

# AYUNTAMIENTO DE HUETOR VEGA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA



PGOU,  
ADAPTACION  
PARCIAL DE  
LAS NNSS DE  
HUETOR VEGA  
A LA LOUA

FECHA:

Enero 2011

## EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL.....Arquitecto  
ANTONIO GARCIA.....Biologo  
JOSE Mª MARTOS.....Abogado  
ANTONIO BERRUEZO.....Delineante

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
ANEXO DE NORMAS  
URBANISTICAS

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

### II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.

### III. PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.1.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

#### III.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

### IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION PARCIAL

#### IV.1.- CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.

##### IV. 1.1.- Suelo urbano.

IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

##### IV.1.2.- Suelo urbanizable.

IV.1.2.A.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

IV.1.2.B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

IV.1.2.C.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

##### IV.1.3.- Suelo no urbanizable.

IV.1.3.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA.

IV.1.3.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

#### IV.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

##### IV.2.1.- Coeficientes de ponderación del régimen de vivienda libre/vivienda protegida.

Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

##### IV.2.2.-Cálculo de la edificabilidad en las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida.

##### IV.3.- SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BASICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PUBLICO. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.

##### IV.3.1.- NN.SS. 02

##### IV.3.2.- PGOU, Adaptación parcial

###### IV.3.2.A.- ESPACIOS LIBRES.

Justificación del cumplimiento del art. 10.1.A).c) c.1 LOUA. Calculo de habitantes.

###### IV.3.2.B.- EQUIPAMIENTOS.

###### IV.3.2.C.- INFRAESTRUCTURAS.

###### IV.3.2.D.-SISTEMAS GENERALES PREVISTOS POR EL POTAUG.

IV.3.2.E.- IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.

**IV.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.**

IV.4.1 Usos globales.

IV.4.2.- Densidades globales.

IV.4.3.- Edificabilidades globales.

IV.4.4.- Delimitación de zonas homogéneas.

**IV.5.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.**

**IV.6.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.**

IV.6.1.- AREAS DE REPARTO.

IV.6.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

**IV.7.- DEFINICION DE LA RED DE TRÁFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.**

**V.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

**V.1.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES.**

**VI.- FORMULACIÓN Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.**

**ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A.1.-CERTIFICADOS MUNICIPALES RESPECTO A LA TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

A.1.1.-De las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

A.1.2.-De las innovaciones al planeamiento general.

A.1.3.-De los planeamientos de desarrollo no incluidos en A.1.1.-

**A.2.-CUADROS COMPRENSIVOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

## I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

La presente Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias del municipio de Huétor Vega, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de dicho municipio, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Las Normas Subsidiarias de Huétor Vega constituyen el planeamiento vigente en el municipio y obtuvieron la aprobación definitiva con fecha 24 de julio de 2002 (BOP 20-8-2002), por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada.

Así mismo, forman parte del planeamiento vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de dichas NN.SS. 02.

Con el fin de adecuar las distintas determinaciones del planeamiento en vigor a las disposiciones de la LOUA se redacta este documento de Adaptación Parcial para que, de esta forma y a partir de la aprobación de dicho documento, el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que le es exigible legalmente, se formule dentro de un marco ya adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que garantiza las determinaciones relativas a ordenación, gestión y programación.

Por lo tanto, constituye la finalidad de la presente Adaptación Parcial la de adecuar las determinaciones del planeamiento general en vigor a las disposiciones de la LOUA, de acuerdo con lo previsto en su disposición transitoria segunda, que textualmente prescribe:

a) <<Disposición Transitoria Segunda: Planes e instrumentos existentes.>>

b) Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueran contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

c) No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

d) Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.>>

Basándonos en lo anterior y entendiendo esta adaptación como de carácter parcial, el objeto de su elaboración lo compondrán el conjunto de determinaciones que configuran la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Según la LOUA, el conjunto de determinaciones de carácter estructural queda definido en su artículo 10.1.:

*<<1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio*

*La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:*

*En todos los municipios:*

- a) *La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.*
- b) *En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

*El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.*

*Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la*

*integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas (1).*

- c) *Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*

*c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*

*c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

- d) *Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.*
- e) *Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*

- f) *Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.*
- g) *Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.*
- h) *Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.*
- i) *Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta zona en razón a las características del territorio.*

*(1) Respecto a la reserva de suelo para viviendas protegidas, la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que la localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia este apartado b) será exigible desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 13/2005, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable sectorizado. Esta determinación será igualmente de aplicación a los planes parciales de ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigente, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.*

Por otra parte, el Decreto 11/2008 de 22 de enero de 2008, publicado en BOJA de 7 de febrero del mismo año, concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuáles son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la adaptación. A continuación se transcribe:

<<Artículo 3. Contenido y alcance.

1. La adaptación parcial del Instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento parcial al que se refiere esta capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrá de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, al aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios o elementos que hayan sido de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplarse dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos. Y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés o singular>>.

Así mismo, en el apartado 3 del referido artículo 3, el Decreto establece una serie de actuaciones que no puede contemplar:

a) <<3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.



e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente >>.

**II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

## II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.

---

Según lo previsto en el art. 3.1 del Decreto 11/2008 referido anteriormente, el alcance de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Huétor Vega procurará la contrastación, adecuación y conformidad de las determinaciones del planeamiento vigente con las reguladas por la LOUA, en lo que respecta a la ordenación estructural exigida por la misma para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En cuanto a las determinaciones, se basan en el contenido sustantivo previsto en el art. 3.2 del Decreto 11/2008, recogido en el apartado anterior del presente documento.

Por lo tanto, para la configuración de los criterios utilizados por el documento de Adaptación Parcial para el establecimiento de las determinaciones de la ordenación estructural de las NN.SS. de Huétor Vega a la LOUA, se han establecido los siguientes apartados, teniendo en cuenta que el municipio de Huétor Vega ostenta la determinación de relevancia territorial en base al Decreto 150/2003, de 10 de junio:

1. Clasificación y categorías del suelo del municipio.
2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
3. Sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.
4. Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable.
5. Espacios, ámbitos y elementos que hayan sido objeto de especial protección.

6. Previsiones generales de programación y gestión.

7. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

**III. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

### **III. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

#### **III.1.- DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento Urbanístico vigente en el municipio de Huétor Vega está compuesto por unas Normas Subsidiarias de planeamiento, que obtuvieron su aprobación definitiva con fecha de 24 de julio de 2002.

La formulación, redacción y tramitación de las vigentes Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), tuvo su origen en la necesidad de dotar al municipio de un documento de carácter urbanístico, teniendo en cuenta los siguientes objetivos.

- Precisar el perímetro del suelo urbano consolidado, entendiendo por aquel los terrenos que conforme el artículo 8 de la Ley 6/1998 son considerados como tales.
- Delimitar de forma precisa todo aquel suelo que por ser de las características expuestas en el artículo 9 de la Ley del suelo han de formar parte del suelo no urbanizable protegido, siendo el suelo no perteneciente a ninguna de las clases anteriores susceptibles de ser urbanizado. Incluyendo los suelos de vega que determina el POTAUG. Creando un equilibrio entre la pujanza urbanizadora del municipio y la configuración y usos del término original.
- Mantener un alto nivel de equipamiento urbano. Condensar los suelos de reserva para equipamientos en grandes áreas, con la doble finalidad de crear zonas de atracción suficientemente interesantes que puedan generar una red de modos de actividad urbana autónomos. Y de que dichas zonas por su tamaño obtengan una total versabilidad de usos pudiéndose acomodar su entrada en carga a las aspiraciones de las sucesivas corporaciones municipales y a las necesidades y a las necesidades y posibilidades de los organismos inversores.
- Determinar una zonificación para aplicación de distintas ordenanzas de urbanización y edificación coherente con la

naturaleza de lo construido así como con la configuración morfológica del soporte territorial. En particular los nuevos desarrollos del suelo urbano así como los suelos urbanizables serán ocupados en baja densidad, en base a parcelas edificables cuya superficie oscile entre 250 y 500 m<sup>2</sup>s y la densidad de vivienda no supere las veinticinco por hectárea, atendiendo en la última clase de suelo a su posterior delimitación y sectorización.

- Elaborar una ordenanza de usos característicos y compatibles, en especial en los suelos clasificados como no urbanizables de protección.
- Resolver problemas concretos de la trama urbana consolidada en el sentido de permeabilizar su entramado viario. En particular aquellas que tienen bien a estructurar y completar el trazado viario en aquellas zonas donde aún hay suelos vacantes, o bien, pequeñas operaciones de realineación de viarios en las zonas más consolidadas que de esta forma se hacen practicables o se optimizan su utilidad para el tránsito.
- Marcar las directrices técnicas que han de servir de pauta para todas las obras de urbanización sobre suelos y viarios públicos, en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales y las Compañías suministradoras.
- Mantener un criterio estable, general y uniforme de reparto de cargas y beneficios de la actividad urbanizadora y constructora entre el municipio y el resto de actuaciones y operadores.
- Simplificar, en la tradición del planeamiento municipal, la gestión de los suelos susceptibles de ser urbanizados.
- Diseñar la gestión de las distintas clases de suelo urbano o urbanizable, para el justo reparto de cargas y beneficios derivados de la actividad urbanizadora, para el efectivo control municipal del cumplimiento de las determinaciones del planeamiento, y para su efectiva ejecución, ajustándose al vigente ordenamiento legal en materia de suelo.

Estas NN.SS. clasifican el suelo incluido en el territorio municipal de acuerdo con los criterios de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, de la siguiente forma:

SUELO URBANO (SU)	CONSOLIDADO.
	NO CONSOLIDADO.
SUELO URBANIZABLE (SUB)	SUB RESIDENCIAL.
SUELO NO URBANIZABLE (SNU)	SNU DE ESPECIAL PROTECCION ZONA 3.
	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA DEL CAMINO REAL DE LOS NEVEROS.
	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA VÍA PECUARIA DE LA CUESTA DE LAS CABRAS.
	SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA RED HÍDRICA
	SNU PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN LA VEGA.
	SNU PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN LAS LOMAS.

UE DELIMITADAS POR NN.SS.	UE DELIMITADAS POSTERIORMENTE	UE URBANIZADAS	UE EN DESARROLLO	UE PENDIENTES
UE-1 UE-2 UE-3 UE-4 UE-5/6 UE-7 UE-8 UE-9 UE-10 UE-11 UE-12 UE-13 UE-14 UE-15 UE-16a/b UE-17 UE-18 UE-19 UE-20 UE-21 UE-22 UE-23 UE-24 UE-25 UE-26 UE-27 UE-28 UE-29 UE-30 UE-31 UE-32	NINGUNA	UE-2 UE-3 UE-13 UE-25 UE-26 UE-29 UE-31 UE-32	UE-1 UE-4 UE-5/6 UE-8 UE-9 UE-20 UE-22 UE-23 UE-24 UE-27	UE-7 UE-10 UE-11 UE-12 UE-14 UE-15 UE-16a/b UE-17 UE-18 UE-19 UE-21 UE-28 UE-30

En el SUELO URBANO, las NN.SS. prevén suelo consolidado y no consolidado (suelo incluido en unidades de ejecución).

En cuanto a las unidades de ejecución, las NN.SS. delimitan un total de treinta y dos, con el objetivo de hacer posible la puesta en marcha del proceso de urbanización del suelo urbano sin consolidar. En sistema de actuación previsto siempre es el de compensación.

En cuanto al nivel de desarrollo de las mismas, se ha elaborado un cuadro en el que se relaciona el estado de tramitación y ejecución de cada una de ellas a fecha de enero de 2010, así como sus modificaciones, revisiones y demás datos relevantes, el cual se acompaña como Anexo a la Memoria Justificativa. No obstante, se resume brevemente a continuación:

En el SUELO URBANIZABLE, las NS.SS. delimitan dos sectores, ambos de uso residencial.

SECTORES DELIMITADOS POR LAS NN.SS.	SECTORES DELIMITADOS POSTERIORMENTE	SECTORES URBANIZADOS	SECTORES EN DESARROLLO	SECTORES PENDIENTES
PP-N PP-S	NINGUNO	NINGUNO	PP-N PP-S	NINGUNO

Así mismo, y al margen del desarrollo del suelo delimitado en unidades de actuación o sectores, mediante la aprobación del

correspondiente instrumento de planeamiento (Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial), se han tramitado hasta su conclusión tres Estudios de Detalle, sin perjuicio de hasta cuatro Innovaciones a las NN.SS. 02, con carácter de modificaciones pormenorizadas. Se relacionan en el Anexo a la Memoria Justificativa.

Por otra parte, desde una perspectiva más general, y reflejados de forma concreta en el apartado III.3 de la presente Memoria Justificativa, desde la entrada en vigor de las NN.SS. en 2002 ha tenido lugar la aprobación sobrevenida de algunos instrumentos o proyectos de planificación sectorial, con efectos de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, relacionados a continuación:

\* PLANES TERRITORIALES:

Modificación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (P.O.T.A.U.G.), por Resolución de fecha 16 de diciembre de 2004. Publicado en el BOJA nº 6 de 11 de enero de 2005.

\* VIAS PECUARIAS:

- Declaración de caducidad y orden de archivo del procedimiento de deslinde instituido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Granada, de la Vía Pecuaría denominada "Cañada Real de la Cuesta de las Cabras" (VP 149/03), cuya clasificación proviene de una Orden Ministerial de fecha de 20 de febrero de 1.968. La fecha de inicio del expediente de deslinde se recoge en una Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 11 de abril de 2003.

La declaración de caducidad de la referida vía pecuaría está publicada en el BOJA nº 192 de 25 de septiembre de 2008 y proviene de la Resolución de 30 de julio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, "de caducidad y archivo de los procedimientos de deslinde de las vías pecuarias de la provincia de Granada que a continuación se relacionan".

