

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 7 octubre de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada sobre la Innovación núm. 7 del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. de Huétor Tájar, para la reordenación de las manzanas 2 y 3 de la UE-4, su cambio de uso de Residencial a Terciario en parcela propia y la creación de la Ordenanza que regula el nuevo uso y, publicación de la normativa.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de 21 de marzo de 2024 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada se acordó la aprobación definitiva a reserva de simple subsanación de deficiencias, del instrumento de planeamiento «Innovación núm. 7 del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. para la reordenación de las manzanas 2 y 3 de la UE-4, su cambio de uso de Residencial a Terciario en parcela propia y la creación de la Ordenanza que regula el nuevo uso», del municipio de Huétor Tájar (Granada), y el Estudio Ambiental Estratégico; debiéndose subsanar las simples deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La documentación para la cumplimentación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada citado, se ha aportado mediante distintos escritos del Ayuntamiento de Huétor Tájar con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada de 15.5.2024, 13.6.2024 y 25.7.2024.

Analizada la documentación, los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, han emitido informe técnico urbanístico con fecha 26.7.2024, en virtud del cual se concluye se consideran subsanados todos los puntos del Acuerdo de la Comisión relativos a las simples deficiencias y que supeditaban su registro y publicación al cumplimiento de las mismas.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Huétor Tájar, por Resolución de Alcaldía 1013/2024, con núm. 1/2024 y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, por Resolución del Delegado Territorial de 14 de agosto de 2024 con núm. 10.156; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de marzo de 2024 de aprobación definitiva a reserva de simple subsanación de deficiencias, en Anexo II, las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

ANEXO I

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión con fecha de 21 de marzo de 2024 sobre la «Innovación núm. 7 del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. para la reordenación de las manzanas 2 y 3 de la UE-4, su cambio de uso de Residencial a Terciario en parcela propia y la creación de la Ordenanza que regula el nuevo uso», del municipio de Huétor Tájar (Granada).

00308870

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en relación con la disposición transitoria tercera, apartado primero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; así como en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en relación con la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda).

Vistos los informes emitidos por los Servicios Técnicos de esta Delegación Territorial, los informes de las legislaciones sectoriales de aplicación y la propuesta de la Delegación Territorial y, conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Innovación núm. 7 del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. para la reordenación de las manzanas 2 y 3 de la UE-4, su cambio de uso a Residencial a Terciario en parcela propia y la creación de la Ordenanza que regula el nuevo uso» de Huétor Tájar (Granada), según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huétor Tájar, en sesión de 29 de junio de 2022.

Segundo. Las deficiencias a subsanar (detalladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 15 de marzo de 2024) son las que a continuación se relacionan:

- El documento deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública (art. 19.1.a.4.^a LOUA).
- Se deberá eliminar de la documentación sustitutiva la nueva ficha de la antigua UE-4, al considerarse como suelo urbano consolidado.
- En los planos 3.2 y 3.3, sustitutivos de los planos Z.0 y Z.8 de las NN.SS., se incluye una nueva entrada de leyenda y una trama correspondiente a «Terciario», en la que se incluye la parcela objeto de la innovación. Dado que se trata de planos de ordenación pormenorizada, se deberá indicar la nueva calificación que corresponda a la ordenanza de edificación.
- Se deberá eliminar de los planos sustitutivos el rótulo «UE-4», dado que se trata de un suelo urbano consolidado con ordenación pormenorizada.
- Los planos 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 y 2.6 no pueden considerarse sustitutivos de los planos 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 y 3.6 del PGOU-AdP, ya que se trata de planos comparativos donde se incluye tanto el plano vigente como los planos de la Innovación añadiendo únicamente una entrada de leyenda para el uso global terciario, sin que exista ningún ámbito de uso global terciario en el municipio. Por tanto, deberán eliminarse dichos planos del documento de Innovación.
- En el apartado 8.2.1 de la Memoria de la Innovación se calcula el aprovechamiento lucrativo para todo el ámbito de la antigua UE-4. Si bien la innovación no supone un incremento de aprovechamiento objetivo en el ámbito objeto de nueva ordenación según los parámetros establecidos en la misma, manteniendo la categoría de suelo urbano consolidado,

la innovación deberá incorporar la justificación de que en dicho ámbito (manzanas 2 y 3) no supone un incremento del aprovechamiento objetivo respecto al aprovechamiento preexistente que ponga el suelo en la situación del artículo 45.2.B.c) de la LOUA.

