



**Diputación
de Granada**

**Asistencia a Municipios
y Emergencias**

Sección de Urbanismo



EQUIPO REDACTOR:

ARTURO ABRIL

Arquitecto

JOSÉ M. MARTOS

Abogado

HUMBERTO RODRÍGUEZ

Ing. C.C.P. y Economista

ANTONIO GARCÍA

Biólogo

ANTONIO BERRUEZO

Delineante

ORDENACIÓN

PBOM

**PLAN BÁSICO
DE ORDENACIÓN
MUNICIPAL DE
VENTAS DE HUELMA**

DOCUMENTO:

APROBACIÓN INICIAL

FECHA:

MAYO 2025

DOCUMENTO

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

Capitulo I:	Introducción.....	Pg.1
Capitulo II:	Justificación de la conveniencia y oportunidad de la formulación del PBOM.....	Pg.3
Capitulo III:	Adecuación del PBOM a las disposiciones Legales de aplicación. Caracterización y vinculación con la planificación territorial.....	Pg.5
Capitulo IV:	Objetivos, criterios y propuestas generales del PBOM.....	Pg.6
Capitulo V:	Determinaciones de la ordenación urbanística general del PBOM.....	Pg.9
Capitulo VI:	Determinaciones de la ordenación urbanística detallada.....	Pg.16
Capitulo VII:	Determinaciones sobre gestión, ejecución y equidistribución. Áreas de reparto.....	Pg.19
Capitulo VIII:	Programa de actuación. Estudio económico-financiero	Pg.20
Capítulo IX:	Consideraciones generales.....	Pg.22

RESUMEN EJECUTIVO (RE)

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.

ARTICULO 1.1.RE.- INTRODUCCIÓN

El presente Resumen Ejecutivo contiene la documentación establecida en la legislación estatal vigente al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Contiene asimismo la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada en el presente PBOM altera a la vigente y el alcance de dicha alternativa.

ARTÍCULO 1.2.RE.- CONSIDERACIONES GENERALES DEL PBOM

El presente documento constituye el instrumento de ordenación urbanística general denominado Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) de Ventas de Huelma, con el fin de someterlo a su aprobación inicial y posterior información pública.

El Plan Básico de Ordenación Municipal de Ventas de Huelma, según lo especificado en el artículo 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y consiguiente artículo 88 del Reglamento General de la LISTA (RG LISTA), tiene por objeto establecer la ordenación urbanística del municipio, adaptada a las características propias del mismo y con el objetivo de la máxima sencillez y simplificación de sus determinaciones, habiendo sido elaborado bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación, como exige el art. 88.6 del RG LISTA.

El PBOM justificará y contendrá las determinaciones, tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación urbanística detallada que, conforme al anteriormente referido artículo 65 LISTA, resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio.

En cuanto a la ordenación urbanística general, de las determinaciones recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del RG LISTA, el PBOM de Ventas de Huelma establecerá las siguientes:

- la concreción del modelo general de ordenación (clasificación del suelo, elementos estructurantes e identificación de elementos protegidos)
- la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo
- las determinaciones que complementen la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico

En cuanto a la ordenación urbanística detallada, de las determinaciones recogidas en el artículo 78 del RG LISTA, el PBOM de Ventas de Huelma establecerá las siguientes:

- las zonas de suelo urbano
- la definición completa de la malla urbana
- la regulación precisa de los usos en suelo urbano
- la normativa de edificación y de urbanización
- la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico

Igualmente, el PBOM de Ventas de Huelma establecerá, con el objeto de completar la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística que considere convenientes.

Para ambos niveles de ordenación urbanística, general y detallada, se contemplarán los “Criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística” recogidos en los artículos 79 (Criterios generales para la ordenación urbanística), 80 (Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano), 81 (Criterios de ordenación de las dotaciones), 82 (Reservas y estándares dotacionales) y 83 (Reserva de vivienda protegida) del RG LISTA.

Así mismo, el PBOM contendrá un estudio económico-financiero de las distintas propuestas efectuadas así como una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano y un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas.

También contendrán las previsiones de programación y gestión de las distintas actuaciones.

CAPÍTULO II: JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PBOM).

ARTICULO 2.1.RE.- PROCESO DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PBOM.