- Rectificación de errores detectados en la Resolución de fecha 24 de septiembre de 1997 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por lo que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaría denominada "Cañada de los Neveros", en el término municipal de Huetor Vega, en la provincia de Granada. (VP@253/97). Resolución de 13 de agosto de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales. Publicada en el BOJA nº 194, de 29 de septiembre de 2008.

\* PROYECTOS DE CARRETERAS:

Resolución de 24 de marzo de 2008, de la Dirección General de Carreteras, por la que se hace pública la aprobación del expediente de información pública y aprobación definitiva del estudio informativo: Distribuidor Sur de Granada. Clave 05-GR-0578-0.0-0.0-EL. Publicada en BOJA nº 68 de 7 de abril de 2008 (Denominada VAU-09 por el POTAUG).

### III.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El desarrollo de las Normas Subsidiarias de 2002 se puede considerar como de elevado por cuanto el 37% del suelo incluido en unidades de ejecución está urbanizado y en proceso de edificación y el 42% está ordenado (con planeamiento de desarrollo aprobado). Tan solo el 21% restante no ha iniciado todavía la actividad de ejecución.

Respecto al suelo urbanizable, el 100% está ordenado, pendiente de la redacción del proyecto de urbanización.

Así mismo, independientemente de lo referido anteriormente, se han tramitado cuatro Estudios de Detalle para reordenación de ámbitos de suelo urbano consolidado y seis innovaciones a las NN.SS.

En el Anexo a la Memoria Justificativa se presentan “Certificados municipales” comprensivos de lo anterior.

Por otra parte, en los cuadros 1, 2 y 3 del Anexo a la Memoria Justificativa se recogen pormenorizadamente todos los datos y características comprensivas del desarrollo (unidades de ejecución y sectores) de las NN.SS. vigentes.



### III.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Desde la fecha de aprobación definitiva de las vigentes NN.SS., 24-7-2002, ha tenido lugar la aprobación de los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento general vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la correspondiente legislación sectorial:

#### \* PLANES TERRITORIALES:

Modificación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (P.O.T.A.U.G.), por Resolución de fecha 16 de diciembre de 2004. Publicado en el BOJA nº 6 de 11 de enero de 2005.

#### \* VIAS PECUARIAS:

- Declaración de caducidad y orden de archivo del procedimiento de deslinde instituido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Granada, de la Vía Pecuaría denominada "Cañada Real de la Cuesta de las Cabras" (VP 149/03), cuya clasificación proviene de una Orden Ministerial de fecha de 20 de febrero de 1.968. La fecha de inicio del expediente de deslinde se recoge en una Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente de 11 de abril de 2003.

La declaración de caducidad de la referida vía pecuaría está publicada en el BOJA nº 192 de 25 de septiembre de 2008 y proviene de la Resolución de 30 de julio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, "de caducidad y archivo de los procedimientos de deslinde de las vías pecuarias de la provincia de Granada que a continuación se relacionan".

- Rectificación de errores detectados en la Resolución de fecha 24 de septiembre de 1997 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde parcial de la vía pecuaría

denominada "Cañada de los Neveros", en el término municipal de Huetor Vega, en la provincia de Granada. (VP@253/97).

Resolución de 13 de agosto de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales. Publicada en el BOJA nº 194, de 29 de septiembre de 2008.

#### \* PROYECTOS DE CARRETERAS:

Resolución de 24 de marzo de 2008, de la Dirección General de Carreteras, por la que se hace pública la aprobación del expediente de información pública y aprobación definitiva del estudio informativo: Distribuidor Sur de Granada. Clave 05-GR-0578-0.0-0.0-EL. Publicada en BOJA nº 68 de 7 de abril de 2008 (Denominada VAU-09 por el POTAUG).

**IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION PARCIAL**

#### IV. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento de adaptación parcial de las NN.SS. de Huétor Vega a la LOUA, de conformidad con lo establecido en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

##### IV.1.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

Se establece la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando la superficie adscrita a cada clase y categorías del mismo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo I del título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

La relación de las unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable previstos por el planeamiento general vigente y sus modificaciones, así como el instrumento para su desarrollo, sus características, grado de urbanización, clasificación según la LOUA, etc., se recoge en el "Cuadro 1 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa.

##### IV.1.1.- Suelo urbano.

Se entiende como SUELO URBANO aquel que el planeamiento vigente señale como tal, y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables. Dentro del suelo urbano se establecen dos categorías: consolidado y no consolidado.

##### IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Según el mencionado art. 4, Decreto 11/2008, tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento vigente y cumpla las condiciones previstas en el art. 45.2. A) de la LOUA (que forme parte de un núcleo de población existente y que esté urbanizado, contando como mínimo con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión; o tenga la condición de solar), así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido, el suelo urbano consolidado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huétor Vega está constituido por los terrenos que se describen a continuación y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título: "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable".

- los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano consolidado grafiado en el plano de información 1.N.a con título "Planeamiento vigente NNSS. 02. Núcleo urbano. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.", y sus modificaciones, a excepción de los suelos que no cumplan con lo previsto en el art. 45.2. A) de la LOUA.
- los terrenos incluidos en unidades de ejecución (UE) o en suelos urbanizables (SUB) grafiados en el anteriormente referido plano 1.N.a y sus modificaciones, sobre los que se hayan cumplido los deberes de ordenación, cesión, equidistribución y urbanización conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente, sin perjuicio de que la superficie de algunos ámbitos (UE-SUB) ha sufrido pequeñas alteraciones, admitidas en el planeamiento de desarrollo, respecto a las previstas por el planeamiento general.

Estas actuaciones urbanísticas desarrolladas son las siguientes:

UE-2, UE-3, UE-13, UE-25, UE-26, UE-29, UE-31 y UE-32.

#### IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, no incluido en el apdo. IV.1.1.A.- anterior, tiene la consideración de suelo urbano no consolidado.

En este sentido, el suelo urbano no consolidado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS.de Huétor Vega a la LOUA está constituido por los terrenos que se describen a continuación y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable":

- los terrenos incluidos en unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no desarrolladas, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Estas actuaciones urbanísticas son las siguientes: UE-1, UE-4, UE-5/6, UE-7, UE-10, UE-11, UE-12, UE-14, UE-15, UE-16a/b, UE-17, UE-18, UE-19, UE-20, UE-21, UE-22, UE-24, UE-27, UE-28 y UE-30. De todas ellas, la UE-1, UE-4, UE-5/6, UE-20, UE-22, UE-24 y UE-27 cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado.

#### SUELO URBANO EN TRANSFORMACION.

El suelo urbano en transformación queda constituido por los ámbitos de suelo urbano no consolidado incluidos en unidades de actuación, en los que como consecuencia del proceso legal de desarrollo del planeamiento, tengan aprobado definitivamente el instrumento de ordenación correspondiente, el de reparcelación si procede, y el de urbanización, pero no tiene ultimadas las obras de urbanización.

En el núcleo de Huétor Vega se encuentran la UE-8, UE-9 y UE-23 con estas características.

#### **IV.1.2.- Suelo urbanizable.**

Se considerarán suelo urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento general vigente, así como los clasificados con otras denominaciones equivalentes. Dentro del suelo urbanizable se establecen tres categorías: ordenado, sectorizado y no sectorizado.

#### IV.1.2.A.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Tendrá la consideración de suelo urbanizable ordenado aquel que se encuentre clasificado como urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el plan parcial de ordenación correspondiente. También integrarán el suelo urbanizable ordenado aquellos sectores para los que el planeamiento general vigente hubiera establecido de forma directa la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

En este sentido, el suelo urbanizable ordenado de la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huétor Vega a la LOUA está constituido por los terrenos incluidos en los sectores PP-N y PP-S, que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.N.b con título "PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable".

#### IV.1.2.B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel que se encuentra clasificado como urbanizable y esté comprendido en un sector o área urbanizable ya delimitada por las NN.SS. vigentes.

En este sentido, en la presente Adaptación parcial de las NN.SS. de Huétor Vega a la LOUA no procede la clasificación de terrenos en esta categoría de suelo urbanizable sectorizado.

#### IV.1.2.C.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Tiene la consideración de suelo urbanizable no sectorizado aquel clasificado por el instrumento de planeamiento general vigente como suelo urbanizable o suelo apto para urbanizar y que no esté incluido en ningún sector.

En este sentido, en la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huetor Vega a la LOUA no procede la clasificación de terrenos en esta categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

#### **IV.1.3.- Suelo no urbanizable.**

Se considerarán suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento vigente, teniendo en cuenta que dicho planeamiento ya recoge algunas de las determinaciones del POTAU.UG.

En la presente Adaptación Parcial del P.G.O.U. de Huetor Vega a la LOUA, el suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las categorías previstas en el art. 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con las características reseñadas en el apartado 1 del mismo artículo, y manteniendo, así mismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En base a lo anterior, dentro de la clasificación del suelo no urbanizable, se establecen las categorías reflejadas a continuación (en las que no se incluyen las referentes al “carácter natural o rural”, ni a los “hábitats rurales diseminados” por no constituirse espacios

territoriales de las características fijadas en la LOUA en el municipio de Huetor Vega) y que se grafían en el plano de ordenación estructural 1.T.b con título “PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable”.

En los casos en que sobre un mismo terreno se den características que puedan traducirse en la inclusión del mismo en distintas categorías de suelo no urbanizable, se aplicarán de forma concurrente las determinaciones de protección para cada una de dichas categorías.

#### IV.1.3.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA.

Queda conformado por aquellos terrenos que presenten las siguientes características:

- Tengan la condición de bienes de dominio natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características. (Es el caso de los cauces existentes en el municipio).
- Estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. (Es el caso de las infraestructuras viarias existentes en el municipio).
- Presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

- Hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial aplicable. (Vía pecuaria deslindada "VP1" y Red viaria de nivel de la aglomeración "VAU-09").

En este sentido, en la presente Adaptación Parcial del P.G.O.U. de Huetor Vega a la LOUA, se incluyen en esta categoría los terrenos afectados por:

- Cauces (red hídrica, barrancos y escorrentías).
- Vías pecuarias: Cañada Real de los Neveros, deslindada.
- Infraestructuras viarias: Distribuidor Sur (VAU-09) y, carreteras de la red local-supramunicipal.

#### IV.1.3.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Queda conformado por aquellos terrenos que presenten las siguientes características:

- Sean merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio planeamiento general, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico. (En esta categoría se engloban las protecciones determinadas en las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento de Huetor Vega 2002 (NN.SS.), y de las que algunas de ellas vienen derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada).

- Sean objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable. (En esta categoría se tendrá en cuenta lo previsto únicamente con carácter de "norma" en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración urbana de Granada -POTAUG).

- Hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme al planeamiento territorial aplicable.

En este sentido, en la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huetor Vega a la LOUA, se incluyen en esta categoría tanto los terrenos afectados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (P.O.T.A.U.G.) como los afectados por el planeamiento vigente (NN.SS. 2002), con la siguiente denominación:

- Del sistema de espacios libres (POTAUG y NNSS).  
Formando parte del mismo se encuentran los "espacios lineales" (recorrido principal y suelo afectado al sistema), y los "espacios extensivos" (con excepcional valor productivo). Este último también se encuentra protegido en las NN.SS. 02 como "Zona 3".
- De la red hídrica (POTAUG y NNSS).  
Formando parte se encuentran la red hídrica principal, (POTAUG y NNSS), la red hídrica secundaria (POTAUG) y el suelo afectado a la red hídrica (POTAUG).

- Suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red de transporte público de pasajeros sobre plataforma reservada-metro ligero (POTAUG).
- De infraestructuras viarias (POTAUG): red viaria de nivel de la aglomeración VAU-09.
- De vías Pecuarias (NNSS): "Cañada Real de la Cuesta de las Cabras".
- Preservado por el planeamiento municipal en la Vega. (NN.SS.)
- Preservado por el planeamiento municipal en las Lomas. (NN.SS.)

#### **IV.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Conforme a lo dispuesto en el art.3.2.b) del Decreto 11/2008, el documento de P.G.O.U., Adaptación Parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este artículo se modificó, posteriormente por el art. 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Estas disposiciones se fijan en la previsión de un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial.

Igualmente, el Decreto 11/2008, en el referido art.3.2.b) establece que, a estos efectos, no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por otra parte, establece que la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 (de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre), ni en aquellas áreas que cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con inicio al trámite de aprobación del documento de P.G.O.U., Adaptación parcial.

En este sentido, y tras el análisis del planeamiento vigente, cuyos datos y características se recogen en el "Cuadro 1 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa, y cuyos resultados y acepciones según lo especificado tanto en la LOUA como en el Decreto 11/2008, se reflejan en los apdos. IV.1.1 y IV.1.2 de la presente Memoria Justificativa; resultan las siguientes actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de suelo para

vivienda protegida, capaces de albergar un número aproximado de 125: UE-7, UE-10, UE-11, UE-12, UE-15, UE-16 a/b, UE-17, UE-18, UE-19, UE-21, UE-28 y UE-30.

El resto de unidades de ejecución de uso residencial, o están consolidadas y por tanto han pasado a engrosar el suelo urbano consolidado (UE-2, UE-3, UE-13, UE-25, UE-26, UE-29, UE-31 y UE-32), o cuentan con el planeamiento para su desarrollo aprobado, al menos, inicialmente (UE-1, UE-4, UE-5/6, UE-8, UE-9, UE-20, UE-22, UE-23, UE-24 y UE-27). En este mismo caso se incluyen los sectores de suelo urbanizable ordenado SUBO-N y SUBO-S.

##### **IV.2.1.- Coeficientes de ponderación del régimen de vivienda libre/vivienda protegida.**

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida se ha establecido un coeficiente de ponderación que relacione los valores de mercado en cuanto a la venta de las viviendas en régimen libre o en régimen protegido.