- En el apartado 8.2 de la Memoria de la Innovación se indica que la obra de urbanización se encuentra recepcionada parcialmente. Se entiende que se trata de una errata, proveniente del documento borrador que se presentó para el trámite ambiental, dado que se adjunta a la Innovación el Acta de recepción de las obras de urbanización. Deberá corregirse dicha errata.

- Existe un error en el cálculo del nuevo ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante. En concreto, el número de habitantes previstos en los nuevos desarrollos es de 3.989 habitantes, y no de 3.898 habitantes, resultando un total de 14.503 habitantes, y no de 14.414. Por lo tanto, el ratio resultante es de 8,65 m²/hab, y no de 8,70 m²/hab. Se corregirá dicho error en la innovación.

- En el apartado 4 de la Documentación Complementaria se indica que «dado que esta nueva ratio responde a una situación de crisis en la que la puesta en carga de suelo urbano se ha ralentizado, en coherencia con el informe técnico municipal, se entiende que al Ayuntamiento de Huétor Tájar le interesa mantenerla en 8,22 m², el parámetro de que establece el PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. cumpliéndose los umbrales legales mínimos». El estándar de sistemas generales destinados a parques, jardines y espacios libres públicos es un parámetro objetivo, establecido en el artículo 10.1.A.c.c.1 de la LOUA, por lo que no es decisión municipal el establecer uno u otro valor. La innovación deberá establecer el valor resultado del cálculo realizado y se eliminará el párrafo mencionado.

- Dentro de la nueva ordenanza de uso terciario que se propone, se incluye la definición del uso global terciario y las condiciones de compatibilidad con otros usos globales. Tales determinaciones tienen el carácter de norma general y por tanto deberán incluirse como normativa general del planeamiento general vigente, en el artículo correspondiente, y no como ordenanza de edificación.

- En el apartado 2.1 de la Memoria de la Innovación se indica: «El nuevo uso global terciario podrá ubicarse en todo tipo de suelo clasificado como urbano pero con preferencia en los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado y los clasificados como suelo urbanizable, tanto en los de uso global residencial como en los de uso global industrial definidos en dicho PGOU-AP». Asimismo, dentro de la nueva ordenanza de uso terciario, en el apartado de «Compatibilidad con otros usos globales», se indica que se permite la compatibilidad de los usos globales residencial e industrial con el nuevo uso global terciario.

La innovación no puede establecer compatibilidad entre usos globales en suelo urbano de forma general, ya que se estarían modificando determinaciones de la ordenación estructural que requieren una innovación de planeamiento general en cada caso, y por lo tanto deberá eliminarse esta posibilidad de la normativa.

En todo caso, la normativa sí puede establecer la compatibilidad del uso global terciario con los usos globales residencial e industrial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en proporción tal que se mantenga el uso global establecido por el planeamiento en cada ámbito.

- Si bien la innovación establece los nuevos parámetros de densidad y edificabilidad global para la zona de suelo urbano, los mismos carecen de justificación. La innovación deberá incorporar la justificación del cálculo de los parámetros modificados.

- En el plano 2.4 de la Innovación, sustitutivo del plano 3.4 de Usos, edificabilidades y densidades globales en zonas de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable del PGOU-AdP se modifica la trama de la parcela objeto de la innovación, con la correspondiente al uso global terciario. Tal y como indica el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, el planeamiento general establece los usos globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Dado que la parcela objeto de innovación no constituye en sí misma una zona de suelo

urbano ni un sector, sino que se integra en una zona de suelo urbano de uso global residencial (A-2), se mantendrá en plano el mismo tramado, correspondiente al uso global residencial.

- Por otro lado, el plano 3.4 del PGOU-AdP modificado deberá reflejar también la modificación de los datos de edificabilidad y densidad global recogidos en la Tabla 14 del PGOU-AdP.

- De acuerdo al artículo 10.1.A.d), la ordenación estructural establecerá los niveles de densidad para las distintas zonas de suelo urbano. Por tanto, la innovación deberá incluir la determinación de dicho parámetro en caso de que se vea modificado. No obstante, se podrá incluir también la determinación de la densidad expresada en viviendas por hectárea, que corresponde a la ordenación pormenorizada potestativa, según el art. 10.2.B.a) de la LOUA.

