



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE HUÉTOR VEGA

URBANISMO

Aprobación Instrumento de Ordenación Detallada

Consulta pública relativa al cambio de tipología en parcela en Cuesta de los Naranjos, 10, de Huétor Vega para actuación de MEJORA URBANA EN SUELO URBANO.

Exp. G997/2026

Procedimiento: Aprobación Instrumentos de Ordenación Detallada.

CONSULTA PÚBLICA RELATIVA AL CAMBIO DE TIPOLOGÍA EN PARCELA SITUADA EN CUESTA DE LOS NARANJOS, 10, DE HUÉTOR VEGA PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN SUELO URBANO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la “Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”, desde la Concejalía de Urbanismo se deberá practicar una consulta pública previa a la elaboración y tramitación del instrumento de ordenación detallada, “ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN SUELO URBANO POR CAMBIO DE TIPOLOGÍA EN PARCELA SITUADA EN CALLE NARANJOS Nº10 DE HUÉTOR VEGA. GRANADA”, con el fin de conocer la opinión de los ciudadanos y ciudadanas, así como las organizaciones más representativas potencialmente afectados/as, acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este documento durante el plazo de **diez días hábiles** a contar desde el siguiente a la publicación de esta consulta en la web municipal.

A) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

Las ACTUACIONES DE MEJORA URBANA deben justificar que la nueva ordenación propuesta se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística (artículos LISTA 86.1 y RLISTA 119) y, en especial, que la actuación está debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente (artículo RLISTA 47.2).

En atención a lo anterior, se ha de tener en cuenta la siguiente problemática:

1. Criterios Urbanísticos: El Planeamiento Urbanístico actual, es decir las determinaciones de la ordenación de la revisión de las NNSS de Huetor Vega, califican el suelo objeto con uso residencial y tipología de Nuevos Desarrollos: Residencial Unifamiliar Aislada, que incluye también las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea el trasero, con parcela mínima: 250 m2 y frente de fachada 10mts.

Esta ordenación vigente no se ha ejecutado desde la aprobación de dichas NN.SS., por lo que han transcurrido ya más de veinte años sin que haya existido interés por desarrollar este modelo urbanístico en los terrenos afectados. Dando lugar al abandono de una edificación con valor arquitectónico contrastable.

2. Criterios Medio-Ambientales: Con la propuesta planteada se llevará a cabo la cesión de terrenos con destino a sistemas generales y locales, aportando una mejora, por incremento de suelo, del parque dotacional "verde" del municipio.

3. Criterios Sociales: Actualmente, se da la circunstancia de que la sociedad, impulsada por el buen momento de la economía y la fortaleza del mercado laboral, está demandando la creación de nuevas viviendas y lo está haciendo a un ritmo más elevado que el de la oferta, provocando que la brecha con la creación neta de hogares sea importante.

El tan conocido problema de la vivienda básicamente es una crisis derivada del desequilibrio entre oferta y demanda, resultando en altos precios de compra y alquiler dada la escasez de vivienda asequible, lo que genera en la actual dificultad para jóvenes y familias de acceder a un hogar digno.

De hecho en estos momentos, el 23% de los españoles mayores de 18 años se encuentra demandando vivienda mientras que la oferta de venta se redujo un 9,3 %, y la proyección de creación de hogares del INE apunta a que esta brecha se irá ensanchando en los próximos años si la oferta no reacciona.

Esto unido a la combinación de un crecimiento demográfico vigoroso y el gradual descenso de los tipos de interés, junto con la falta de oferta, está provocando el crecimiento de los precios de la vivienda, particularmente en el mercado de vivienda nueva que se prevé del 12% en este año que comienza.

De ahí la importancia de iniciativas que propongan intervenciones en ámbitos concretos de suelo urbano de la ciudad consolidada que por diferentes circunstancias han quedado vacíos de uso, o cuyo uso resulta carente de interés para su desarrollo y que permitan mejorar esa oferta de vivienda, sin tener que recurrir como única vía de generación de viviendas a nuevos crecimientos y ensanches de las ciudades.

4. Criterios económicos: En consecuencia del criterio social, consecución de unidades inmobiliarias de menor precio de venta, aquilatando su superficie construida y aumentando la oferta en relación a las que se obtendrían en desarrollo de los parámetros edificatorios existentes.

B) La necesidad y oportunidad de su aprobación

1. Criterios Urbanísticos: Nueva ordenación de una parcela en desuso con edificación de valor arquitectónico que se pretende añadir al patrimonio municipal.

2. Criterios Medio-Ambientales: Localización de cesiones de suelo con destino a sistemas generales y locales de zonas verdes, incrementando dotaciones para mejora medio-ambiental.

3. Criterios Sociales: Mejora del uso público por parte de la ciudadanía mediante la liberación de una buena parte de la parcela con destino de sistema general y local. Obtención de edificación para uso equipamental.