El proceso para la consecución del fin que nos ocupa tiene su inicio con la formulación del inicial Plan General de Ordenación Urbanística por parte del Ayuntamiento de Ventas de Huelma. Seguidamente se procedió a la redacción del mismo y a su tramitación según las fases reflejadas a continuación: habiéndose realizado ya las seis primeras fases y quedando para su conclusión el resto; todo ello sin perjuicio de que, vista la conveniente adecuación a la reciente Ley urbanística, LISTA, se proceda nuevamente a su aprobación inicial, así como a repetir la información pública y la solicitud de informes sectoriales:

- 1.- Información, Análisis y Diagnóstico.
- 2.- Documento de Avance de Planeamiento como Borrador de Plan, Documento Inicial Estratégico y Memoria Resumen para la Evaluación de Impacto en la Salud.
Sobre estos documentos se solicitó el Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y los Informes de Alcance a las Consejerías competentes en la materia medio ambiente y de salud.
- 3.- Exposición pública del documento anterior para oída de sugerencias por un periodo mínimo de 1 mes.
- 4.- Informe de sugerencias.
- 5.- Documento del Plan General de Ordenación Urbanística para su Aprobación Inicial, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico y la Valoración de Impacto en la Salud.
- 6.- Exposición pública del documento anterior por periodo mínimo de 45 días para recibido de alegaciones. Incluyo la solicitud de consultas a organismos y personas interesadas, y de informes a los organismos con competencias sectoriales en la tramitación del PGOU.

Estos se solicitaron ante la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística para que se evacuaran los informes sectoriales necesarios dependientes de la administración andaluza: Ordenación del Territorio, Vivienda, Administración Hidráulica Andaluza, Comercio, Carreteras, Cultura, Medio Ambiente y Salud.

Así mismo, se solicitaron los correspondientes a administraciones ajenas a la Junta de Andalucía: Servicio de Carreteras de la Diputación, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital en el caso que nos ocupa.

- 7.- Documento de Plan Básico de Ordenación Municipal para su nueva aprobación inicial (versión preliminar del plan a efectos ambientales), incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico, la Valoración de Impacto en la Salud, y los Anexos necesarios.
- 8.- Exposición pública de los documentos anteriores por plazo no inferior a cuarenta y cinco días, publicándose en el BOP, BOJA y portal web del Ayuntamiento.
- 9.- Audiencia a los Ayuntamientos limítrofes: Chimeneas, La Mahalá, Escúzar y Cacín; así como a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.
- 10.- Solicitud de informes sectoriales a las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el PBOM. Se realizarán a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a los siguientes órganos dependientes de la Comunidad Autónoma: Vivienda, Carreteras, Cultura, Medio Ambiente y Salud.
Así mismo, se solicitarán informes sectoriales al resto de Administraciones con competencias, ajenas a la Comunidad Autónoma, en este caso: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Dirección General de Telecomunicaciones y Diputación de Granada (carreteras).
Solicitud de informe a la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y a la competente en materia de delimitación de términos municipales.
Los referidos informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora, o en su defecto, en el plazo de tres

meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable.

- 11.- Consulta a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.
- 12.- Documento de Plan Básico de Ordenación Municipal para su aprobación definitiva (propuesta final del plan a efectos ambientales).
- 13.- Solicitud de ratificación del informe vinculante de la consejería competente en materia de ordenación del territorio.
El plazo para dicha ratificación será de un mes, transcurrido el cual podrá considerarse emitido en sentido favorable.
- 14.- Aprobación definitiva, que deberá resolverse en un plazo máximo de tres años desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial.
- 15.- Registro del PBOM en los registros urbanísticos municipales y autonómico.
Publicación del acuerdo de aprobación definitiva del PBOM junto al articulado de sus normas urbanísticas en el boletín oficial correspondiente y en el portal web del Ayuntamiento.

ARTICULO 2.2.RE.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PBOM.

El Plan Básico de Ordenación Municipal de Ventas de Huelma está integrado por los siguientes documentos:

*** MEMORIA**

- Memoria de información y de diagnóstico.
- Memoria de ordenación. (1)
- Memoria económica. (2)
- Memoria de participación e información pública.