- Asimismo, como se indica en el punto D.3.4, debe justificarse el cálculo del parámetro de densidad para la zona de suelo urbano A-2 establecido en la innovación.

- En el apartado 4.2.6 de la Memoria de la Innovación y en el apartado 3 de la Documentación Complementaria se justifica el cálculo del aprovechamiento medio del área de reparto. De acuerdo al artículo 60 de la LOUA, el aprovechamiento medio se define en suelo urbanizable sectorizado y ordenado y suelo urbano no consolidado. Dado que durante la tramitación el ámbito ha pasado a considerarse suelo urbano consolidado de acuerdo al artículo 45.2.A) de la LOUA, se eliminará de la Innovación el cálculo del aprovechamiento medio.

- Del mismo modo, en el apartado 12 de la Memoria de la Innovación, denominado «Justificación adaptación LOUA» se indica que la innovación no supone alteración del aprovechamiento medio de la UE-4. Por tanto, la innovación tampoco incluirá en este apartado determinaciones relativas al aprovechamiento medio.

- Para que la ordenación pormenorizada resulte completa, se deberá calificar de forma detallada la parcela que se califica con uso terciario. Se deberá indicar la calificación que corresponda a una ordenanza de edificación con un uso pormenorizado dominante de la parcela, y no solo el uso global. En los planos de ordenación pormenorizada se incluirá la leyenda correspondiente a las calificaciones de las parcelas.

- En la Memoria se indica que la parcela resultante pasa al uso Terciario-Comercial. Este uso no está entre los definidos en la nueva ordenanza de Terciario. Se deberá asignar a la parcela uno de los usos terciarios pormenorizados permitidos incluidos en la ordenanza.

- Entre los usos terciarios pormenorizados permitidos en la nueva ordenanza de uso terciario se incluyen «En general todos aquellos usos que no se incluyen entre los usos residenciales, de equipamientos e industriales». Se deberá eliminar esta posibilidad del listado de usos permitidos, ya que da cabida a usos no definidos por el planeamiento, como por ejemplo, el uso turístico, que debe caracterizarse de acuerdo a la disposición adicional novena de la LOUA.

- En las condiciones de compatibilidad del uso terciario, en el apartado «Usos compatibles» incluido en la ordenanza, se indican usos compatibles dentro de la misma parcela que no están definidos en la Innovación ni en las NN.SS. (hostelería/restauración, almacenes, aparcamiento o usos industriales de baja intensidad). Sólo podrán incluirse como usos compatibles aquellos que estén definidos en las NN.SS. o en la Innovación. En el caso del uso hostelería/restauración, podrá incluirse y definirse dentro del uso global terciario, por ser éste objeto de la Innovación.

- En el apartado 8.2.2 de la Memoria de la Innovación se incluyen «Condiciones vinculantes para el planeamiento de desarrollo que se derive de la presente modificación de la ordenación de las manzanas 2 y 3 de la antigua UE-4». Dado que las directrices se refieren a elementos de la urbanización, y que el ámbito es suelo urbano consolidado y se ordena pormenorizadamente desde la Innovación, se eliminará este apartado o se establecerán como condicionantes a las obras ordinarias de urbanización.

- Dado que durante la tramitación el ámbito ha pasado a considerarse suelo urbano consolidado de acuerdo al artículo 45.2.A) de la LOUA, como se ha expuesto con anterioridad, se deberá eliminar del documento de Innovación la ficha modificada de la UE-4.

- De acuerdo al artículo 36.2.b) de la LOUA, la Innovación deberá incluir un apartado de Normativa en la que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación, incluyendo los parámetros sustitutos de la zona de suelo urbano y el nuevo ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante del plan vigente, así como las ordenanzas de edificación.

- Como se ha indicado en el apartado C.3.4 del presente informe, la definición del uso global terciario y las condiciones de compatibilidad con otros usos globales tienen el carácter de norma general y por tanto deberán incluirse como normativa, y no como ordenanza de edificación.

- En el apartado 8.2 de la Memoria de la Innovación existe una incoherencia en los datos de superficie de cesiones de viales, constando por un lado 10.756,45 m² y por otro 10.765,45 m². Dado que en algunos puntos de la innovación se manifiesta que la superficie de viales se mantiene igual, mientras que en otros manifiesta que hay un incremento de la superficie destinada a viales, se deberá corregir dicha incoherencia.