4. Criterios económicos: Aumento del parque residencial y consecución de una densidad de viviendas óptima para llevarla a término. Teniendo en cuenta, claro está, los deberes urbanísticos que estas actuaciones de mejora urbana acarrearán. A pesar de que se generarán nuevas demandas de prestación de servicios o infraestructuras (sí en sistemas generales y/o locales, pero no aquellos derivados de urbanización de viales), no existirá impacto negativo alguno en la Hacienda de la administración local.

C) Los objetivos de la norma

Modificación de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento en vigor, de la parcela ubicada en calle Cuesta de los Naranjos Nº10, mediante Estudio de Ordenación el cual, manteniendo el uso residencial, modifique la calificación de Nuevos Desarrollos a Residencial Plurifamiliar en ordenación abierta, aumentando aprovechamiento urbanístico y número de viviendas.

Con la propuesta, se pretende ocupar menos suelo de la parcela, permitiendo conservar la edificación singular existente en la parcela, la cual se transformará en equipamiento público como compensación monetaria por el incremento de aprovechamiento que pudiera existir. Se obtiene además, para la ciudad, el espacio libre que rodea dicha edificación, pues en este caso al existir aumento de número de viviendas se generan nuevas dotaciones públicas

Según lo anteriormente expuesto, los objetivos a conseguir son:

- A. Determinación del área homogénea sobre la que se actuará, así como de la zona de suelo urbano en la que se ubica.
- B. Concreción de la edificabilidad objetivo y, en consecuencia, determinación del incremento de aprovechamiento que se produce respecto al pre-existente.
- C. Concreción de las nuevas dotaciones públicas generales que se demandan en atención al incremento del número de habitantes, así como de las locales en función del nivel objetivo de la zona de suelo urbano.
- D. Ordenación detallada y programación de la actuación (se entiende de mejora urbana en suelo urbano) en el ámbito del área homogénea.

Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la “Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía”(en adelante LISTA), “Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía” (en adelante RLISTA) y al “Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”.

La solución adoptada conlleva la delimitación, así como el establecimiento de la ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano, en el ámbito del área homogénea que se defina.

D) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

ALTERNATIVAS

Las alternativas barajadas para atender la obsolescencia del uso implantado en la actualidad son:

1.- ALTERNATIVA 0.

Esta sería la opción de mantener el Planeamiento actual, es decir las determinaciones de la ordenación de la revisión de las NNSS de Huétor Vega, conservando el uso residencial y la tipología de Nuevos desarrollos: Residencial Unifamiliar Aislada, que incluye también las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea el trasero, con parcela mínima: 250 m2 y frente de fachada 10mts. Esta ordenación está vigente y no se ha ejecutado, desde el año 2002 por lo que han transcurrido ya mas de veinte años sin que haya existido interés por ejecutar este modelo urbanístico. Analizando “teóricamente” las posibilidades que da la ordenación prevista por el PGOU, con una parcela mínima de 250 m2 en un suelo que tiene una superficie de 3354,26m², podrían obtenerse hasta 13 vivienda

2.- ALTERNATIVA 1.

Como alternativa 1 se estudia la posibilidad de redactar un Estudio de Ordenación que reduzca el tamaño de la parcela mínima a 200 m2 , manteniendo idénticas el resto de las condiciones de la vivienda unifamiliar aislada.

Es similar a la anterior, y mejora el acceso al interior de la parcela pues al reducir el tamaño de parcela mínima permite abrir una calle de 8m de ancho. Igualmente supone una pequeña mejora del numero de viviendas pero solo con una vivienda más, (14 como máximo) por lo que siguen resultando unidades gran tamaño, y por consiguiente, de alto valor economico (150 m2 construidos de media).

No permite conservar la casa edificación singular en la parcela.

Al aumentar solo en una unida el número de viviendas las cesiones para dotaciones serían mínimas.

3.- ALTERNATIVA 2.

Se estudia en esta alternativa cambiar a una tipología de residencial unifamiliar con edificaciones en hilera, que en este caso se han planteado con dos posibles disposiciones de las viviendas. En ambos casos se mantiene la edificación singular existente en la parcela.

Como se observa, en ambas soluciones resultan 12 viviendas unifamiliares con un tamaño medio de 120 m2 , lo que hará que las mismas sean más asequibles. Pero al no conseguir aumento de número de viviendas no genera nuevas dotaciones de espacios libres ni equipamientos, de ahí que dicha edificación mantendría su carácter privado.