*** NORMATIVA URBANÍSTICA**

*** CARTOGRAFÍA**

- de Información.
- de Ordenación.

*** ANEXOS**

- Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Inventario de edificaciones en suelo rústico.
- Zonificación acústica.
- Zonificación lumínica.
- Estudio hidrológico e hidráulico.
- Estudio del paisaje.
- Estudio ambiental estratégico (EAE).
- Valoración de impacto en la salud (VIS).

*** RESUMEN EJECUTIVO**

- (1) Incluye:
 - Anexo 1: Estudio del abastecimiento energético.
 - Anexo 2: Plan de ajuste del consumo hídrico.
 - Anexo 3: Estudio del sistema de comunicaciones y transportes: Movilidad y Accesibilidad.
 - Anexo 4: Informe justificativo de los crecimientos urbanos propuestos en el nuevo planeamiento de Ventas de Huelma.
- (2) Incluye:
 - Anexo 5: Informe de sostenibilidad económica.

CAPÍTULO III: ADECUACIÓN DEL PBOM A LAS DISPOSICIONES LEGALES DE APLICACIÓN. CARACTERIZACIÓN Y VINCULACIÓN CON LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

ARTICULO 3.1.RE.- BASE LEGAL.

La redacción del presente Plan Básico de Ordenación Municipal de Ventas de Huelma tiene como base legal la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como su modificación, promulgada mediante el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre. Igualmente se aplicará lo especificado, a tal efecto, por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica de Andalucía.

También será de aplicación el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

De carácter estatal, será aplicable el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

ARTICULO 3.2.RE.- CARACTERIZACIÓN EN EL POTA.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Ventas de Huelma queda enclavado en la unidad territorial denominada “Depresiones de Antequera y Granada”, organizada por Redes de Ciudades Medias Interiores, y dentro de ella en “otros asentamientos, de 50 a 1.000 habitantes”.

ARTICULO 3.3.RE.- VINCULACIÓN CON EL PEPMF GRANADA.

El municipio de Ventas de Huelma queda vinculado, en cuanto a planificación territorial, al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la

Provincia de Granada (PEPMF). Dicho plan se aprueba por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 6-3-1987.

En cuanto a incidencias sobre el territorio de Ventas de Huelma, el PEPMF no protege de forma específica ningún ámbito espacial, aunque establece una serie de recomendaciones a tener en cuenta en función de las actuaciones a realizar en el municipio.

CAPÍTULO IV: OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES DEL PBOM.

ARTICULO 4.1.RE.- OBJETIVO GENERAL.

Como objetivo general, se trata de dotar al municipio de Ventas de Huelma de un instrumento de ordenación urbanística válido y adecuado a la población existente y futura, estableciendo el modelo territorial necesario para ello.

La propuesta de ordenación y regulación normativa que establece el presente PBOM apunta, en todo caso, a un modelo de planificación lo más realista posible con el territorio, factible en su concepción, respetuoso en sus determinaciones con el entorno y operativo en su gestión, contemplando para ello todas las implicaciones y condicionantes que tienen lugar en el municipio y en sus dos núcleos de población.

En continuidad con el diagnóstico de la realidad territorial y urbanística del municipio, contenido en la Información Urbanística del PBOM, y previamente a plantear propuestas concretas, se exponen los objetivos, criterios y estrategias generales que permitirán articular una política urbanística adecuada, necesaria para la implantación de un modelo de ordenación urbano-territorial coherente con la realidad física, urbana y humana del municipio de Ventas de Huelma y de los dos núcleos de población implantados en el mismo: Ventas de Huelma y Ácula.

Tomando como referencia lo previsto en los artículos 3 y 4 de la LISTA, los fines y objetivos que se pretenden conseguir a través del instrumento que se redacta se enmarcan en dos niveles: en el nivel del "territorio" y en el nivel del "medio urbano".

ARTICULO 4.2.RE.- PROPUESTAS EN RELACIÓN AL SUELO URBANO.

A.- Las principales propuestas para el desarrollo del suelo urbano se sintetizan en lo siguiente:

- armonización y ordenación integrada de los núcleos existentes con las zonas de nuevos crecimientos urbanos.