Tercero. Una vez subsanadas las deficiencias relacionadas en el punto segundo, se procederá al registro y a la publicación de la Innovación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Cuarto. Este Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se notificará al Ayuntamiento de Huétor Tájar (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio; y todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

8.0. Normativa: Uso Global Terciario.

Con carácter de norma general de planeamiento se define aquí el uso global terciario y las condiciones de compatibilidad con otros usos globales. Integración de la Innovación en el art. 26 de las NN.SS.

Definición del Uso Global Terciario.

El uso global terciario a implantar de forma exclusiva en parcelas así calificadas engloba al conjunto de actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como el comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

Compatibilidad con otros usos globales.

Dado que la mayor parte del suelo clasificado de Huétor Tájar es de uso global residencial y en menor cuantía de uso global industrial, se permite la compatibilidad de éstos con el nuevo uso global terciario, pero sólo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable y en proporción tal que se mantenga el uso global establecido por el planeamiento en cada ámbito.

00308870

Aprovechamiento.

Coefficiente de uso terciario: 1,40 ua m² T construido.

Con carácter de «normativa», se incluyen los siguientes parámetros sustitutivos que pasarán a estar vigentes:

La Tabla 14 sustitutiva de la zona de suelo urbano A-2 (con la edificabilidad global, nivel de densidad y, en su caso, densidad) es:

TABLA 14 DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD DE VIVIENDAS POR ÁREAS HOMOGÉNEAS					
AREA	DENOMINACION	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
A-1		63,67 Ha	Residencial	1,60 m ² /m ²	65 viv /Ha
A-2		53,47 Ha	Residencial	1,2379 m ² /m ²	46,62 viv /Ha
A-3	Cerro – Beylar	6,35 Ha	Residencial	0,27 m ² /m ²	15 viv /Ha
A-4	POLIGONOS INDUSTRIALES ZONA NORTE	85,23 Ha	Industrial	0,80 m ² /m ²	
A-5	LA ESTACION	13,45 Ha	Equipamiento	0,60 m ² /m ²	
A-6	VENTANUEVA	20,84 Ha	Residencial	0,98 m ² / m ²	56 viv /Ha
A-7	POLIGONOS INDUSTRIALES ANTIGUA N-342 en VENTANUEVA	2,43 Ha	Industrial	0,80 m ² /m ²	
A-8	PERI 1	45,59 Ha	Industrial	0,45 m ² /m ²	
A-9	LA CATALANA	57,68 Ha	Industrial	0,49 m ² /m ²	

Se hace constar que 46,62 viv./Ha es un nivel de densidad **MEDIA** (según art. 10.A.d LOUA).

- La nueva ratio de sistemas generales de EELL por habitante es: **8,65 m² de EELL/hab.**

8.1. Ordenanza de Uso Terciario.

(Integración del uso terciario en las ordenanzas de edificación).

Se atribuye el carácter de Normativa al resto de apartados del presente punto 8, o sea, a la Ordenanza de Uso Terciario, la nueva ordenación de las manzanas 2 y 3 de la antigua UE4 y las condiciones impuestas a las obras ordinarias de urbanización y de edificación que se derivan de esta innovación.

Ordenanza de Uso Terciario.

Art. 35.bis. Condiciones de la Edificación de Uso Terciario:

- Parcela mínima.
 - En suelo urbano consolidado SUC: la existente.
 - En suelo urbano no consolidado y en suelo urbano urbanizable: 120 m² y 7,5 m de fachada como mínimo.
- Ocupación máxima:
 - 100% en planta baja.
 - 80% en planta alta.
- Edificabilidad:
 - 1,80 m²/m².
- Aprovechamiento.
 - Coeficiente de uso terciario: 1,40 ua /m² T construido.
- Altura:
 - 2 plantas de altura máxima.
 - 11 m de altura (H) a la cara inferior de la estructura de cubierta.
 - La altura de planta irá en función de las necesidades del uso.

No obstante lo anterior, los espacios habitables nunca tendrán una altura inferior a los 2,5 metros y los locales no habitables (almacenes, aparcamientos, etc.) de 2,20 metros de acuerdo al PGOU-AP de las NN.SS.