4.- ALTERNATIVA 3

Modificar la ordenación de la parcela mediante un Estudio de Ordenación, manteniendo uso residencial, pero cambiando el uso pormenorizado a plurifamiliar con un bloque de viviendas en ordenación abierta, con la ventaja que presenta el bloque frente a la vivienda unifamiliar de que con menor ocupación de suelo se consigue un mayor número de viviendas, lo que es el objetivo principal seguido en esta propuesta, y que como se exponía al inicio de este documento, a mayor oferta de vivienda menor será el precio para la adquisición de las mismas en el mercado, por lo que serán accesibles a una mayor población.

Al ocuparse menos suelo, permite igualmente conservar la edificación singular de la parcela, que se transformará en equipamiento público como compensación monetaria por el incremento de aprovechamiento. Se obtiene además para la ciudad el espacio libre que rodea dicha edificación, pues en este caso al existir aumento de número de viviendas se generan nuevas dotaciones publicas

JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Una vez descritas las alternativas de ordenación consideradas, y evaluadas las mismas con los criterios descritos en el documento de Avance, se revela la alternativa más favorable, la Alternativa 3, siendo la misma la que se propone en el Avance del Estudio de Ordenación. Atendiendo a la comparativa global de criterios, se considera que la Alternativa 3 constituye la opción más adecuada para su desarrollo, al maximizar la funcionalidad urbana, la eficiencia ambiental y la viabilidad técnica y económica del ámbito, garantizando la compatibilidad con la legislación sectorial vigente y con los objetivos de sostenibilidad.

La alternativa 0, se descarta puesto que se puede comprobar que se producen las siguientes situaciones:

- Dada la propia configuración del suelo, es necesaria la apertura de una calle para dar fachada de 10m mínimo a todas las parcelas.
- No obstante, esa calle de nueva apertura resulta extremadamente estrecha (algo menos de 3,00m) por lo que no cumpliría el artículo 4.4. de la Memoria de la Revisión de las NNSS, que fija, en sendas peatonales, una dimensión mínima de 4,00m.
- No contempla la posibilidad de conservar la casa principal

Se descarta la alternativa 1, dado el escaso interés previsible en su desarrollo por la similitud con la situación actual (alternativa 0). Como sólo se obtienen 14 viviendas, las mismas tienen un tamaño considerable y por tanto se dirigen a un segmento de población reducido de rentas altas, y no se conserva la edificación singular.

La alternativa 2 se descarta pues, aunque mejora el tamaño de las viviendas no cumple el objetivo de aumentar el número de las mismas, sino que por el contrario se pierde una vivienda respecto de las 13 inicialmente previstas y aunque se conserva el edificio singular, al no precisarse dotaciones, mantendría el carácter de edificio privado.

PLANTEAMIENTO DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La propuesta seleccionada constituye, por lo tanto, la modificación del uso del suelo a residencial, con incremento del aprovechamiento urbanístico y edificabilidad. Adoptando un modelo plurifamiliar en bloque abierto con las mismas condiciones edificatorias en cuanto alturas, pero con un aumento de la densidad que permita concretar una mayor compacidad.

Permitiendo de esta forma consolidar la viabilidad económica, ya no sólo de la actuación, sino también la que se derive del mantenimiento y conservación de la ciudad existente.

E) Sobre la consulta pública.

La consulta pública se sustanciará a través del portal web del Ayuntamiento de Huétor Vega, así como mediante anuncio inserto en el Tablón de Anuncios Electrónico, por plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de esta consulta en la web municipal.

Las opiniones y sugerencias que se formulen podrán presentarse conforme a lo establecido en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015:

- a) En el registro electrónico de la Administración u Organismo al que se dirijan, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de los sujetos a los que se refiere el artículo 2.1 de la misma Ley.
- b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- c) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero. d) En las oficinas de asistencia en materia de registros.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

F) Sobre el formulario para opinar y sugerir

Todas aquellas personas y entidades interesadas, podrán utilizar el formulario que se inserta a continuación:

“D/Dña., con NIF _____, vecino/a de _____, con domicilio en calle _____ población _____ y C.P. _____.

EXPONE: Que por el Ayuntamiento de Huétor Vega se ha dispuesto un trámite de consulta pública a la elaboración del “**ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN SUELO URBANO POR CAMBIO DE TIPOLOGÍA EN PARCELA SITUADA EN CALLE NARANJOS Nº10 DE HUÉTOR VEGA. GRANADA**”.

Que, es de mi interés participar en dicha consulta pública, aportando mi opinión y formulando las siguientes sugerencias al respecto:

- o
- o

SUPLICA: Que, por el Ayuntamiento de Huétor Vega se consideren las opiniones y sugerencias expuestas anteriormente, en la elaboración del citado instrumento de ordenación detallada, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo

En Huétor Vega, a de de 20__.

Fdo.:

Al Sr. Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Huétor Vega”

En Huétor Vega, a fecha de firma electrónica

El Alcalde
D. Mario del Paso Castro

En Huétor Vega, a 2 de julio de 2026
Firmado por: El Alcalde D. Mario del Paso Castro