Para ello se ha considerado la relación entre los valores de venta de la vivienda libre y la de vivienda protegida en régimen general, según los datos aportados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (CVOT), resultando:

- Coeficiente vivienda libre: 1,00
- Coeficiente vivienda protegida: 0,80

Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

En base al Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012; para los municipios incluidos en el ámbito territorial primero como es el caso de Huetor Vega, y para viviendas protegidas para venta en régimen general, el precio máximo está fijado en 1.212'80 €/m<sup>2</sup> útil. Este precio, aplicado a superficie construida y para viviendas



mayoritariamente unifamiliares, nos arroja un precio de 1.010'67 €/m<sup>2</sup> (1.212'80/1'20).

Por otra parte, el precio de venta medio de la vivienda libre se sitúa en torno a los 1.300-1.350 €/m<sup>2</sup>c.

La relación entre ambos costes nos arrojará un coeficiente de ponderación "costo m<sup>2</sup>c VP/costo m<sup>2</sup>c VL" = 1.010'67/1.325'00 = 0'763, asimilándolo al 0'80 aplicado.

#### IV.2.2.- Cálculo de la edificabilidad en las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida.

Manteniendo el aprovechamiento establecido por el planeamiento general vigente y teniendo en cuenta los coeficientes establecidos anteriormente, además de evitando superar los parámetros establecidos en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA, se ha calculado la edificabilidad y la densidad correspondientes a cada actuación urbanística; en este caso áreas delimitadas como unidades de ejecución en las NN.SS.02.

En el planeamiento vigente no se determinan las edificabilidades globales de las distintas actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida, constituidas por las unidades de ejecución relacionadas. Este parámetro viene fijado de forma neta, por lo que para el cálculo del global se ha partido de la "superficie neta edificable" y de los parámetros fijados en la ordenanza de cada ficha de UE (coef. de edificabilidad neta y parcela mínima). Con estos mismos datos se ha calculado la densidad de cada unidad de ejecución.

c. edif. bruta= (coef. edif. neta x sup. neta edificable) / sup. bruta UE  
densidad = (sup. neta. edificable / sup. parcela mínima) / sup. bruta UE

Por lo tanto, se han adoptado los criterios de previsión de vivienda protegida en aquellas áreas con uso global residencial que son susceptibles de ello en aplicación de la normativa en vigor y sus transitoriedades, asumiendo el coeficiente de vivienda protegida antes previsto en el 30% de la edificabilidad residencial, y previendo la posibilidad de construcción de viviendas de menor tamaño,

adaptándose con ello a los programas establecidos por la CVOT.

Ámbito / situación	Sup. bruta (m <sup>2</sup> )	Aprov. NN.SS (result.)	Densidad NN.SS (result.)	Coficiente ponder. viv. libre / viv. proteg.	Edificab. Adap. parcial	Densidad Adap. parcial	Nº total de viviendas	Estimación nº viv. libres/ Protegidas (*)
UE-7	25.365	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	83	58/25
UE-10	27.800	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	91	63/28
UE-11	2.200	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	8	5/3
UE-12	12.525	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	41	28/13
UE-15	5.180	0'43	24	1 / 0,80	0'46	38	19	13/6
UE-16a/b	2.835	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	10	7/3
UE-17	5.900	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	22	15/7
UE-18	10.800	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	41	28/13
UE-19	1.825	0'54	31	1 / 0,80	0'57	45	8	5/3
UE-21	14.265	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	47	32/15
UE-28	4.540	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	17	11/6
UE-30	2.390	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	9	6/3
Total							396	271/125

- superficie bruta en m<sup>2</sup> s.
- aprovechamiento NN.SS. 02 en ua/m<sup>2</sup> s.
- densidad en viv/ha.
- edificabilidad en m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
- (result): parámetro no fijado por planeamiento vigente, siendo el resultante de aplicar el resto de condiciones urbanísticas (cuadro 3 de desarrollo del planeamiento vigente).

(\*) Será obligatorio el destino del 30% de la edificabilidad residencial para construcción de vivienda protegida; sin embargo el nº de viviendas libres y protegidas es estimado.

#### **IV.3.- SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.**

##### **IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.**

En base a lo previsto en el art. 3.2 c) del Decreto 11/2008 en relación con el art. 10.1. A) c) de la LOUA, el presente documento de P.G.O.U., Adaptación Parcial, identifica como integrantes de la ordenación estructural aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren, o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de su uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Así mismo, se identifican las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En este caso nos referimos a la Modificación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (P.O.T.A.U.G.), referenciada en el apdo. III.3.- de la presente Memoria Justificativa.

Por último, además de lo especificado anteriormente, se incluirán las determinaciones exigidas por la LOUA en base a la determinación de Huetor Vega como municipio de relevancia territorial, según regulación del Decreto 150/2003, de 10 de junio. Éstas consisten, en los aspectos a que nos referimos en este apartado IV.3, a la "Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o

interés regional o singular".

##### **IV.3.1.- NN.SS. 2002**

En el documento de planeamiento general vigente, NN.SS 2002, los sistemas generales considerados son los recogidos en los planos 2.T.a con título "Planeamiento vigente NN.SS. 2002. Territorio municipal. Sistemas generales", y 2.N.a con título "Planeamiento vigente NN.SS. 2002. Núcleo urbano. Sistemas generales", del presente documento.

##### **IV.3.2.- P.G.O.U., Adaptación parcial**

En el documento de Adaptación Parcial, en base a los criterios explicitados anteriormente, se han considerado como sistemas generales los siguientes:

- Los previstos directamente por las NN.SS.
- Los derivados de la ejecución de las NN.SS., siempre que no provengan de sistemas locales fijados por algún instrumento de desarrollo.
- Los que presentan un carácter superior al de dotación local no incluidos como tales en las NN.SS.
- Los derivados del P.O.T.A.U.G., que además, serán considerados de "incidencia o interés regional".

La totalidad de dichos sistemas generales se recogen en los planos 2.T.b con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Sistemas generales" y 2.N.b. "P.G.O.U., Adaptación parcial. Núcleo urbano. Sistemas generales", del presente documento. Así mismo, en los subapartados siguientes se refleja la relación de todos los elementos que conforman los sistemas generales, así como su descripción, superficie en caso de las zonas verdes, localización, destino, clasificación de suelo donde se asienta y el sistema de actuación utilizado para su definitiva obtención.

IV.3.2.A.- ESPACIOS LIBRES.

Pertencientes al sistema general de espacios libres y siguiendo los criterios de identificación referidos en los apartados anteriores, se encuentra la relación que se adjunta a continuación:

DESTINO / LOCALIZACIÓN	NUCLEO	CLASIFICACION SUELO	SISTEMA DE ACTUACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	DESCRIPCIÓN	PLANO
EL-1	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	2.528	Plaza Clara Campoamor	2.N.b
EL-2	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	3.890	Plaza Huerta Cercada	2.N.b
EL-3	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	2.709	Jardines la Canaleja	2.N.b
EL-4	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	4.359	Plaza el Olivar	2.N.b
EL-5	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	3.110	Plaza 1º de mayo	2.N.b
EL-6	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	3.471	Plaza los Rebites	2.N.b
EL-7	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	4.989	Parque Cno. Neveros	2.N.b
EL-8	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	26.212	Parque de la Nava	2.N.b
EL-9	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	4.677	Plaza de la Nava	2.N.b
EL-10	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	808	Plaza los Canales	2.N.b
EL-11	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	1.110	Barranco los Canales	2.N.b
EL-12	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	2.616	Barranco doña Juana	2.N.b
EL-13	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	998	Parque junto al cementerio de S. Roque	2.N.b
EL-14	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	3.021	Jardines Carmen S. Rafael	2.N.b
EL-15	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	4.971	Parque las Viñas	2.N.b
EL-16	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	4.929	Parque los Pinos	2.N.b
			<b>TOTAL</b>	<b>74.398</b>		

Justificación del cumplimiento del art.10.1. A) c) c.1 de la LOUA.

La superficie total del sistema general de espacios libres asciende a 74.398 m<sup>2</sup>. Dividiendo esta superficie entre los 15.851 habitantes que vendrían a suponer el desarrollo de la totalidad de las determinaciones previstas por la Adaptación Parcial (según cálculo que se adjunta), nos arroja un estándar de 4,69 m<sup>2</sup>/hab, no cumpliendo, por tanto, lo previsto en la LOUA.

No obstante, el Ayuntamiento asume el compromiso de alcanzar el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab. en las modificaciones posteriores que se realizaren al documento.

Cálculo de los habitantes.

Respecto al cálculo de los habitantes, el resultado proviene de la suma de los censados en el año 2009 según datos del Instituto Nacional de Estadística (11.324 hab) más los derivados de las viviendas a implantar en el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables; y que vendrían a suponer una cantidad estimada de 4.527 hab.

En los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuyo planeamiento de desarrollo no haya superado la aprobación inicial, se ha previsto el 30% de la edificabilidad residencial con destino a la construcción de vivienda protegida, previéndose consiguientemente por la Adaptación Parcial una densidad algo mayor a la determinada por el planeamiento vigente. (Cuadro del apdo. IV.2.2.- de la Memoria Justificativa, en relación con el cuadro 3 de desarrollo del planeamiento vigente), densidad que origina un pequeño incremento de la edificabilidad global del ámbito de que se trate, resultado de aplicar al porcentaje de vivienda protegida, el coeficiente de uso viv. libre/viv. protegida, respetando el aprovechamiento del planeamiento vigente.

IV.3.2.B.- EQUIPAMIENTOS.

Pertencientes al sistema general de equipamientos se encuentran los relacionados en la tabla que se adjunta a continuación:

DESTINO / LOCALIZACIÓN	NUCLEO	CLASIFICACION SUELO	SISTEMA DE ACTUACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	DESCRIPCIÓN	PLANO
E-1	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	I.E.S. Los Neveros	2.N.b
E-2	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Huerta Cercada	2.N.b
E-3	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Viv. 3ª edad La Nava y S. Sociales	2.N.b
E-4	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Consultorio Medico	2.N.b
E-5	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	C.P. Virgen de las Angustias	2.N.b
E-6	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	C.P. Mariana Pineda	2.N.b
E-7	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Polideportivo Municipal	2.N.b
E-8	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Ayuntamiento	2.N.b
E-9	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Casa de la Cultura-Biblioteca	2.N.b
E-10	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Guardería municipal	2.N.b
E-11	H. VEGA	URB. CONSOLIDADO	OBTENIDO	.....	Pabellón-piscina municipal	2.N.b
E-12	H. VEGA	NO URBANIZABLE	OBTENIDO	.....	Cementerio	2.N.b

IV.3.2.C.- INFRAESTRUCTURAS.

Pertencientes al sistema general de infraestructuras de servicios urbanos se encuentran los siguientes:

USO/LOCALIZACION	NUCLEO	CLASIFICACION SUELO	SISTEMA DE ACTUACION	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	DESCRIPCION	PLANO
I/1	H. VEGA	URBANO	OBTENIDO		Linea electrica	2.N.a
I/2	H. VEGA	NO URBANIZABLE	OBTENIDO		Deposito municipal regulador de agua potable	2.N.a/2.N.b

#### IV.3.2.D.- SISTEMAS GENERALES PREVISTOS POR EL P.O.T.A.U.G.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada prevé una serie de sistemas generales de interés para la aglomeración y que vendrían a completar a los previstos por el planeamiento urbanístico municipal (título II).

- 1.- Del sistema de espacios libres (Cap. IV):
  - espacios extensivos con excepcional valor productivo (art. 2.102).
  - espacios lineales (art. 2.104).
- 2.- Del sistema de dotaciones (Cap. V).
- 3.- Del sistema de infraestructuras urbanas (Cap.VI).
- 4.- Del sistema de comunicaciones y transportes (Cap.III):
  - red viaria de nivel de la aglomeración (VAU-09. art. 2.32)
  - red viaria de nivel local-supramunicipal (sección 2ª).
  - metro ligero (sección 4ª).

#### IV.3.2.E.- IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.

En el municipio de Huetor Vega se identifican los siguientes sistemas generales con incidencia o interés regional o singular, que vienen a coincidir con los previstos por el referido P.O.T.A.U.G.:

Del sistema de espacios libres:  
espacios extensivos con excepcional valor productivo.  
espacios lineales.

Del sistema de dotaciones.

Del sistema de infraestructuras urbanas.

Del sistema de comunicaciones y transportes:  
red viaria de nivel de la aglomeración.  
red viaria de nivel local-supramunicipal.  
metro ligero.

#### IV.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

En base a lo establecido en el art. 3.2. d) del Decreto 11/2008 en relación con el art. 10.1. A) d) de la LOUA, se establecerán los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y teniendo en cuenta las previsiones sobre las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida (apdo. IV.2 de la presente Memoria Justificativa).

Tomando como base las condiciones de ordenación determinadas por las distintas ordenanzas de las NN.SS. y las tipologías edificatorias por ellas previstas para el suelo urbano consolidado, y a fin de determinar los usos, densidades y edificabilidades globales, se ha realizado una delimitación de las distintas zonas del suelo urbano consolidado. Dichas zonas superan el ámbito estricto de las distintas áreas del núcleo urbano, pues pretenden encontrar zonas urbanas coherentes y homogéneas tanto por su posición en el modelo urbano del núcleo, como por su configuración formal e incluso funcional.

De esta forma, las posibles diferencias entre los distintos ámbitos urbanos, y que se fundamentan en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, alturas, tipologías), no tienen por qué comportar la generación de modelos urbanos claramente distintos entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama urbana, sección viaria, volúmenes edificatorios, semejanza en cuanto a su posición en el núcleo urbano, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica, etc.