- En el suelo urbano consolidado, por razones debidamente justificadas en la integración en el entorno urbano se podrá alcanzar tanto la altura en metros como en núm. de plantas (dos o más de dos) fijada en la ordenanza de zona, sin que ello suponga incremento en la edificabilidad establecida en la ordenanza.
- Separación a linderos:
 - En parcelas adosadas la edificación quedará: alineada a vial público y adosada a los linderos privados. De forma excepcional se permitirá el retranqueo a vial que deberá quedar debidamente delimitado con cerramiento un cerramiento adecuado a los efectos de reconstruir la alineación oficial. En estos casos las medianeras vistas tendrán tratamiento de fachada.
 - En parcelas aisladas se permitirá que la edificación quede alineada a cualquier vial público y en el caso de plantear retranqueos, uno o más, éstos afectarán a la totalidad del frente de parcela/manzana que corresponda, siendo su dimensión igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación (H/2).
- Usos:
 - Usos terciarios pormenorizados permitidos:
 - Comercial 1: comercial-supermercados con un máximo de 2.500 m² de superficie útil de sala de ventas, excluyéndose expresamente el uso pormenorizado de grandes superficies minoristas.
 - Comercial 2: comercio de pequeño y mediano tamaño.
 - Oficinas.
 - Talleres reparación y concesionarios automóviles y maquinaria agrícola.
 - Usos compatibles: Dentro de la misma parcela de uso terciario se permiten los usos de hostelería/restauración, o sea, el de aquellas actividades destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes), y también el uso de aparcamiento asociado al uso terciario pormenorizado que corresponda. Los usos compatibles no podrán superar el 40% de la superficie edificable de parcela salvo que resulten imprescindibles para la materialización del uso terciario, lo cual deberá justificarse en el documento técnico elaborado para la solicitud de las preceptivas licencias de obra y actividad.
- Dotación de aparcamiento:
 - Dentro de la parcela se debe prever como mínimo 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida, y podrán ubicarse sobre o bajo rasante, en la superficie de la propia parcela o alojada en el interior de la edificación.
- Medidas en relación al ciclo integral del agua:
 - Queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.
 - La red de abastecimiento y saneamiento de las actividades terciarias se deberá conectar con la red general del municipio.
- Medidas frente a la inundabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos terciarios:
 - Los nuevos desarrollos urbanísticos terciarios deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.
 - Los nuevos desarrollos urbanísticos terciarios deberán incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique la inexistencia de riesgo de inundación.
 - En la zona de flujo preferente se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9.ter y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- En la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9.ter y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Particularmente se evitará el establecimiento de grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, aunque excepcionalmente (cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación), se podrá permitir cumpliendo el apartado anterior (las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente) y asegurando su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones. A tales efectos, se considerará gran superficie comercial cuando el aforo de un comercio sea superior a 1.000 personas o cuando en un radio de 500 metros la suma de los aforos de los comercios allí instalados supere esta cantidad.

En todo lo no definido en la presente ordenanza se aplicarán las determinaciones del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. de Huétor Tájar.

Justificación del Cálculo del Coeficiente del Uso Terciario.

Como se ha dicho el vigente planeamiento municipal de Huétor Tájar no tiene una ordenanza de uso terciario que permita el desarrollo de este uso en parcela independiente. Sin embargo, los artículos 28, 29 y 30, reguladores del uso residencial, contemplan la posibilidad de alojar en la planta baja de los inmuebles usos distintos al de vivienda, pudiendo en ese caso ocuparse el 100% de la superficie de la parcela. Considerando todo lo anterior se ha calculado el valor de repercusión del suelo destinado a uso terciario en Huétor Tájar, para lo cual hemos utilizado el valor de venta de los locales de uso terciario de Huétor Tájar, y además se han utilizado los costes de referencia del valor de la construcción publicados por del Colegio de Arquitectos de Granada para el año 2020. Así pues y en relación con lo anteriormente expuesto tenemos que, según los costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Granada, se parte del valor: $Mo = 550 \text{ €/m}^2$.

Los costes de referencia establecen una serie de coeficientes aplicables al mencionado valor en función de que los usos terciarios sean comerciales, administrativos, espectáculos y hostelería. Calculados tales valores tendríamos:

$Mo \text{ Comercial} = 533,00 \text{ €/m}^2$

$Mo \text{ Administrativo} = 632,50 \text{ €/m}^2$

$Mo \text{ Hostelería} = 698,34 \text{ €/m}^2$

El valor medio de los anteriores resultaría como sigue: $V \text{ cons-ter} = 621,34 \text{ €/m}^2$

Tomando una serie de muestras comparables del mercado inmobiliario para los usos antes relacionados resultaría un valor de venta para los usos terciarios como sigue:

Muestra 1 = $1.185,53 \text{ €/m}^2$

Muestra 2 = $1.500,00 \text{ €/m}^2$

Muestra 3 = $1.967,00 \text{ €/m}^2$

Muestra 4 = $565,00 \text{ €/m}^2$

$Vv = 1.304,38 \text{ €/m}^2$

Por otra parte, el valor de los costes de obras de urbanización se estima en 60 €/m^2 de acuerdo a los datos tomados del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS.