- colmatación de los espacios no edificados en la actualidad, así como vacíos urbanos, de fácil desarrollo mediante ordenanza directa; como paso previo a planificar una expansión en nuevos desarrollos; lo que también redundará en la rehabilitación del patrimonio edificado. No obstante lo anterior, los espacios que se entienden como no edificables, estén situados en el interior de manzanas o lindando con viario, se protegerán calificándolos como espacios libres privados, en los que se limitará la edificación.
- previsión de un sistema viario y de espacios libres de forma correlacionada e integral, estableciendo su dimensionamiento en función de las necesidades actuales y priorizando la movilidad peatonal frente a la motorizada mediante la creación de viales de sección de "plataforma única" frente a la consabida sección de "aceras y calzadas", procurando así mismo la introducción de carriles bici.
- puesta en valor de las edificaciones de interés existentes, posibilitando la creación de usos equipamentales, parques y espacios libres en conjunción con los mismos y para su puesta en valor.
- establecimiento de una serie de parámetros urbanísticos que fomenten la estética y volumetría de las edificaciones de estos lugares a la vez que garanticen la preservación del paisaje: escalonamiento y fraccionamiento de las edificaciones, fijación del uso de materiales y acabados acordes con el ambiente arquitectónico de los núcleos urbanos.
- establecimiento de una normativa de usos, que aunque respetuosa con la actividad edificatoria y funcional con la ordenación y zonificación propuestas, permita una gran posibilidad de compatibilidades entre ellos, a la vez que potencie un modelo homogéneo en el tejido urbano.
- prohibición de los usos (generalmente industriales, agrícolas y ganaderos) incompatibles con los núcleos residenciales, previendo las posibilidades de su traslado a corto y medio plazo a la zona prevista en este PBOM.
- planificación del crecimiento armonizando las intensidades propuestas, con el fin de que se produzca la adaptación a la estructuración social y económica actual, en el sentido de ampliar la oferta existente en cuanto

a la tipología del suelo y sus usos. De esta forma, se han establecido, para los núcleos urbanos, diferentes ordenanzas, significativas de usos pormenorizados, para la tipología de edificación residencial.

Así mismo, se han establecido ordenanzas para los usos globales de carácter turístico, de servicios y productivo, y también en referencia a los usos dotacionales.

- previsión de delimitación de ámbitos de transformación urbanística de reforma interior (ATURIs) con el criterio general de posibilitar la ordenación conjunta de una zona para desarrollo urbano, a la que se procura dotar de una integración e intercomunicación con el sistema viario y de espacios libres existente.
- configuración de un catálogo de edificios y elementos de interés donde se recogen los bienes inventariados y conocidos por el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura, reflejando sus características más significativas y determinando las condiciones para su protección.
- integración de las vías pecuarias en las distintas actuaciones urbanísticas donde necesariamente se incluyen, procurando su respeto y total protección, así como su urbanización con materiales y acabados acordes con su carácter etnológico y según lo que a tal efecto prevé la Consejería de Medio Ambiente.
- determinación de normas de carácter medio-ambiental con el fin de establecer las medidas necesarias para una correcta prevención ambiental de las distintas actuaciones contempladas por el plan general.

B.- Entre las propuestas concretas establecidas para cada uno de los núcleos urbanos, se han previsto las siguientes:

B.1.- VENTAS DE HUELMA:

- regularización de la zona de usos productivos ubicada en el margen izquierdo de la carretera A-338 de Las Gabias a Alhama de Granada, previendo la articulación viaria en sí misma y en relación con los suelos limítrofes por medio de su delimitación como un ámbito de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior (ATURI-V2).

- regularización de la estructura urbana de la zona suroeste del núcleo con el fin de procurar la articulación e integración en dicha estructura, de la urbanización Oasis y edificaciones situadas entre la misma y el casco urbano, partiendo del estado de su urbanización y de sus dotaciones públicas.
- regularización de la estructura urbana de la urbanización Los Alijares (situada a la entrada de la población de Ventas de Huelma, en el margen izquierdo de la carretera A-338 de Las Gabias a Alhama de Granada) partiendo del estado de su urbanización y de sus dotaciones locales.
- delimitación de una pequeña Actuación de Transformación Urbanística de área de Reforma Interior (ATURI-V1) para procurar su ordenación de forma coherente con las previsiones de la LISTA y respecto de los suelos que la circundan.
- delimitación y reconocimiento de los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios (SG-EC), de Espacios Libres y Zonas Verdes (SG-EL/ZV) y de Movilidad (SG-M), incluyendo la zona deportiva existente en la crta. a Ácula.