En los planos 3.N.a., con título "Planeamiento vigente NN.SS. 2002. Núcleo urbano. Usos, densidades y edificabilidades globales" y 3.N.b "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Usos, densidades y edificabilidades globales", se recogen, respectivamente, los referentes a las NN.SS. 2002 y los referentes al PGOU, Adaptación parcial.

##### IV.4.1.- Usos globales.

El uso global, como primer parámetro diferenciador de los espacios urbanos, se entiende como el uso predominante o mayoritario que se implanta en un determinado ámbito de suelo, y que lo caracteriza, aunque sin excluir a otros usos compatibles; y que se encuentran definidos en las determinaciones de carácter pormenorizado del planeamiento vigente.

En las NN.SS. 2002 vigentes se recogen los usos globales de residencial, terciario e industrial, aunque de este último uso global ni de sus correspondientes pormenorizados se zonifica en planos (Título tercero de la Normativa Urbanística).

En el documento de PGOU, Adaptación Parcial, en base a lo previsto en el art.17.1 de la LOUA, se define únicamente el uso global residencial, entendiendo los enclaves de uso terciario incluidos dentro de los compatibles con el global residencial.

##### IV.4.2.- Densidades globales.

La densidad global, únicamente aplicable a los suelos de uso global residencial, queda establecida por el número máximo de viviendas por hectárea a implantar en una determinada zona, área o sector.

Las NN.SS. 2002 no establecen la densidad global para el suelo urbano, resultando esta como consecuencia de la aplicación del resto de condiciones urbanísticas. Dentro del suelo urbanizable queda limitada en 25 viv/ha. para los dos sectores delimitados (Título segundo, Capítulo tercero de la Normativa Urbanística).

En el documento de PGOU, Adaptación parcial, en base a lo previsto en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA, la densidad global se establece en función de la clasificación y categoría del suelo según lo siguiente:



- En suelo urbano consolidado se han delimitado distintas zonas homogéneas, a partir de cuyas características se han obtenido unos valores estimados de densidad.  
Las distintas áreas o ámbitos ya consolidados provenientes del desarrollo de unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente, se integran en la zona homogénea en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación y tipológicos aconsejen su individualización como zona independiente.
- En suelo urbano no consolidado, la densidad global se define en función de los parámetros establecidos para las distintas unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente.  
En los casos en los que la inclusión de vivienda protegida, según se ha reflejado en el apdo. IV.2 de la presente memoria justificativa, haga necesaria su modificación manteniendo el aprovechamiento urbanístico (art. 3.2.b Decreto 11/2008), se respetarán los límites establecidos en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA; teniendo en cuenta que no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones necesarias de densidad para ese fin.
- En suelo urbanizable ordenado, la densidad global viene fijada por el planeamiento de desarrollo aprobado.

#### IV.4.3.- Edificabilidades globales.

La edificabilidad global queda establecida por la máxima cantidad de metros cuadrados de techo que se pueden materializar por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2/m^2$  s) en un ámbito o zona determinada.

Las NN.SS. establecen la edificabilidad pormenorizada para el suelo urbano (consolidado o no consolidado) y la bruta o global para el suelo urbanizable.

En el documento de PGOU, Adaptación parcial, respetando lo

previsto en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA, la edificabilidad global se establece en función de la clasificación y categoría del suelo, según lo siguiente:

- En suelo urbano consolidado se han delimitado distintas zonas homogéneas, a partir de cuyas características se han obtenido unos valores estimados de edificabilidad.  
Las distintas áreas y ámbitos ya consolidados provenientes del desarrollo de unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente, se integran en la zona homogénea en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación y tipológicos aconsejen su individualización como zona independiente.
- En suelo urbano no consolidado, la edificabilidad global se define en función de los parámetros establecidos para las distintas unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento vigente.  
En los casos en los que la inclusión de vivienda protegida, según se ha reflejado en el apdo. IV.2 de la presente memoria justificativa, haga necesaria su modificación manteniendo el aprovechamiento urbanístico (art. 3.2.b Decreto 11/2008), se respetarán los límites establecidos en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA; teniendo en cuenta que no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones necesarias de edificabilidad para ese fin.
- En suelo urbanizable ordenado, la edificabilidad global viene fijada por el planeamiento de desarrollo aprobado.

#### IV.4.4.- Delimitación de zonas homogéneas.

Previamente a la propia delimitación y establecimiento de las zonas homogéneas en el núcleo de Huetor Vega y en base a los criterios reflejados en los apartados anteriores, para la estimación tanto del techo construido como del número de viviendas, se ha procedido a calcular la superficie de suelo y de techo basándonos en las condiciones urbanísticas (edificabilidad, altura, ocupación...) previstas por las NN.SS. vigentes (Título sexto de la Normativa Urbanística). Para la estimación del número de viviendas, se ha aplicado, igualmente, un módulo tipo de superficie de vivienda en función de las condiciones urbanísticas previstas en los distintos ámbitos.

Los resultados globales de los distintos ámbitos de suelo urbano, por aplicación de esta metodología son los siguientes:

ÁMBITOS S.U. PGOU VIGENTE		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (%)	ALTURA (nº plantas)	EDIFICABILIDAD NETA(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	EST. SUP. TECHO TOTAL (m <sup>2</sup> )	EST. SUP. TECHO RESID. (m <sup>2</sup> t)	SUP. VIV. TIPO (m <sup>2</sup> c)	Nº VIV. ESTIMADAS
NUCLEO	ORDENANZA								
H. VEGA	MANZANA DENSA 3P	52.059	100-80	3	2,40	82.513	52.059	100	521
H. VEGA	M. DENSA 2P/E. HILERA	824.121	100-80/65	2	1,60/1,30	633.749	474.720	120	3.956
H. VEGA	NUEVOS DESARROLLOS	1.076.659	60	2	0,70	548.019	520.618	150	1.938

Igualmente, los parámetros referentes a los usos, densidades y edificabilidades globales de las actuaciones urbanísticas previstas por el planeamiento vigente; su grado de desarrollo, clasificación según LOUA y demás características, se recogen en el "Cuadro 3 de desarrollo del planeamiento vigente" del Anexo a la Memoria Justificativa.

De forma definitiva y como conclusión a la aplicación de los criterios anteriormente explicitados, se han delimitado las siguientes zonas homogéneas de suelo urbano en el núcleo urbano de Huetor Vega.

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUP. TECHO (m <sup>2</sup> t)	Nº VIV. ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t)	DENSIDAD GLOBAL (viv./ha)
NUCLEO	DENOMINACION						
H.VEGA	ZH-1: CASCO ANTIGUO	52.059	86.866	608	Residencial	1,585	100
H.VEGA	ZH-2: ENSANCHES	830.725	633.749	3.956	Residencial	0,769	48
H.VEGA	ZH-3: NUEVOS DESARROLLOS	1.627.482	740.397	3.260	Residencial	0,462	21

En el suelo urbanizable ordenado se respetan los parámetros establecidos a que se hace referencia en los apdos. IV.4.1, IV.4.2 y IV.4.3 anteriores.

#### **IV.5.- ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.**

Conforme a lo establecido en el art. 3.2.f) del Decreto 11/2008 en referencia al art.10.1. A. g) de la LOUA, se deberían definir los espacios, ámbitos y elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural; y de forma concreta y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

No obstante, en el municipio de Huetor Vega no se considera ningún elemento en estas características, por cuanto tampoco se contempla en el planeamiento vigente.

#### IV.6.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.

Tal y como prescribe el art. 3.2.g) del Decreto 11/2008, respecto al establecimiento de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural en el caso de que el planeamiento general vigente no las contemplase, o éstas hubieran quedado desfasadas, el documento de Adaptación Parcial prevé lo siguiente, por cuanto las NN.SS. vigentes no establecen ninguna previsión en cuanto a programación. Tan solo señalan como “límite temporal mínimo” para el desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias el de 8 años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio de las mismas (20-8-2002).

El documento de Adaptación Parcial establece el plazo para el desarrollo y ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable, en 4 años, contados a partir de la publicación del mismo. Se entiende dicho plazo como fecha tope para la presentación en el Ayuntamiento de la “Iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por Compensación” según lo previsto en el art. 130 LOUA.

Tras la presentación de lo anterior, en la tramitación de los siguientes documentos necesarios, el Ayuntamiento irá fijando los plazos límites para sus sucesivas presentaciones con el fin de que no se produzcan demoras injustificadas. Por último, el plazo máximo para la iniciación de las obras de urbanización será de quince meses desde la aprobación definitiva del documento de ordenación.

El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en los párrafos anteriores o la inadecuación a la legalidad vigente o a las determinaciones del presente documento de Adaptación Parcial, podrá suponer el cambio del sistema por parte de la administración actuante a los otros posibles permitidos por la LOUA.

A continuación se presenta una tabla con la síntesis de las actuaciones urbanísticas a desarrollar, donde además de la situación, clase, categoría del suelo y uso, se refleja el sistema de actuación (en este caso por gestión privada-compensación) y el plazo de programación límite.

AMBITO PGOU	NUCLEO URB.	CLASE Y CAT. SUELO	USO GLOBAL	SIST. ACTUACION	PROGRAMACION
UE-7	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-10	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-11	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-12	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-14	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	TERCIARIO	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-15	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-16a/b	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-17	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-18	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-19	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-21	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-28	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-30	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS

- Ámbito PGOU: localización en plano 1.N.b

##### IV.6.1.- ÁREAS DE REPARTO.

Las Normas Subsidiarias vigentes no establecen nada al respecto, por lo que debemos entender delimitadas tantas áreas de reparto como unidades de ejecución en suelo urbano y como sectores en suelo urbanizable.

En el documento de Adaptación Parcial se mantiene el mismo criterio.

##### IV.6.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO.

En cuanto al “aprovechamiento medio”, será la suma del “aprovechamiento municipal” y del “aprovechamiento privativo” definido por las NN.SS.

#### IV.7.- DEFINICION DE LA RED DE TRÁFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.

Ante la determinación del municipio de Huetor Vega como de relevancia territorial en base al Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial a efectos de lo previsto en la LOUA; tal y como prevé el art. 3.2.g) del Decreto 11/2008, el documento de adaptación parcial debe definir “la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos”, por cuanto se trata de determinaciones de carácter estructural y que por tanto, se deberán de definir de forma preceptiva.

A tal efecto, en el plano 4.N.b con título “PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Red de tráfico municipal y supramunicipal”, del presente documento, se reflejan los elementos estructurantes de la red viaria de nivel supramunicipal y de nivel municipal, de la red de transportes públicos metropolitanos (metro-ligero al preverse como Norma en el POTAUG), y de la red de tráfico motorizado (principal y secundaria). En cuanto a la red de tráfico no motorizado y peatonal, y de aparcamientos no se reflejan al no constituir elementos estructurantes de la misma.

La red de transportes públicos conformada por la línea de bus se refleja con carácter informativo, al no pertenecer tampoco a los elementos estructurantes.

**V.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

## **V. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

Tal y como prescribe el art. 6 del Decreto 11/2008, la presente adaptación parcial, como documento omnicomprendivo de la ordenación urbanística aplicable al municipio y en el que se deberá definir, en lo sustantivo y en lo documental, la ordenación estructural, consta de los siguientes documentos:

### **A. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

Contiene la justificación del contenido y alcance de la adaptación parcial conforme a lo dispuesto en el art. 3 del referido Decreto 11/2008.

#### **I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

#### **II. ALCANCE Y DETERMINACIONES DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

#### **III. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**III.1.- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**III.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**III.3.- PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

#### **IV. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION PARCIAL**

**IV.1.- CLASIFICACION Y CATEGORIAS DEL SUELO.**

##### **IV.1.1.- Suelo urbano.**

**IV.1.1.A.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

**IV.1.1.B.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

##### **IV.1.2.- Suelo urbanizable.**

**IV.1.2.A.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.**

**IV.1.2.B.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

**IV.1.2.C.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

##### **IV.1.3.- Suelo no urbanizable.**

**IV.1.3.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA.**

**IV.1.3.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**

**IV.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

**IV.2.1.- Coeficientes de ponderación del régimen de vivienda libre/vivienda protegida.**  
Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

**IV.2.2.-Cálculo de la edificabilidad en las actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida.**

**IV.3.- SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BASICA DE TERRENOS, RESERVA DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.**

##### **IV.3.1.- NN.SS. 02**

##### **IV.3.2.- PGOU, Adaptación parcial**

**IV.3.2.A.- ESPACIOS LIBRES.**

Justificación del cumplimiento del art. 10.1.A).c) c.1 LOUA.  
Cálculo de los habitantes.

**IV.3.2.B.- EQUIPAMIENTOS.**

**IV.3.2.C.- INFRAESTRUCTURAS.**

**IV.3.2.D.- SISTEMAS GENERALES PREVISTOS POR EL POTAUO.**

**IV.3.2.E.- IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERES REGIONAL O SINGULAR.**

**IV.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.**

**IV.4.1.- Usos globales.**

**IV.4.2.- Densidades globales.**

**IV.4.3.- Edificabilidades globales.**

**IV.4.4.- Delimitación de zonas homogéneas.**

**IV.5.- ESPACIOS, AMBITOS Y ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCION POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTONICO, HISTORICO O CULTURAL.**

**IV.6.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.**

**IV.6.1.- AREAS DE REPARTO.**

**IV.6.2.- APROVECHAMIENTO MEDIO.**

IV.7.- DEFINICION DE LA RED DE TRÁFICO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.

V.- DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL.

V.1.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES

VI.- FORMULACIÓN Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.

ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

**A.1. CERTIFICADOS MUNICIPALES RESPECTO A LA TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

- A.1.1.- De las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.
- A.1.2.- De las innovaciones al planeamiento general.
- A.1.3.- De los planeamientos de desarrollo no incluidos en A.1.1.-

**A.2. CUADROS COMPRENSIVOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

B. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS.

Contiene las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas.