$Vr = (Vv/1,4) - (Vc + Vurb) = (1.304,38 \text{ €/m}^2 / 1,4) - (621,34 \text{ €/m}^2 + 60 \text{ €/m}^2)$

$Vr = 931,70 \text{ €/m}^2 - 681,34 \text{ €/m}^2 = 250,36 \text{ €/m}^2$

Tomando del PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. los valores de repercusión de los distintos usos y tipología resultan los siguientes coeficientes de ponderación:

$Vr \text{ Residencial} = 177,21 \text{ €/m}^2$ CP Residencial = 1,00 ua /m²cuc

$Vr \text{ Residencial VPO} = 136,44 \text{ €/m}^2$ CP Residencial VPO = 0,77 ua /m²cuc

$Vr \text{ Industrial} = 119,30 \text{ €/m}^2$ CP Industrial = 0,67 ua /m²cuc

$Vr \text{ Terciario} = 250,36 \text{ €/m}^2$ CP Terciario = 1,40 ua /m²cuc

8.2. Modificación de la Ordenación de la UE-4.

La UE-4 de las NN.SS. de Huétor Tájar cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente: Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación voluntaria y con la obra de la urbanización ejecutada (acta de recepción de 22.9.2021). Según el Estudio de Detalle y el Proyecto de Reparcelación, en el desarrollo de la UE-4 se previeron los siguientes datos (ver plano 03):

- Unas cesiones en zonas verdes de 3.700,00 m²
- Unas cesiones en equipamiento de 1.901,80 m²
- Unas cesiones en viales de 10.756,45 m²
- Suelo de uso Residencial 20.641,75 m²
- Manzana 1 (20 parcelas residenciales / ORD 2) 3.490,00 m²
- Manzana 2 (20 parcelas residenciales / ORD 2) 3.280,00 m²
- Manzana 3 (20 parcelas residenciales / ORD 2) 3.168,51 m²
- Manzana 4 (4 parcelas residenciales / ORD 2) 573,04 m²
- Manzana 5 (26 parcelas residenciales / ORD 2) 4.220,00 m²
- Manzana 6 (12 parcelas residenciales / ORD 2) 5.910,30 m²
- Superficie total del Sector: 37.000,00 m²

La propuesta de reordenación de la UE-4 supone:

1. Modificación de la ordenación de las manzanas 2 (Sup: 3.280,00 m²) y 3 (Sup: 3.168,51 m²), eliminando el vial intermedio y agrupándolas en una sola parcela con la misma superficie de suelo, 6.448,51 m² (suma de las originales), y con una edificabilidad inferior a la contemplada en el Proyecto de Reparcelación de la UE-4 para la suma de las 40 parcelas de cada una de esas manzanas (ver ordenanza de uso terciario en anexo). La superficie del vial eliminado supondrá un aumento del ancho de la acera de 1,20 m que tiene pasa a 2,20 m, más un incremento de aparcamientos públicos en el vial H.

2. Modificación de la calificación de la parcela única (manzana resultante) que pasará del actual uso residencial (Ordenanza núm. 2 de la Rev. NN.SS. de Huétor Tájar) al nuevo uso definido en la nueva Ordenanza: uso global terciario, aquí con uso característico Terciario-Comercial 1.

