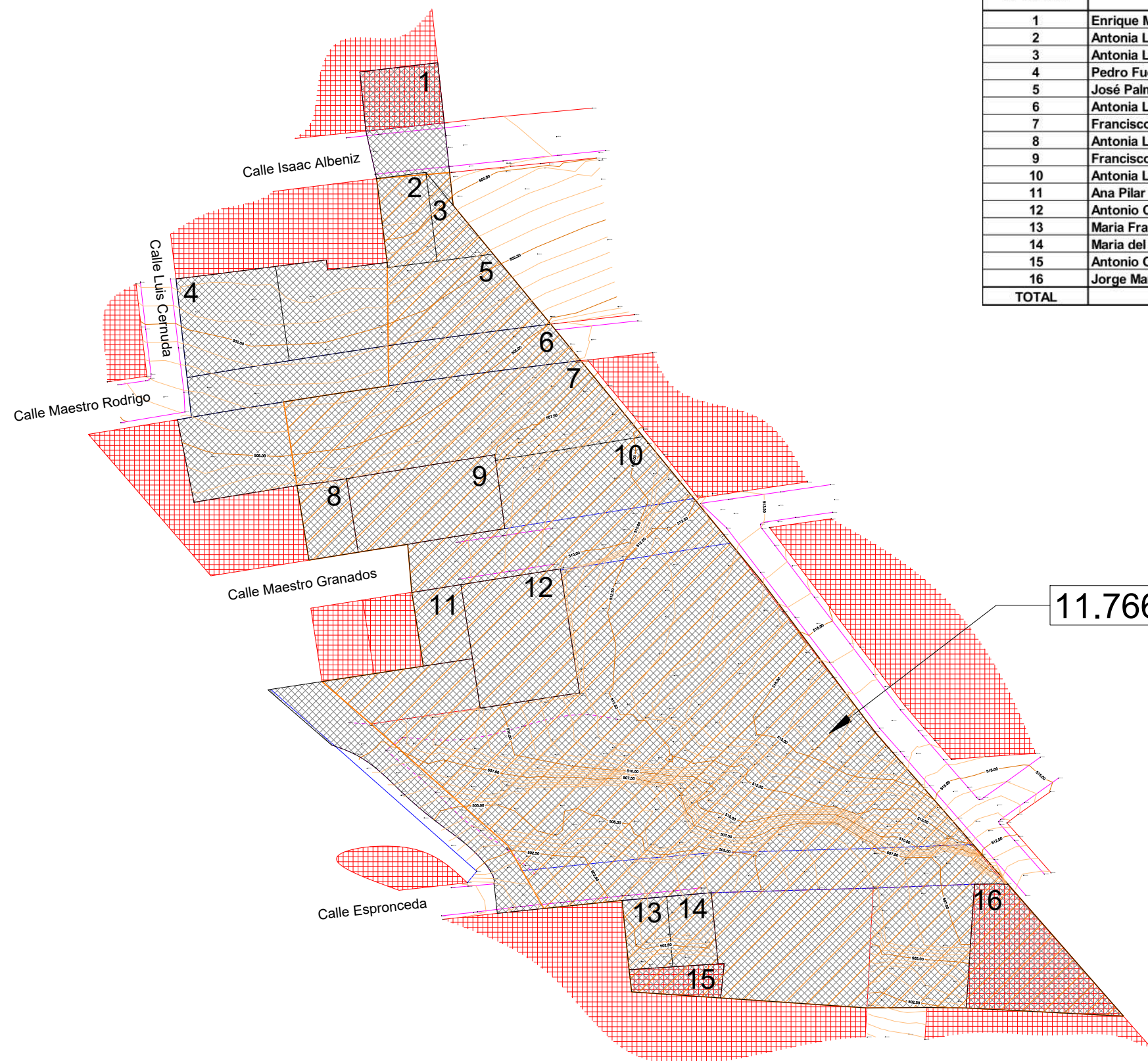
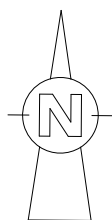


- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.-
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL.-
- SUELO URBANO: CATEGORIAS**
 - SUELO URBANO CONSOLIDADO
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION PORMENORIZADA
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION PORMENORIZADA.-
 - SUELO URBANO PROTEGIDO POR LEGISLACION SECTORIAL: BIENES DE INTERES CULTURAL DECLARADOS
- SUELO URBANIZABLE: CATEGORIAS**
 - SUELO URBANIZABLE ORDENADO
 - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que por Acuerdo de pleno de fecha 6 de Octubre de 2.010, fue aprobado el presente documento de PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. a las determinaciones de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.- Huétor Tájar, a 3 de Diciembre de 2010.-
LA SECRETARÍA GENERAL.

REGISTRO AUTOMÁTICO INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
UNIDAD REGISTRAL DE GRANADA
ANOTACION ACCESORIA
Adaptación Parcial:
Nº Registro: 5.241
Libro Registro: HUÉTOR-TÁJAR
Sección: Planeamiento