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACION PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACION E INTRPRETACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACION Y GESTION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

C. PLANIMETRIA.

Contiene los planos de las determinaciones estructurales del planeamiento vigente (PGOU 2002) y los del PGOU, Adaptación Parcial:

- 1.T.a Planeamiento vigente NN.SS 02. Territorio municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable E: 1/5.000.
- 1.T.b P.G.O.U., adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable E: 1/5.000.
- 1.N.a Planeamiento vigente NN.SS 02. Núcleo urbano. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable E: 1/4.000.
- 1.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable E: 1/4.000.
- 2.T.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Territorio municipal. Sistemas Generales E: 1/5.000.
- 2.T.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Territorio municipal. Sistemas generales E: 1/5.000.
- 2.N.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleo urbano. Sistemas generales E: 1/4.000.
- 2.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Sistemas generales E: 1/4.000.
- 3.N.a Planeamiento vigente NN.SS. 02. Núcleo urbano. Usos, densidades y edificabilidades globales E: 1/4.000.
- 3.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Usos, densidades y edificabilidades globales E: 1/4.000.
- 4.N.b PGOU, adaptación parcial a la LOUA. Núcleo urbano. Red de tráfico municipal y supramunicipal E: 1/4.000.



### V.1.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES.

En referencia a la tramitación del documento de Adaptación Parcial, se hace constar que el mismo no recoge nuevas determinaciones no contempladas en el planeamiento vigente, salvo las sobrevenidas por la aprobación de la Modificación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (BOJA de 11 de enero 2005), del vial Distribuidor Sur-VAU09 (BOJA de 7 de abril de 2008) y de los referentes a las vías pecuarias (BOJA de 25 de septiembre de 2008 y BOJA de 29 de septiembre de 2008).

De ahí que sea oportuna la solicitud de informes o pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y que en este caso se trataría de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Modificación POT AUG), de Obras Públicas y Transportes (Distribuidor Sur-VAU 09), y de la Consejería de Medio Ambiente (vías pecuarias).

**VI.- FORMULACIÓN Y APROBACION DEL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.**

## VI.-FORMULACIÓN Y APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.

Siguiendo las prescripciones del art. 7 del Decreto 11/2008, la tramitación de la presente adaptación parcial ha seguido o deberá seguir los siguientes pasos:

- 1.- Formulación por el Ayuntamiento de Huetor Vega, según acuerdo plenario.
- 2.- Redacción del documento "PGOU, Adaptación parcial de las NN.SS. de Huetor Vega a la LOUA".
- 3.- Exposición pública del documento, por plazo no inferior a un mes, publicando dicha exposición en el B.O.P. de Granada, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Solicitud, de acuerdo a lo reflejado en el apdo. V.1. de la memoria justificativa, de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente. En este caso es preciso solicitar informe a las Consejerías de Vivienda y Ordenación del Territorio, de Obras Públicas y Transportes, y de Medio Ambiente.

Así mismo, durante el trámite de información pública, se solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el art. 2.3.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre.

4. Una vez finalizados los trámites anteriores, y tras la consideración tanto de los informes solicitados como de las alegaciones recibidas, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento.

Granada, enero de 2011

Arturo Abril, arquitecto

**ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**A.1.- CERTIFICADOS MUNICIPALES RESPECTO A LA TRAMITACION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.**

- **A.1.1.- De las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.**
- **A.1.2.- De las innovaciones al planeamiento general.**
- **A.1.3.- De los planeamientos de desarrollo no incluidos en A.1.1.-**



**D<sup>a</sup> ELISA LAURA RAMÍREZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO DE HUETOR VEGA (GRANADA)**

**\*CERTIFICO\*****A.1.1.- CERTIFICADO DE LAS FIGURAS DE DESARROLLO (ESTUDIOS DE DETALLE Y PLANES PARCIALES) DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DELIMITADOS POR LAS NN.SS VIGENTES Y SUS POSTERIORES INNOVACIONES.**

Que de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, según los datos obrantes en el Área de Urbanismo se han tramitado los siguientes instrumentos de planeamiento derivados de las NN.SS. vigentes y posteriores innovaciones con el fin de procurar el desarrollo concreto de las unidades de ejecución y sectores delimitados.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SITUACIÓN	INSTRUMENTO	FECHA APROB. INICIAL	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETÍN AP. DEF.	FECHA AP. DEF. PR. URBANIZACIÓN
UE 1	HUÉTOR VEGA	ED	11/01/2007	30/03/2007	25/04/2007	
UE 2	HUÉTOR VEGA	ED	29/07/2004	29/09/2004	26/01/2005	17/03/2005
UE 3	HUÉTOR VEGA	ED	15/04/2003	28/07/2003		09/03/2004
UE 4	HUÉTOR VEGA	ED	16/05/2003	22/04/2004	04/06/2004	
UE 5/6	HUÉTOR VEGA	ED	16/05/2003	22/04/2004	04/06/2004	
UE 7	HUÉTOR VEGA					
UE 8	HUÉTOR VEGA	ED	14/12/2006	30/03/2007	26/04/2007	26/05/2008
UE 9	HUÉTOR VEGA	ED	14/12/2006	30/03/2007	26/04/2007	26/05/2008
UE 10	HUÉTOR VEGA					
UE 11	HUÉTOR VEGA					
UE 12	HUÉTOR VEGA					
UE 13	HUÉTOR VEGA	ED	07/07/2005	27/09/2005		
UE 14	HUÉTOR VEGA					
UE 15	HUÉTOR VEGA					
UE 16 a/b	HUÉTOR VEGA	(1)	02/10/2009	13/11/2009	10/12/2009	
UE 17	HUÉTOR VEGA					
UE 18	HUÉTOR VEGA					
UE 19	HUÉTOR VEGA					
UE 20	HUÉTOR VEGA	ED	18/05/2005	27/09/2005	26/10/2005	21/09/2006
UE 21	HUÉTOR VEGA	ED				
UE 22	HUÉTOR VEGA	ED	28/12/2006	30/03/2007	25/05/2007	
UE 23	HUÉTOR VEGA	ED	09/09/2004	30/11/2007	26/01/2005	30/03/2007
UE 24	HUÉTOR VEGA	ED	18/01/2007	30/03/2007	03/05/2007	
UE 25	HUÉTOR VEGA	ED	25/05/2005	21/10/2005	24/11/2005	
UE 26	HUÉTOR VEGA	ED	20/11/2003	24/03/2004		15/07/2004
UE 27	HUÉTOR VEGA	ED	28/12/2006	30/03/2007	29/05/2007	
UE 29.1	HUÉTOR VEGA	ED	17/03/2003	26/09/2003		09/10/2003
UE 29.2	HUÉTOR VEGA	ED	20/07/2006	27/09/2006	13/10/2006	28/11/2006
UE 30	HUÉTOR VEGA					
UE 31	HUÉTOR VEGA	ED	16/05/2003	27/11/2003	31/01/2005	

UE 32	HUÉTOR VEGA	ED	06/11/2003	12/12/2003	31/01/2005	
-------	-------------	----	------------	------------	------------	--

PP-N	HUÉTOR VEGA	ED	14/11/2003	05/11/2007	21/01/2008	
------	-------------	----	------------	------------	------------	--

PP-S	HUÉTOR VEGA	ED	28/12/2006	05/11/2007	21/01/2008	
------	-------------	----	------------	------------	------------	--

DENOMINACIÓN: UE: UNIDAD EJECUCIÓN (SUELO URBANO) PP: SECTOR (SUELO URBANIZABLE)	INSTRUMENTO: ED: ESTUDIO DE DETALLE PP: PLAN PARCIAL (1) Redelimitación ámbito
--	---

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en Huétor Vega a veinticuatro de febrero de 2010.


 Vº Bº  
 EL ALCALDE  
  
 PLÁCIDO HURTADO CABALLERO


 LA SECRETARIA  
  
 ELISA LAURA RAMÍREZ



D<sup>o</sup> ELISA LAURA RAMÍREZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUETOR VEGA (GRANADA)

\*CERTIFICO\*

Que por los Servicios Técnicos Municipales, se ha emitido el siguiente informe:

A.1.1.- FIGURAS DE DESARROLLO (ESTUDIOS DE DETALLE Y PLANES PARCIALES) DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DELIMITADOS POR LAS NN.SS. VIGENTES Y SUS POSTERIORES INNOVACIONES.

Que, de acuerdo con los datos obrantes en el Área de Urbanismo, y para subsanar y completar los datos contenidos en informe de fecha 24/02/2010, consta que se han tramitado los siguientes instrumentos de planeamiento:

DENOMINACIÓN AMBITO	SITUACIÓN	INSTRUMENTO	FECHA APROB. INICIAL	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETIN AP. DEF.	FECHA AP. DEF. PR. URBANIZACIÓN
UE 13	HUÉTOR VEGA	ED	14/06/02	31/07/02	14/08/02	30/09/02
UE 25	HUÉTOR VEGA	ED	25/05/2005	21/10/2005	24/11/2005	28/12/06

DENOMINACIÓN:  
UE: UNIDAD EJECUCIÓN (SUELO URBANO)  
PP: SECTOR (SUELO URBANIZABLE)

INSTRUMENTO:  
ED: ESTUDIO DE DETALLE  
PP: PLAN PARCIAL  
(1) Redelimitación ámbito

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación de orden y con el V<sup>o</sup> B<sup>o</sup> del Sr. Alcalde-Presidente, en Huétor Vega a 18 de octubre de 2010, de lo que certifico.

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
EL ALCALDE  
*[Firma]*  
PLACIDO HURTADO CABALLERO

LA SECRETARIA  
*[Firma]*  
ELISA LAURA RAMÍREZ





# AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR VEGA (Granada)

C.I.F. P1810300 B

**D<sup>a</sup> ELISA LAURA RAMÍREZ , SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO DE HUETOR VEGA (GRANADA)**

**\*CERTIFICO\***

## A.1.2.- INNOVACIONES NNSS VIGENTES

Que, de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, según los datos obrantes en el Área de Urbanismo, consta que se han tramitado las siguientes innovaciones a las NN.SS. vigentes:

<b>INSTRUMENTO</b>	<b>OBJETO</b>	<b>APROB.DEFINITIV A</b>	<b>BOP</b>
Modif.NNSS	Nº1,Nº3 y Nº7	27/11/03	N.292, 22/12/03
Modif.NNSS	Art.5.32(Construcciones bajo rasante)	28/05/04	Nº133, 13/07/04
Modif.NNSS	Nº6 (Cmno.Real Neveros.Piscina Bahía)	26/07/04	Nº166, 30/08/04
Modif.NNSS	Redistribución Equipamientos	30/11/04	Nº26, 08/02/05
Modif.NNSS	Nueva delimitación UE-20/UE-21 NNSS	31/05/05	Nº123, 30/06/05

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en Huétor Vega a veinticuatro de febrero de 2010.

Vº Bº  
EL ALCALDE  
  
PLÁCIDO HURTADO CABALLERO

LA SECRETARIA  
  
ELISA LAURA RAMÍREZ



D<sup>a</sup> ELISA LAURA RAMÍREZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO DE HUETOR VEGA (GRANADA)

\*CERTIFICO\*

Que por los Servicios Técnicos Municipales, se ha emitido el siguiente informe:

A.1.2.- INNOVACIONES NNSS VIGENTES

Que, de acuerdo con los datos obrantes en el Área de Urbanismo y completando informe de fecha 24/02/10, consta que se han tramitado las siguientes modificaciones a las NN.SS. vigentes, y cuyo objeto es el siguiente:

INSTRUMENTO	OBJETO
Modif.NNSS	Nº1:Edificabilidad excepcional en zona manzana densa Nº3:Nuevo trazado ccalle transversal a Avda.Colorados Nº7:Catálogo de Edificio "Casa de las Torres" en Avda.Andalucía
Modif.NNSS	Redistribución Equipamientos y nueva delimitación de la UE-24(ampliación terrenos para construcción Pabellón Cubierto Avda.Libertad)
Modif.NNSS	Redistribución zonas verdes y equipamientos públicos y agrupar los equipamientos públicos de carácter social en torno a una misma zona del municipio, y que se pueda destinar a cualquier de los usos contemplados en el planeamiento vigente, en concreto en los art. 3.5.5 y 3.10 de las NNSS. Aprobación Definitiva: Pleno Municipal de 31/05/10 BOP.Nº116, 21/06/2010

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en Huétor Vega a 18 de octubre de 2010, de lo que certifico.

Vº Bº  
EL ALCALDE  
  
PLÁCIDO HURTADO CABALLERO

LA SECRETARIA  
  
ELISA LAURA RAMÍREZ



# AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR VEGA (Granada)

C.I.F. P1810300 B

**D<sup>a</sup> ELISA LAURA RAMÍREZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO.  
AYUNTAMIENTO DE HUETOR VEGA (GRANADA)**

**\*CERTIFICO\***

**A.1.3.- CERTIFICADO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO PARA DESARROLLO, (ESTUDIOS DE DETALLE...) DE LAS NN.SS. VIGENTES Y POSTERIORES INNOVACIONES; A EXCEPCIÓN DE LOS REALIZADOS PARA EL DESARROLLO CONCRETO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES DELIMITADOS.  
(NO INCLUIDOS EN A.1.1.-)**

Que, de acuerdo con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, según los datos obrantes en el Área de Urbanismo, se han tramitado los siguientes instrumentos de planeamiento para desarrollo de las NN.SS. vigentes y posteriores innovaciones; a excepción de los realizados para el desarrollo concreto de las unidades de ejecución y sectores delimitados.