El resultado de la presente Innovación respecto a la ordenación propuesta para la UE-4, afecta exclusivamente a los viales y manzanas citados, manteniendo las cesiones y la superficie total de viales que fueron definidos en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación, de todo lo cual resultan los siguientes datos (ver planos 02 y 05):

- Cesiones en zonas verdes 3.700,00 m²
- Cesiones en equipamiento 1.901,80 m²
- Cesiones en viario público 10.756,45 m²
- Suelo de uso Terciario-Comercial exclusivo 6.448,51 m²
- Suelo de uso Residencial 14.193,24 m²
- Manzana 1 (20 parcelas residenciales / ORD 2) 3.490,00 m²
- Manzana 4 (4 parcelas residenciales / ORD 2) 573,04 m²
- Manzana 5 (26 parcelas residenciales / ORD 2) 4.220,00 m²
- Manzana 6 (12 parcelas residenciales / ORD 2) 5.910,30 m²
- Superficie total del Sector: 37.000,00 m²

8.2.1. Justificación de la no superación del aprovechamiento lucrativo del sector:

Si bien la edificabilidad del ámbito de actuación no se supera es necesario efectuar también, tal como se comprueba en el presente apartado, que tampoco se supera el aprovechamiento lucrativo del sector. Así, de acuerdo al PGOU-AP de la Revisión de las NN.SS. el coeficiente de aprovechamiento de la vivienda libre es de 1,00 ua/m² T construido, por tanto, si de acuerdo al art. 29: Ordenanza 2, la edificabilidad resultante de aplicar las condiciones de ordenación pudiera llegar a 2,8 m²/m² resulta lo siguiente:

1. Aprovechamiento lucrativo de la UE-4 según el planeamiento vigente:
 - Superficie de suelo = 20.641,75 m²
 - Superficie de techo = 20.641,75 m² x 2,8 m²/m² = 57.796,90 m² Techo
 - u.a= 57.796,90 m² Techo X 1,00 ua/m² T construido = 57.796,90 ua
 - u.a lucrativo = 0,9 x 57.796,90 ua = 52.017,21 ua
2. Aprovechamiento lucrativo de la UE-4 una vez aprobada la presente innovación:
 - Sup. Suelo residencial = 14.193,24 m² de suelo
 - Sup. Techo residencial = 14.193,24 m² suelo x 2,8 m²/m²= 39.741,07 m² techo
 - ua Residencial = 39.741,07 m²techo X 1,00 ua/m² T construido= 39.741,07 ua resid.
 - Superficie de terciario = 6.448,51 m²suelo x 1,80 m²/m² = 11.607,32 m² techo
 - ua Terciario = 11.607,32 m² techo x 1,40 ua/ m² T construido = 16.250,25 ua terciario
 - Total ua = 39.741,07 + 16.250,25 = 55.991,32 ua
 - ua lucrativo = 0,9 x 55.991,32 ua = 50.392,18 ua

Tras la innovación tanto la edificabilidad global como la densidad global de vivienda del área homogénea disminuye. No obstante, se adjuntan los cálculos efectuados a los efectos oportunos y como quedaría tras la innovación (ver Tabla 14 en la página siguiente y en el plano 05):

- Superficie del área A-2: 534.700 m²suelo
 - Edificabilidad Global actual: 1,25 m²/m²
 - Se obtiene una edificabilidad total de: 534.700 m² suelo x 1,25 m²/m²= 668.375 m²T
 - La Innovación núm. 7 propone una reducción de edificabilidad de:
 - 18.055,83 m²T – 11.607,32 m²T = 6.448,51 m²T
 - Si la innovación reduce la edificabilidad en 6.448,51 m²T, la edificabilidad total propuesta para el área A-2 resulta:
 - 668.375 m²T - 6.448,51 m²T = 661.926,49 m²T
 - Por tanto, la Edificabilidad Global propuesta para el área A-2 sería:
 - 661.926,49 m²techo /534.700 m²suelo = 1,2379 m²techo/m²suelo
 - Lo cual supone un 1% de reducción de la Edificabilidad Global del área A-2
- En el caso de la densidad de vivienda resultaría como sigue:
- Núm. viv (A-2) = 53,47 viv /50 viv/Ha = 2.673,5 viv
 - Núm. viv menos =18.055,83 m² techo /100 m²viv = 180,5 viv
 - Núm. viv (A-2) = 2.493 viv
 - Densidad (viv/Ha) = 2.493 /53,47 Ha = 46,62 viv/Ha
- Por tanto, según el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, el nivel de densidad resultante es:
Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.