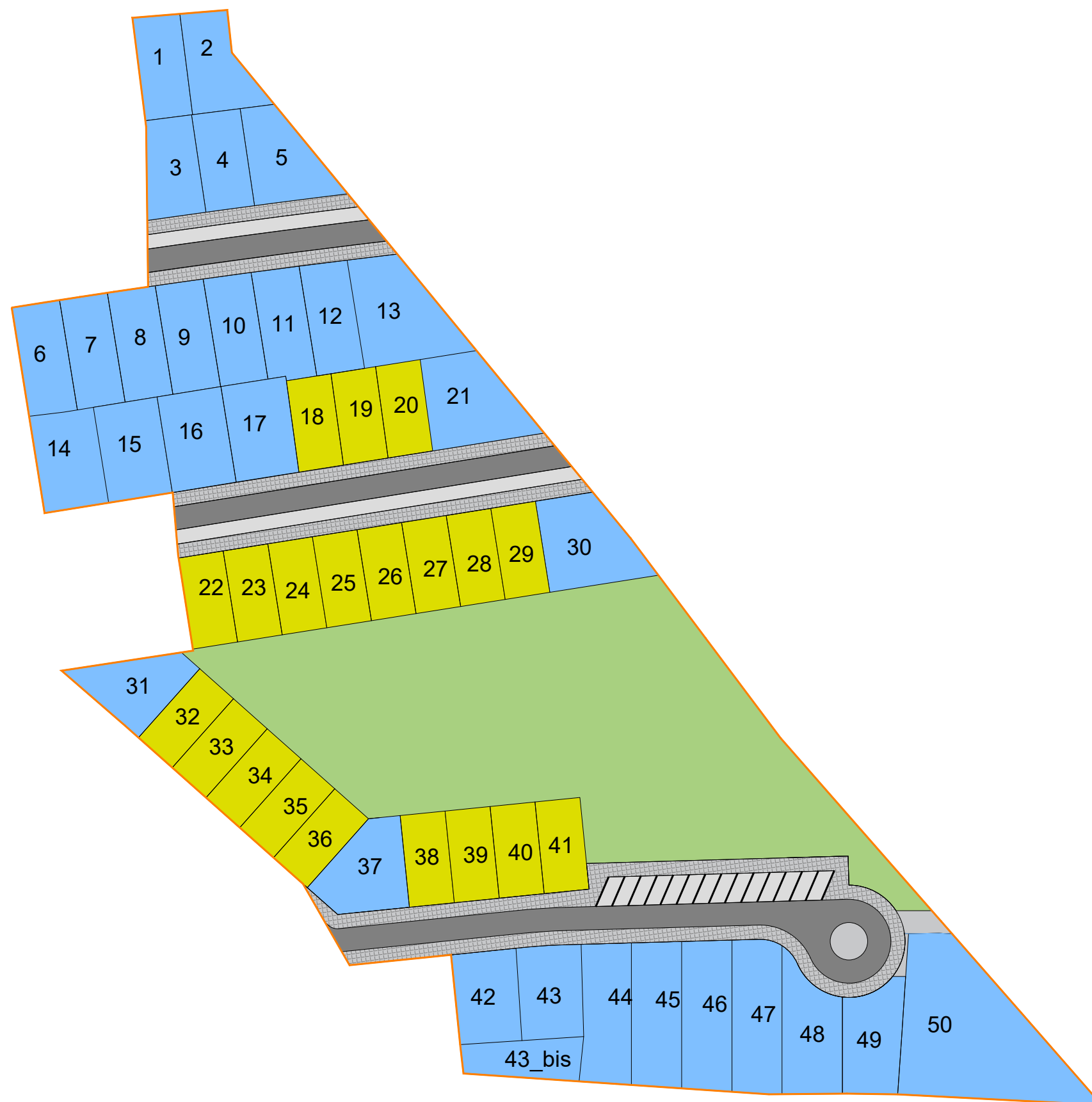
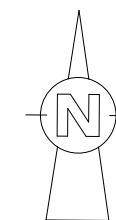
PGOU - ADAPTACION PARCIAL DE LA REVISION DE LAS NNSS DE HUÉTOR - TÁJAR.- (AÑO 2.009).-		
AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR - TÁJAR.-		
DETERMINACIONES EN SUELO URBANO: Clasificación y Categorías de suelo urbano y urbanizable.- Ámbitos de Protección y Sistemas Generales.- BARRIADA DE VENTANUEVA.-	PLANO	2.5 - VN
EQUIPO REDACTOR:	HOJA	ESCALA
OFICINA DE URBANISMO Y OBRAS DEL AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR - TÁJAR.-	1	1:4.000



Nº Parcela	Propietario	Superficies (m2)		TOTALES
		Dentro del PPVR2	Fuera del PPVR2	
1	Enrique Martín Fuentes	354,52		354,52
2	Antonia Lara Fernández	180,00		180,00
3	Antonia Lara Fernández	102,92		102,92
4	Pedro Fuentes Alba		400,00	400,00
5	José Palma López	421,30	378,70	800,00
6	Antonia Lara Fernández	287,80	324,66	612,46
7	Francisco Jiménez Mercado	1122,90	362,90	1485,80
8	Antonia Lara Fernández	151,24		151,24
9	Francisco Aguilera Garcia	450,68		450,68
10	Antonia Lara Fernández	7532,13	438,62	7970,75
11	Ana Pilar Fernandez Delgado	150,25		150,25
12	Antonio Cervera Rodriguez	509,71		509,71
13	Maria Francisca Ortega Henestrosa	127,51		127,51
14	Maria del Carmen Ortega Henestrosa	127,51		127,51
15	Antonio Ortega Henestrosa	105,87		105,87
16	Jorge Martín Gordo	484,37		484,37
TOTAL		12108,71	1904,88	14013,59

-  CONTORNO EDIFICACIONES EXISTENTES
-  CONTORNO PARCELAS
-  CONTORNO PPVR2





PROT.	LIBRE	RESIDENCIAL (6.918,38m2 - 58,80%)
		DOTACIONAL (2.807,63m2 - 23,86%)
		VIARIO (2.040,60m2 - 17,34%)