DOC	OBJETO/SITUACIÓN	APROB.DEFINITIVA	BOP
ED	Ordenación volúmenes Avda.Andalucía	27/09/05	Nº204,26/10/05
ED	Ordenación alineaciones Sector I, junto c/Dinamarca	27/09/05	Nº204, 26/10/05
ED	Ordenación volúmenes Sector I, Zona Casería	05/11/07	Nº232, 03/12/07
ED	Agrupación-segregación parcelas 3 a 7 Pol 1, UE-29	27/07/05	Nº190, 05/10/05

Y para que así conste y surta sus efectos, se expide la presente certificación de orden y con el Vº Bº del Sr. Alcalde-Presidente, en Huétor Vega a veinticuatro de febrero de 2010.

Vº Bº  
EL ALCALDE  
  
PLÁCIDO HURTADO CABALLERO

LA SECRETARIA  
  
ELISA LAURA RAMÍREZ

**A.2.- CUADROS COMPRENSIVOS DEL DESARROLLO DEL  
PLANEAMIENTO VIGENTE**

**CUADRO 1 DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**A.P. HUÉTOR VEGA**

AMBITO	SITUACIÓN	INSTRUM.	FECHA APROB. INICIAL	FECHA APROB. DEFINITIVA	FECHA PUB. BOLETÍN AP. DEF.	FECHA AP. DEF. PR. URBANIZ.	% OBRAS URB. EJECUTADAS	CLASIFICACIÓN LOUA	OBSERVACIONES
UE-1	HUÉTOR VEGA	ED	11/01/2007	30/03/2007	25/04/2007	-	0	SUNC	
UE-2	HUÉTOR VEGA	ED	29/07/2004	29/09/2004	26/01/2005	17/03/2005	100	SUC	
UE-3	HUÉTOR VEGA	ED	15/04/2003	28/07/2003	-	09/03/2004	100	SUC	
UE-4	HUÉTOR VEGA		-	22/04/2004	04/06/2004	-	0	SUNC	
UE-5/6	HUÉTOR VEGA		-	22/04/2004	04/06/2004	-	0	SUNC	
UE-7	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-8	HUÉTOR VEGA	ED	14/12/2006	30/03/2007	26/04/2007	26/05/2008	0	SUOT	
UE-9	HUÉTOR VEGA	ED	14/12/2006	30/03/2007	26/04/2007	26/05/2008	0	SUOT	
UE-10	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-11	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-12	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-13	HUÉTOR VEGA	ED	14/06/2002	31/07/2002	14/08/2002	30/09/2002	100	SUC	
UE-14	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-15	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-16 a/b	HUÉTOR VEGA		02/10/2009	13/11/2009	10/12/2009	-	0	SUNC	Redelimitación ámbito
UE-17	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-18	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-19	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-20	HUÉTOR VEGA	ED	18/05/2005	27/09/2005	26/10/2005	21/09/2006	0	SUNC	
UE-21	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-22	HUÉTOR VEGA	ED	28/12/2006	30/03/2007	25/05/2007	-	0	SUNC	
UE-23	HUÉTOR VEGA	ED	09/09/2004	30/11/2004	26/01/2005	30/03/2007	0	SUNC	
UE-24	HUÉTOR VEGA	ED	18/01/2007	30/03/2007	03/05/2007	-	0	SUNC	
UE-25	HUÉTOR VEGA	ED	25/05/2005	21/10/2005	24/11/2005	28/12/2006	100	SUC	
UE-26	HUÉTOR VEGA	ED	20/11/2003	24/03/2004	-	15/07/2004	100	SUC	
UE-27	HUÉTOR VEGA	ED	28/12/2006	30/03/2007	29/05/2007	-	0	SUNC	
UE-28	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-29.1	HUÉTOR VEGA	ED	17/03/2003	26/09/2003	05/10/2005	09/10/2003	100	SUC	División de la unidad
UE-29.2	HUÉTOR VEGA	ED	20/07/2006	27/09/2006	13/10/2006	28/11/2006	100	SUC	División de la unidad
UE-30	HUÉTOR VEGA		-	-	-	-	0	SUNC	
UE-31	HUÉTOR VEGA	ED	16/05/2003	27/11/2003	31/01/2005	-	100	SUC	
UE-32	HUÉTOR VEGA	ED	06/11/2003	22/12/2004	31/01/2005	-	100	SUC	
PP-N	HUÉTOR VEGA	PP	14/12/2006	05/11/2007	21/01/2008	-	0	SUBO	Exclusion act. económica existente
PP-S	HUÉTOR VEGA	PP	28/12/2006	05/11/2007	21/01/2008	-	0	SUBO	

<p><b>AMBITO:</b> UE: UNIDAD EJECUCION PP: PLAN PARCIAL</p>	<p><b>INSTRUMENTO:</b> PP: PLAN PARCIAL ED: ESTUDIO DETALLE</p>	<p><b>CLASIFICACION LOUA:</b> SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUOT: SUELO URBANO ORDENADO (EN TRANSFORMACION) SUBO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO</p>
---	---	--

**CUADRO 2 DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
**A.P. HUÉTOR VEGA**

DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	SITUACION	SUP. BRUTA (m <sup>2</sup> )	ESP. LIBRES (m <sup>2</sup> )	EQUIPAMIENT. (m <sup>2</sup> )	USOS EQUIPAMIENT.	VIARIO	SIST.GENERAL (DESTINO)
UE-1	HUÉTOR VEGA	20.298	-	5.724	Sin especificar	2.395	-
UE-2	HUÉTOR VEGA	5.642	1.140	-	-	1.249	-
UE-3	HUÉTOR VEGA	4.010	778	-	-	1.584	-
UE-4	HUÉTOR VEGA	9.590	-	1.526	Sin especificar	2.310	-
UE-5/6	HUÉTOR VEGA	2.235	-	-	-	510	-
UE-7	HUÉTOR VEGA	25.365	4.010	-	-	6.135	-
UE-8	HUÉTOR VEGA	12.359	2.485	-	-	2.386	-
UE-9	HUÉTOR VEGA	6.802	955	-	-	1.862	-
UE-10	HUÉTOR VEGA	27.800	-	5.720	Sin especificar	5.400	-
UE-11	HUÉTOR VEGA	2.200	746	-	-	134	-
UE-12	HUÉTOR VEGA	12.525	2.220	-	-	2.790	-
UE-13	HUÉTOR VEGA	6.336	-	1.129	Sin especificar	1.530	-
UE-14	HUÉTOR VEGA	4.870	-	1.693	Sin especificar	255	-
UE-15	HUÉTOR VEGA	5.180	-	472	Sin especificar	1.600	-
UE-16 a/b	HUÉTOR VEGA	2.835	-	814	Sin especificar	320	-
UE-17	HUÉTOR VEGA	5.900	-	950	Sin especificar	1.410	-
UE-18	HUÉTOR VEGA	10.800	-	1.420	Sin especificar	2.900	-
UE-19	HUÉTOR VEGA	1.825	-	-	-	405	-
UE-20	HUÉTOR VEGA	7.754	755	-	-	2.630	-
UE-21	HUÉTOR VEGA	14.265	1.692	-	-	4.966	-
UE-22	HUÉTOR VEGA	50.338	3.153	2.318	Sin especificar	14.691	-
UE-23	HUÉTOR VEGA	55.392	7.873	10.257	Sin especificar	7.517	-
UE-24	HUÉTOR VEGA	43.917	4.392	2.405	Sin especificar	10.756	-
UE-25	HUÉTOR VEGA	20.367	310	-	-	7.953	-
UE-26	HUÉTOR VEGA	49.679	5.673	926	Sin especificar	13.272	-
UE-27	HUÉTOR VEGA	74.861	1.878	11.525	Sin especificar	18.183	-
UE-28	HUÉTOR VEGA	4.540	876	-	-	940	-
UE-29.1	HUÉTOR VEGA	50.941	2.215	-	-	17.506	-
UE-29.2	HUÉTOR VEGA	10.928	-	3.712	Sin especificar	2.065	-
UE-30	HUÉTOR VEGA	2.390	-	-	-	956	-
UE-31	HUÉTOR VEGA	2.850	985	-	-	155	-
UE-32	HUÉTOR VEGA	2.594	-	-	-	421	-
PP-N	HUÉTOR VEGA	191.029	20.248	10.000	DP/DC/SC	41.489	-
PP-S	HUÉTOR VEGA	192.642	21.316	19.056	DP/DC	30.808	-

<b>AMBITO:</b> UE: UNIDAD EJECUCION PP: PLAN PARCIAL	<b>EQUIPAMIENTOS: (USO/DESTINO)</b> DC: DOCENTE SC: SOCIAL DP: DEPORTIVO	
--	---	--

**CUADRO 3 DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

**A.P. HUÉTOR VEGA**

ACTUACIÓN / (ORDENANZA)	SITUACION	USO	SUPERF. BRUTA (m²)	COEF. EDIF. BRUTA	EDIFICAB. BRUTA	DENS. GLOBAL (viv./ha)	CLASIFICACIÓN LOUA	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
UE-1 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	20.298	0,42	8.525,06	(2) 24	SUNC	48	115
UE-2 (ND250)	HUÉTOR VEGA	R	5.642	0,42	2.369,46	23	SUC	12	28
UE-3 (RMD100)	HUÉTOR VEGA	R	4.010	0,66	2.646,68	41	SUC	16	38
UE-4 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	9.590	0,42	4.027,80	(2) 24	SUNC	23	55
UE-5/6 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	2.235	0,54	1.206,90	(2) 30	SUNC	6	14
UE-7 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	25.365	0,42	10.653,30	(Δ) 20	SUNC	50	120
UE-8 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	12.359	0,42	5.190,89	(2) 20	SUOT	24	57
UE-9 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	6.802	0,42	2.856,77	(2) 20	SUOT	13	31
UE-10 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	27.800	0,42	11.676,00	(Δ) 20	SUNC	55	132
UE-11 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	2.200	0,42	924,00	(Δ) 24	SUNC	5	12
UE-12 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	12.525	0,42	5.260,50	(Δ) 20	SUNC	25	60
UE-13 (ND250)	HUÉTOR VEGA	R	6.336	0,42	2.661,25	24	SUC	15	36
UE-14 (AECON)	HUÉTOR VEGA	T	4.870	0,51	2.483,70	-	SUNC	-	-
UE-15 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	5.180	0,43	2.227,40	(Δ) 24	SUNC	12	28
UE-16 a/b (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	2.835	0,42	1.190,70	(Δ) 24	SUNC	6	14
UE-17 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	5.900	0,42	2.478,00	(Δ) 24	SUNC	14	33
UE-18 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	10.800	0,42	4.536,00	(Δ) 24	SUNC	25	60
UE-19 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	1.825	0,54	985,50	(Δ) 31	SUNC	5	12
UE-20 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	7.754	0,42	3.256,63	(2) 20	SUNC	15	36
UE-21 (ND300) (*)	HUÉTOR VEGA	R	14.265	0,42	5.991,39	(Δ) 20	SUNC	28	67
UE-22 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	50.338	0,42	21.141,83	(2) 24	SUNC	120	288
UE-23 (ND250)	HUÉTOR VEGA	R	55.392	0,42	23.264,80	(2) 21	SUNC	116	278
UE-24 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	43.917	0,42	18.445,14	(2) 24	SUNC	105	252
UE-25 (ND250)	HUÉTOR VEGA	R	20.367	0,50	10.183,50	24	SUC	48	115
UE-26 (ND250)	HUÉTOR VEGA	R	49.679	0,42	20.865,18	24	SUC	119	285
UE-27 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	74.861	0,42	31.441,62	(2) 24	SUNC	179	429
UE-28 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	4.540	0,42	1.906,80	(Δ) 24	SUNC	10	24
UE-29 (ND250)	HUÉTOR VEGA	R	61.869	0,42	25.984,98	24	SUC	148	355
UE-30 (ND250) (*)	HUÉTOR VEGA	R	2.390	0,42	1.003,80	(Δ) 24	SUNC	5	12
UE-31 (EH130)	HUÉTOR VEGA	R	2.850	0,78	2.223,00	46	SUC	13	31
UE-32 (EH100)	HUÉTOR VEGA	R	2.594	1,09	2.827,95	84	SUC	21	50
PP-N (*)	HUÉTOR VEGA	R	191.029	0,42	80.232,18	(1) 25	SUBO	477	1.144
PP-S (*)	HUÉTOR VEGA	R	192.642	0,42	80.909,64	(1) 25	SUBO	481	1.154

(1) Cuenta con aprobación inicial del plan parcial con anterioridad al 20/1/2007

(2) Cuenta con aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo con anterioridad a la exposición pública de la Adaptación Parcial

<b>AMBITO:</b> UE: UNIDAD EJECUCION (SUELO URBANO) PP: PLAN PARCIAL (SUELO URBANIZABLE)	<b>USO:</b> R: RESIDENCIAL T: TERCARIO	<b>CLASIFICACION LOUA:</b> SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUOT: SUELO URBANO ORDENADO (= EN TRANSFORMACION) SUBO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
---	--	---

(\*) Ámbitos cuya población computa para la justificación del SG de zonas verdes (art. 10.1. A) c) c.1 LOUA), teniendo en cuenta el incremento de densidad en los que se prevé la implantación de vivienda protegida

(Δ) Ámbitos con incremento de densidad a través de la Adaptación Parcial, para construcción de vivienda protegida (cuadro del apdo. IV.2.2.- Memoria Justificativa)

Los datos de los ámbitos de SUC, SUOT, SUNC (2) y SUBO (1) se han tomado del planeamiento de desarrollo ya aprobado

## ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

### **CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.**

- Artículo 1: Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A.
- Artículo 2: Documentación de la adaptación parcial.

### **CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.**

- Artículo 3: Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.
- Artículo 4: Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.
- Artículo 5: Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

### **CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.**

- Artículo 6: Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.
- Artículo 7: Identificación de la ordenación estructural.
- Artículo 8: La clasificación y categorías del suelo (OE).
- Artículo 9: Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).
- Artículo 10: Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).
- Artículo 11: Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).
- Artículo 12: Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).
- Artículo 13: Elementos y espacios de especial valor (OE).