TABLA 14 DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO URBANO: USO GLOBAL, EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD DE VIVIENDAS POR ÁREAS HOMOGÉNEAS					
AREA	DENOMINACION	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
A - 1		63,67 Ha	Residencial	1,60 m2 /m2	65 viv /Ha
A - 2		53,47 Ha	Residencial	1,2379 m2 /m2	46,62 viv /Ha
A - 3	Cerro – Beylar	6,35 Ha	Residencial	0,27 m2 /m2	15 viv /Ha
A - 4	POLIGONOS INDUSTRIALES ZONA NORTE	85,23 Ha	Industrial	0,80 m2 /m2	
A - 5	LA ESTACION	13,45 Ha	Equipamiento	0,60 m2 /m2	
A - 6	VENTANUEVA	20,84 Ha	Residencial	0,98 m2 / m2	56 viv /Ha
A - 7	POLIGONOS INDUSTRIALES ANTIGUA N - 342 en VENTANUEVA	2,43 Ha	Industrial	0,80 m2 /m2	
A-8	PERI 1	45,59 Ha	Industrial	0,45 m2 /m2	
A-9	LA CATALANA	57,68 Ha	Industrial	0,49 m2 /m2	

Se hace constar que 46,62 viv./Ha es un nivel de densidad **MEDIA** (según art. 10.A.d LOUA).

00308870

El aprovechamiento en el ámbito de la antigua UE-4 se reduce y así mismo se reduce en el ámbito de las manzanas 2 y 3. En la siguiente tabla se compara el aprovechamiento actual de las manzanas 2 y 3 con el resultante tras la innovación de las manzanas 2 y 3.

RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN EN LAS MANZANAS 2 Y 3 DE LA ANTIGUA UE-4		
	Determinaciones previas en el ámbito	Determinaciones de la Innovación
Clasificación	Suelo urbano consolidado (por haberse completado su desarrollo)	Suelo urbano consolidado
Superficie	6.448,51 m ² (correspondiente a manzanas 2 y 3 antigua UE-4)	6.448,51 m ²
Determinaciones de la ordenación estructural en la zona de suelo urbano A-2 y estándar de sistemas generales del municipio		
	Determinaciones previas en el ámbito	Determinaciones de la Innovación
Edificabilidad Global A-2	1,25 m ² /m ²	1,2379 m ² /m ²
Densidad Global A-2	50 viv/ha	46,62 viv/ha
Ratio SS GG EE LL/habitante .	8,22 m ² /hab	8,65 m ² /hab (Innovación)
Ordenación pormenorizada en las manzanas 2 y 3 de la antigua UE-4		
	Ordenación pormenorizada previa en el ámbito	Ordenación pormenorizada de la Innovación
Uso Pormenorizado	Residencial – Ordenanza 2	Terciario -Comercial 1
Coeeficiente de Edificabilidad	2,80 m ² /m ²	1,80 m ² /m ²
Coeeficiente de Uso	1,00	1,40 (Innovación)
AprovechameInto objetivo	18.055,83 u.a.s	16.250,25 u.a.s

La presente innovación no supone un incremento de aprovechamiento objetivo en el ámbito objeto de nueva ordenación según los parámetros que aquí se establecen, manteniendo la categoría de suelo urbano consolidado. O sea, que en dicho ámbito (manzanas 2 y 3) no se produce incremento del aprovechamiento objetivo respecto al aprovechamiento preexistente que ponga el suelo en la situación del artículo 45.2.B.c) de la LOUA.

8.2.2. Condicionantes a las obras ordinarias de urbanización que se deriven de la presente modificación de la ordenación de las manzanas 2 y 3 de la antigua UE-4.

En cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico la presente Innovación impone de forma obligatoria que las obras ordinarias de urbanización que se deriven de ésta deben considerar lo siguiente:

- De acuerdo a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, obras ordinarias de urbanización deben incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.

Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, el planeamiento debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. El diseño y la gestión de las zonas verdes debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna.

Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

- Para el cumplimiento del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas, establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, las obras ordinarias de urbanización que se deriven de la presente innovación deben tener en cuenta las previsiones establecidas en dicho reglamento y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución.

8.2.3. Condiciones vinculantes para el proyecto de edificación y de ordenación del espacio libre interior de la parcela resultante de la presente modificación puntual de la ordenación de las manzanas 2 y 3 de la antigua UE-4.

A fin de mitigar el eventual incremento del riesgo de inundación en la parcela de uso terciario resultante se acometerán las siguientes medidas de drenaje sostenible:

- Las zonas de aparcamiento emplearán pavimento permeable.
- Los alcorques y parterres derivados de las actuaciones de ajardinamiento se realizarán sobre superficies permeables.

Granada, 7 de octubre de 2024.- El Delegado, Antonio Ayllón Moreno.