Artículo 14: Normas del suelo urbanizable no sectorizado (OE).

Artículo 15: Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

### **CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Artículo 16: Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable, y del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

### **CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Artículo 17: Programación y gestión de la ordenación estructural.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Primera: Alcance del planeamiento aprobado.

Segunda: Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la L.O.U.A.

### **ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.**



## **CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.**

---

### **Artículo 1: Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A.**

1.- El presente documento consiste en la adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Huetor Vega a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; y por la Ley 1/2006, de 18 de mayo, de modificación de ambas).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la L.O.U.A., tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A., de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria Justificativa para las determinaciones objeto de esta adaptación.

### **Artículo 2: Documentación de la adaptación parcial.**

La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Huetor Vega a la L.O.U.A., consta de la siguiente documentación:

A) Memoria Justificativa: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4, y 5 del Decreto 11/2008.

- B) Anexo a las normas urbanísticas; con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, vigencia, ordenación estructural, programación y gestión, disposiciones transitorias y derogatorias.
- C) Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquéllos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OE.T) y del núcleo urbano (OE.N).

## **CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.**

### **Artículo 3: Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.**

El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Huetor Vega, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 24-7-2002 (publicado en BOP 20-8-02). Dicho instrumento, aunque tramitado con la denominación de Normas Subsidiarias, en virtud de la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la L.O.U.A., asimila su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística.

De la misma forma, integran el planeamiento general del municipio las innovaciones tramitadas del mismo que hayan obtenido su aprobación definitiva en el período de vigencia del instrumento general, así como el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

La vigencia de los instrumentos de planeamiento se rige por lo dispuesto en el art. 35 de la L.O.U.A. y Disposición Transitoria segunda de la misma, debiéndola entender como indefinida, sin perjuicio de lo previsto en los preceptos anteriores.

### **Artículo 4: Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigente.**

Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de este Anexo de Normas Urbanísticas conservarán como vigente el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la L.O.U.A., y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de este Anexo de Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de esta

### Adaptación Parcial.

La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2 anterior. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigente a los que afecta.

A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística (art. 19 LOUA):

- Memoria General: integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de información: constituidos por los planos de ordenación de las NN.SS.. 2002, que constituyen la base de información de la presente Adaptación Parcial, así como por los planos del planeamiento general vigente y sus innovaciones.
- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE.T) y del núcleo urbano (OE.N), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes de ella.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de este Anexo de Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y ordenanzas; y del planeamiento de desarrollo aprobado que no sean expresamente derogadas o

resulten inaplicables por el presente Anexo de Normas Urbanísticas. Igualmente, incluye las Fichas de Planeamiento y Gestión del planeamiento vigente, con las modificaciones contenidas en el Anexo 1 de este Anexo de Normas Urbanísticas.

ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior en caso de contradicción.

#### **Artículo 5: Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los distintos documentos del Plan General de Ordenación Urbanística integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria Justificativa, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria justificativa sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas particulares sobre las generales.

En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta Adaptación Parcial en lo previsto en los capítulos 3 a 5 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para

### **CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.**

#### **Artículo 6: Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.**

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huetor Vega determina en los planos de ordenación estructural del municipio (OE.T), y en los del núcleo urbano (OE.N), así como en la Memoria Justificativa y en el presente Anexo de Normas Urbanísticas, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

#### **Artículo 7: Identificación de la ordenación estructural.**

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican, en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales, en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina este Anexo de Normas Urbanísticas.

Al objeto de asegurar la distinción e identificación en este Anexo de Normas Urbanísticas, de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

#### **Artículo 8: La clasificación y categorías del suelo (OE).**

El presente P.G.O.U., Adaptación Parcial de las NN.SS. de Huetor Vega a la L.O.U.A., de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías,

delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (OE.T) y de los núcleos urbanos (OE.N), del siguiente modo:

- a) Suelo urbano:  
Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística y según los criterios del apdo. IV.1.1 de la Memoria Justificativa del presente documento. Quedará integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:
  - Suelo urbano consolidado
  - Suelo urbano no consolidado
  
- b) Suelo urbanizable:  
Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística y según los criterios del apdo. IV.1.2 de la Memoria Justificativa del presente documento. Quedará integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:
  - Suelo urbanizable ordenado
  - Suelo urbanizable sectorizado
  - Suelo urbanizable no sectorizado
  
- c) Suelo no urbanizable:  
Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística y según los criterios del apdo. IV.1.3 de la Memoria Justificativa del presente documento. Quedará integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías y subcategorías:
  - En la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, con las siguientes subcategorías:
    - Cauces.
    - Vías Pecuarias.
    - Infraestructuras viarias.
  
  - En la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, con las siguientes subcategorías:

- Del sistema de espacios libres.
- De la red hídrica.
- Suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red de transporte público de pasajeros sobre plataforma reservada-metro ligero.
- De infraestructuras viarias.
- De vías pecuarias.
- Preservado por el planeamiento municipal en la Vega
- Preservado por el planeamiento municipal en las Lomas.

Estas dos categorías junto con sus subcategorías se describen en el art. 15 del Anexo, localizándose en el plano 1.T.b del presente documento.

#### **Artículo 9: Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).**

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la L.O.U.A., y concretamente de su art. 10.1. A.b), así como de las disposiciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios especificados en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, "por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas".

Estas disposiciones, en el presente PGOU, Adaptación parcial, se aplican en las actuaciones urbanísticas que por su estado de tramitación (disposición transitoria única Ley 13/2005 y art. 3 b) Decreto 11/2008) o consideraciones respecto a lo establecido en el art. 17 de la L.O.U.A., son susceptibles de ello, tal y como se recoge en el apdo. IV.2 de la Memoria Justificativa. Se establece, en función de valores de mercado aportadas por la CVOT, un coeficiente para la vivienda protegida de 0,80, en relación a la vivienda libre (1,00), según se especifica en el apdo. IV.2.1. de la Memoria Justificativa.

Justificación del cálculo del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida.

En base al Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012; para los municipios incluidos en el ámbito territorial primero como es el caso de Huetor Vega, y para viviendas protegidas para venta en régimen general, el precio máximo está fijado en 1.212'80 €/m<sup>2</sup> útil. Este precio, aplicado a superficie construida y para viviendas mayoritariamente unifamiliares, nos arroja un precio de 1.010'67 €/m<sup>2</sup> (1.212'80/1'20).

Por otra parte, el precio de venta medio de la vivienda libre se sitúa en torno a los 1.300-1.350 €/m<sup>2</sup>c.

La relación entre ambos costes nos arrojará un coeficiente de ponderación "costo m<sup>2</sup>c VP/costo m<sup>2</sup>c VL" = 1.010'67/1.325'00 = 0'763, asimilándolo al 0'80 aplicado.

Manteniendo el aprovechamiento establecido por el planeamiento general vigente y teniendo en cuenta los coeficientes establecidos anteriormente, además de evitando superar los parámetros establecidos en el art. 17.1 y 17.5 de la LOUA, se ha calculado la edificabilidad y la densidad correspondientes a cada actuación urbanística; en este caso áreas delimitadas como unidades de ejecución en las NN.SS.02.

En el planeamiento vigente no se determinan las edificabilidades globales de las distintas actuaciones urbanísticas susceptibles de previsión de vivienda protegida, constituidas por las unidades de ejecución relacionadas. Este parámetro viene fijado de forma neta, por lo que para el cálculo del global se ha partido de la "superficie neta edificable" y de los parámetros fijados en la ordenanza de cada ficha de UE (coef. de edificabilidad neta y parcela mínima). Con estos mismos datos se ha calculado la densidad de cada unidad de ejecución.

$$c. \text{ edif. bruta} = (\text{coef. edif. neta} \times \text{sup. neta edificable}) / \text{sup. bruta UE}$$

$$\text{densidad} = (\text{sup. neta. edificable} / \text{sup. parcela mínima}) / \text{sup. bruta UE}$$

A continuación se reflejan los ámbitos donde es obligatoria la reserva de vivienda protegida, según se especifica en el apdo. IV.2.2 de la Memoria Justificativa; resultando un total de 125 viviendas.

Ámbito / situación	Sup. bruta (m <sup>2</sup> )	Aprov. NN.SS (result.)	Densidad NN.SS (result.)	Coefficiente ponder. viv. libre / viv. proteg.	Edificab. Adap. parcial	Densidad Adap. parcial	Nº total de viviendas	Estimación nº viv. libres/ Protegidas (*)
UE-7	25.365	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	83	58/25
UE-10	27.800	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	91	63/28
UE-11	2.200	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	8	5/3
UE-12	12.525	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	41	28/13
UE-15	5.180	0'43	24	1 / 0,80	0'46	38	19	13/6
UE-16a/b	2.835	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	10	7/3
UE-17	5.900	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	22	15/7
UE-18	10.800	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	41	28/13
UE-19	1.825	0'54	31	1 / 0,80	0'57	45	8	5/3
UE-21	14.265	0'42	20	1 / 0,80	0'45	33	47	32/15
UE-28	4.540	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	17	11/6
UE-30	2.390	0'42	24	1 / 0,80	0'45	38	9	6/3
Total							396	271/125

- superficie bruta en m<sup>2</sup> s.
- aprovechamiento P.G.O.U. en ua/m<sup>2</sup> s.
- densidad en viv/ha.
- edificabilidad en m<sup>2</sup> t / m<sup>2</sup> s.
- (result): parámetro no fijado por planeamiento vigente, siendo el resultante de aplicar el resto de condiciones urbanísticas (cuadro 3 de desarrollo del planeamiento vigente).

(\*) Será obligatorio el destino del 30% de la edificabilidad residencial para construcción de vivienda protegida; sin embargo el nº de viviendas libres y protegidas es estimado.

Por lo tanto, se han adoptado los criterios de previsión de vivienda protegida en aquellas áreas con uso global residencial que son susceptibles de ello en aplicación de la normativa en vigor y sus transitoriedades, asumiendo el coeficiente de vivienda protegida antes previsto en el 30% de la edificabilidad residencial, y previendo la posibilidad de construcción de viviendas de menor tamaño, adaptándose con ello a los programas establecidos por la CVOT.

## Artículo 10: Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del P.G.O.U., aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo; que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de su uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. No se consideran, en ningún caso, como sistemas generales, los sistemas locales fijados por algún instrumento de desarrollo.

Dichos sistemas se recogen en el apdo. IV.3 de la Memoria Justificativa, identificándose en los planos de ordenación estructural 2.T.b (municipio) y 2.N.b (núcleo urbano), del presente PGOU, Adaptación Parcial.

El estándar de espacios libres es de 4,69 m<sup>2</sup>/hab., según se especifica en apdo. IV.3.2.A de la Memoria Justificativa, por cuanto la superficie total del sistema de espacios libres asciende a 74.398 m<sup>2</sup> y los habitantes a contabilizar a 15.851: resultado de los censados más los derivados de las viviendas a implantar en el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables, y habiendo tenido en cuenta los ámbitos susceptibles de construcción de vivienda protegida.

No obstante, el Ayuntamiento asume el compromiso de alcanzar el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup>/hab. en las modificaciones posteriores que se realizaren al documento.

### Identificación de los Sistemas Generales de Incidencia o Interés Regional o Singular.

En el municipio de Huetor Vega se identifican los siguientes sistemas generales con incidencia o interés regional o singular, que vienen a coincidir con los previstos por el P.O.T.A.U.G.:

Del sistema de espacios libres:  
espacios extensivos con excepcional valor productivo.  
espacios lineales.

Del sistema de dotaciones.

Del sistema de infraestructuras urbanas.

Del sistema de comunicaciones y transportes:  
red viaria de nivel de la aglomeración.  
red viaria de nivel local-supramunicipal.  
metro ligero.

**Artículo 11: Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).**

Los usos globales se han definido en coherencia con el modelo establecido en el art. 17 de la L.O.U.A., que reconoce un abanico de cuatro usos característicos, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable: residencial, industrial, terciario, y turístico.

En suelo urbano consolidado, las edificabilidades y densidades mantienen, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades resultantes de la conformación de los núcleos urbanos preexistentes, por cuanto no se encuentran zonas que claramente provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

Respecto al suelo urbanizable, se mantienen las determinaciones previstas por las NN.SS. en cuanto a que no se contradicen con lo dispuesto en la L.O.U.A. (edificabilidades y densidades), adaptando lo referente a los usos globales; todo ello sin perjuicio del momento en que se encuentren los distintos sectores respecto a su tramitación urbanística.

A continuación se refleja el cuadro de usos, densidades y edificabilidades globales, según se especifica en el apdo. IV.4.4 de la Memoria Justificativa.

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO		SUP. SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUP. TECHO (m <sup>2</sup> t)	Nº VIV. ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t)	DENSIDAD GLOBAL (viv./ha)
NUCLEO	DENOMINACION						
H.VEGA	ZH-1: CASCO ANTIGUO	52.059	86.866	608	Residencial	1,585	100
H.VEGA	ZH-2: ENSANCHES	830.725	633.749	3.956	Residencial	0,769	48
H.VEGA	ZH-3: NUEVOS DESARROLLOS	1.627.483	740.397	3.260	Residencial	0,462	21

**Artículo 12: Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).**

Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento del planeamiento general vigente, definido en los apartados correspondientes de sus Normas Urbanísticas, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

De esta forma, en la Adaptación Parcial se entienden delimitadas tantas áreas de reparto como unidades de ejecución en suelo urbano y como sectores en suelo urbanizable; teniendo consideración de “aprovechamiento medio” la suma del “aprovechamiento municipal” y del “aprovechamiento privativo” definido por las NN.SS.

**Artículo 13: Elementos y espacios de especial valor (OE).**

Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, los espacios, ámbitos, o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico, o cultural, forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, no se considera ningún ni espacio de especial protección, tal como se recoge en el apdo. IV.5 de la Memoria Justificativa del presente documento.

**Artículo 14: Normas del suelo urbanizable no sectorizado (OE).**

Tal y como se ha reflejado en el apdo. IV.1.2.C de la Memoria Justificativa del presente PGOU, Adaptación parcial, no procede en el mismo la clasificación de terrenos en esta categoría de suelo urbanizable.

**Artículo 15: Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).**

**I.- NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Conforme a lo regulado en los artículos 10.1.A. g) y 10.1.A. h) de la LOUA en relación con el art. 46 de la misma, en el presente artículo se recoge la normativa que ha sobrevenido a la clase del suelo no urbanizable debido a haber sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, o a la aprobación de un nuevo instrumento de planificación territorial, así como la debida a la vigente planificación urbanística (NN.SS. 2002).

La clasificación y categorización del suelo no urbanizable procura el reciclamiento de determinadas áreas del territorio municipal que deban quedar sometidas a una misma normativa por contar con características ambientales, paisajísticas, ecológicas, productivas..., idénticas, y estar sometidas igualmente a similares procesos de transformación, o incluso estar afectados por las mismas determinaciones de planificación territorial.

En aplicación de lo anterior, se establecen las siguientes categorías para el suelo no urbanizable de especial protección:

**A) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:**

- A.1) Cauces.
- A.2) Vías pecuarias.
- A.3) Infraestructuras viarias.

**B) DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (P.O.T.A.U.G.) O URBANÍSTICA (NN.SS.):**

En este caso, y al pertenecer el municipio de Huetor Vega a la Aglomeración Urbana de Granada, es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (P.O.T.A.U.G.), aprobado definitivamente por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta

de Andalucía de fecha 27-12-1999 y ya tenido en cuenta por las NN.SS. 2002; así como su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2004.

En base a lo anterior y debido al respeto que del POTAUG se establece en las NN.SS. 2002 vigentes, se incluyen las siguientes zonas; señalando la procedencia, planificación territorial (POTAUG) o urbanística (NN.SS.), de cada una de ellas:

- B.1) Del sistema de espacios libres (POTAUG y NNSS).  
Formando parte del mismo se encuentran los “espacios lineales” (recorrido principal y suelo afectado al sistema), y los “espacios extensivos” (con excepcional valor productivo).
- B.2) De la red hídrica (POTAUG y NNSS).  
Formando parte se encuentran la red hídrica principal, (POTAUG y NNSS), la red hídrica secundaria (POTAUG) y el suelo afectado a la red hídrica (POTAUG).
- B.3) Suelo afectado al desarrollo y ejecución de la red de transporte público de pasajeros sobre plataforma reservada-metro ligero (POTAUG).
- B.4) De infraestructuras viarias (POTAUG): red viaria de nivel de la aglomeración VAU-09.
- B.5) De vías Pecuarias (NNSS): “Cañada Real de la Cuesta de las Cabras”.
- B.6) Preservado por el planeamiento municipal en la Vega. (NN.SS.)
- B.7) Preservado por el planeamiento municipal de las Lomas. (NN.SS.)

A continuación se establecen las determinaciones generales para cada una de las categorías especificadas anteriormente:



## A.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "CAUCES".

---

### A.1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.

Debido a la inexistencia de deslindes o delimitaciones sobrevenidas, realizadas por el organismo competente, únicamente la señalización de los cauces queda reflejada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/5.000 de esta Adaptación Parcial.

Estos espacios se regirán por lo establecido en el R.D.L.1/2001 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (estatal) así como por la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

Así mismo, se respetarán las previsiones que se contienen en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, "por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces", y de forma concreta los aspectos concernientes a la "Metodología e Inventario de los puntos de riesgo. Clasificación de las Inversiones por programas. Indicadores de seguimiento "(Anexo 4), en el que se indican los cauces de Huetor Vega en proceso de recalificación.

## A.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "VIAS PECUARIAS"

---

### A.2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por la vía pecuaria deslindada que atraviesa el término municipal de Huetor Vega, comprendiendo su ancho legal.

Esta vía pecuaria está grafiada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/5.000 de esta Adaptación parcial, con la siguiente denominación:

- Cañada Real de los Neveros (anchura legal 75,22 m.)

Dicha vía pecuaria ha sido deslindada por la Consejería de Medio Ambiente en la totalidad de su recorrido, deslinde reflejado en el plano referido anteriormente.

Estos espacios se regirán por lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio).

## A.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE "INFRAESTRUCTURAS VIARIAS".

---

### A.4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO

La señalización de las infraestructuras viarias queda reflejada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo urbanizable", a escala 1/5.000 de esta Adaptación Parcial.

Estos espacios se regirán por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, en lo referente a las carreteras explotadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes o por el Servicio de Conservación de Carreteras de la Diputación de Granada. Así mismo, en referencia al Distribuidor Sur-VAU 09, se respetará lo previsto, salvo en caso de contradicción con lo anterior, por el POT AUG, art. 2.32.

**B.1.A.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR "AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA AGLOMERACIÓN, ESPACIOS LINEALES".**

---

**B.1.A.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/5.000 de este documento, transcrito a su vez del plano ORD-2.1 "organización y zonificación del sistema de espacios libres" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el art. 2.104 Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1999, así como en su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2004.

**B.1.B.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR "AFECTADO AL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE LA AGLOMERACIÓN CON EXCEPCIONAL VALOR PRODUCTIVO".**

---

**B.1.B.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano "1.T.b", con título "PGOU. Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/5000 de este documento, transcrito a su vez del plano ORD-2.1 "organización y zonificación del sistema de espacios libres" del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el art. 2.102 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1999, así como en su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16-

12-2004. Igualmente, será aplicable lo previsto por las NN.SS. vigentes (Título segundo, Capítulo cuarto de la Normativa Urbanística), salvo en caso de contradicción con lo anterior.

**B.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR "AFECTADO A LA RED HÍDRICA PRINCIPAL Y SECUNDARIA, Y SUELO AFECTADO A LA MISMA"**

---

**B.2.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO.**

La señalización de la red hídrica (principal y secundaria) queda reflejada en el plano "1.T.b", con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable", a escala 1/5.000 de este documento, transcrito a su vez del plano ORD-3.- "Zonas sometidas a restricción de usos y transformaciones", del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en los artículos 3.7 a 3.13, ambos inclusive, del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1999, así como en su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2004.

**B.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR "AFECTADO AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS SOBRE PLATAFORMA RESERVADA-METRO LIGERO"**

---

**B.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO**

La señalización de la red de transporte público de pasajeros sobre plataforma reservada-metro ligero queda reflejada en el plano "1.T.b" con título "P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal.

Clasificación y categorías de suelo no urbanizable”, a escala 1/5.000 de este documento, transcrito a su vez del plano ORD-2 “estructura de articulación territorial” del P.O.T.A.U.G.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en los artículos 2.71 y 2.72 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1999, así como en su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2004.

#### **B.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE “INFRAESTRUCTURAS VIARIAS”**

---

##### **B.4.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO**

La señalización de las infraestructuras viarias queda reflejada en el plano 1.T.b, con título “P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable”, a escala 1/5.000 de esta Adaptación Parcial.

En cuanto a la normativa de aplicación, es de obligado cumplimiento lo especificado a tal efecto en el artículo 2.32 del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-12-1999, así como en su posterior Modificación, aprobada definitivamente el 16-12-2004.

#### **B.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE “VIAS PECUARIAS”**

---

##### **B.5.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO**

El ámbito de aplicación queda definido por el espacio conformado por la

vía pecuaria delimitada así por las NN.SS. vigentes, no deslindada, y que atraviesa el término municipal de Huetor Vega, comprendiendo su ancho legal.

Esta vía pecuaria está grafiada en el plano “1.T.b”, con título “P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable”, a escala 1/5.000 de esta Adaptación parcial, y es la siguiente:

- Cañada Real de la Cuesta de las Cabras (anchura legal 75,22 m.)

La Consejería de Medio Ambiente tramita actualmente su deslinde, aún pendiente de Resolución.

Estos espacios se registrarán por lo previsto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), así como por lo previsto por las NN.SS. vigentes siempre que no se contradiga con lo anterior (Título segundo, Capítulo cuarto de la Normativa Urbanística).

#### **B.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR “PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA VEGA”.**

---

##### **B.6.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO**

El ámbito de aplicación queda definido en el plano 1.T.b, con título “P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable”, a escala 1/5.000 de este documento, transcrito a su vez del plano 1: “Estructura General del Territorio Municipal: Clasificación del suelo” de las NN.SS. vigentes.

En cuanto a la normativa de aplicación, se respetará lo previsto en el Capítulo cuarto del Título segundo de la Normativa Urbanística de las NN.SS. vigentes.

## B.7.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR ESTAR “PRESERVADO POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN LA VEGA”

---

### B.7.1.- AMBITO DE APLICACIÓN Y NORMATIVO

El ámbito de aplicación queda definido en el plano 1.T.b, con título “P.G.O.U., Adaptación parcial a la LOUA. Territorio Municipal. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable”, a escala 1/5.000 de este documento, transcrito a su vez del plano 1: “Estructura General del Territorio Municipal: Clasificación del suelo” de las NN.SS. vigentes.

En cuanto a la normativa de aplicación, se respetará lo previsto en el Capítulo cuarto del Título segundo de la Normativa Urbanística de las NN.SS. vigentes.

## II.- MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

---

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Capítulo cuarto del Título segundo de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes (art. 2.52), debiendo respetar, asimismo, lo previsto en el artículo 52.6.a) de la L.O.U.A.

La premisa “núcleo de población” se entenderá referida a “formación de nuevos asentamientos”.

**CAPÍTULO 4:  
SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN  
DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO  
CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

**Artículo 16: Dotaciones, edificabilidades y densidades de los  
sectores de suelo urbanizable, y del suelo urbano no  
consolidado incluido en unidades de ejecución.**

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de las áreas de suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la L.O.U.A., en relación al uso global determinado para cada una de ellas. Las densidades globales se adaptarán en aquellas áreas en las que se incluya vivienda protegida, en virtud de lo previsto en el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008 (art. 9 del presente Anexo Normativo).

Los suelos urbanizables ordenados mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento vigente.

En la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado se respetaran las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la L.O.U.A. así como los criterios señalados en el art. 3.b) del Decreto 11/2008 (art. 9 del presente Anexo Normativo).

A continuación se reflejan promenorizadamente las dotaciones, edificabilidades y densidades de las unidades de ejecución a desarrollar:

Ambito / situación	Sup. bruta (m <sup>2</sup> )	Uso global Adap. Parcial	Dotaciones Adap. Parcial	Edificab. Adap. parcial	Densidad Adap. parcial
UE-7	25.365	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	33
UE-10	27.800	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	33
UE-11	2.200	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	38
UE-12	12.525	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	33
UE-14	4.870	TERCIARIO	Art. 17 LOUA	0'51	---
UE-15	5.180	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'46	38
UE-16a/b	2.835	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	38
UE-17	5.900	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	38
UE-18	10.800	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	38
UE-19	1.825	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'57	45
UE-21	14.265	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	33
UE-28	4.540	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	38
UE-30	2.390	RESIDENCIAL	Art. 17 LOUA	0'45	38

- superficie bruta en m<sup>2</sup>s.
- uso: R (residencial) o T (terciario).
- densidad en viv/ha.
- edificabilidad en m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

### Artículo 17: Programación y gestión de la ordenación estructural.

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantendrán los determinados en el apdo. IV.6 de la Memoria Justificativa del presente documento.

El vencimiento de los plazos previstos permitirá tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente a fin de garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

A continuación se presenta una relación de las actuaciones urbanísticas a desarrollar, donde se refleja la situación, clase y categoría del suelo, uso, sistema de actuación (de gestión privada en todos los casos) y plazo de programación límite.

AMBITO PGOU	NUCLEO URB.	CLASE Y CAT. SUELO	USO GLOBAL	SIST. ACTUACION	PROGRAMACION
UE-7	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-10	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-11	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-12	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-14	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	TERCIARIO	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-15	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-16a/b	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-17	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-18	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-19	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-21	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-28	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS
UE-30	HUETOR VEGA	URB. NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	COMPENSACION	4 AÑOS

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

---

### **Primera: Alcance del planeamiento aprobado.**

A los efectos previstos en el artículo 2 de este Anexo de Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así quede reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano, 1.N.b.

Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas urbanas o de reforma interior, en su caso.

La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

### **Segunda: Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la L.O.U.A.**

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la L.O.U.A., y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a dicha Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la L.O.U.A. de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la L.O.U.A.

Granada, enero de 2011

Arturo Abril  
-arquitecto-

## ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

Se incluyen los ámbitos pertenecientes al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable en los que se no encuentre aprobado el proyecto de urbanización.

AMBITO PGOU	NUCLEO URBANO	USO GLOBAL	SUP. BRUTA	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO
UE-1	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	20.298	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-4	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	9.590	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-5/6	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	2.235	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-7	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	25.365	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-10	HUETOR VEGA	TERCIARIO	27.800	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-11	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	2.200	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-12	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	12.525	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-14	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	4.870	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	5.180	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16a/b	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	2.835	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-17	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	5.900	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	10.800	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-19	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	1.825	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-20	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	7.754	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-21	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	14.265	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	50.378	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-24	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	43.917	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-27	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	74.861	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-28	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	4.540	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-30	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	2.390	URBANO	NO CONSOLIDADO
SUBO-N	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	191.029	URBANIZABLE	ORDENADO
SUBO-S	HUETOR VEGA	RESIDENCIAL	192.642	URBANIZABLE	ORDENADO

- Ámbito PGOU: localización en plano 1.N.b
- Superficie bruta: en m<sup>2</sup> de suelo.