B.2.- ÁCULA:

- delimitación, como Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior, de un ámbito discontinuo (ATURI-A1d), en contacto con la carretera GR-3402 y la vía pecuaria, ya integrada como suelo urbano; previendo con ello la consecución de dotaciones locales de mayor tamaño.
- ordenación detallada, sujeta a la complementación de la urbanización, de ámbito lineal situado en el margen izdo. de la carretera GR-3402, proveniente de antiguas expropiaciones de la misma.
- delimitación y reconocimiento de los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios (SG-EC), de Espacios Libres y Zonas Verdes (SG-EL/ZV) y de Movilidad (SG-M).

ARTICULO 4.3.RE.- PROPUESTAS EN RELACIÓN AL SUELO RÚSTICO.

En las distintas categorías de suelo rústico se señalan las distintas zonas que se pretenden proteger desde este PBOM de Ventas de Huelma contemplando, así mismo, las protecciones especiales derivadas de la legislación específica (vías pecuarias, cauces, carreteras).

En base a lo anterior, la propuesta básica que el presente PBOM hace para este tipo de suelo parte de la protección total del mismo frente a las actividades urbanas a excepción de las actuaciones singulares que posibiliten el respeto al medio. De igual forma, se permitirán las actuaciones singulares siempre que también procuren el respeto al medio ambiente.

Sin perjuicio de lo anterior, las propuestas sobre el suelo rústico común contiguo a los núcleos urbanos se sintetizan en lo siguiente:

- previsión de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización en la zona del núcleo de Ventas de Huelma situada junto a la barriada Poetas Andaluces (ATUNU-V2).
- previsión de Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización de un pequeño ámbito situado al oeste del núcleo urbano de Ventas de Huelma, en continuidad con el suelo urbano, procurando la conexión y terminación de la red viaria (ATUNU-V1).
- previsión de un ámbito como Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización (ATUNU-A1) situado al sureste del núcleo de Ácula, colindante con la carretera GR-3402, previendo la configuración de vial de servicio en paralelo a la referida carretera.

CAPÍTULO V: DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL DEL PBOM.

ARTICULO 5.1.RE.- LA CONCRECIÓN DEL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

Determinaciones.

La concreción del modelo general de ordenación se establece, según las disposiciones de los artículos 75.1, 2, 3 y 5 del Reglamento General de la LISTA, en base a las siguientes determinaciones:

- clasificación del suelo
- elementos estructurantes
- establecimiento de las zonas de suelo rústico
- identificación de los bienes y espacios protegidos de carácter singular

Clasificación del suelo.

El suelo del territorio municipal se clasifica en suelo urbano y suelo rústico.

En el suelo urbano, conocidas las características de los núcleos urbanos asentados en el municipio, se distinguen los terrenos ocupados por la urbanización/edificación así como los no ocupados que disponen de ordenación o los incluidos en actuaciones de transformación urbanística.

Entre los suelos rústicos, en base igualmente a las características del municipio y a las determinaciones del plan territorial que lo ordena, Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (PEPMF), se establecen las dos únicas categorías que se identifican en el mismo: suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial y suelo rústico común.

1.- SUELO URBANO.

Se han incluido en esta clase de suelo los terrenos que se encuentran

integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo del que forman parte, y además están transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y con conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

En este caso, los ámbitos de suelo urbano establecidos por el PBOM, debido a las características que presentan, se circunscriben a cada uno de los dos núcleos urbanos en su completitud: Ventas de Huelma y Ácula.

2.- SUELO RÚSTICO.

El suelo rústico está comprendido por aquellos terrenos que se deben incluir en alguna de las siguientes categorías:

A.- Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREPLS):

Se incluyen los terrenos que tienen establecidos en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

El PBOM clasifica con esta categoría los siguientes terrenos en base al dominio público afectado por los mismos:

- a) Vías Pecuarias.
- b) Cauces / dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.
- c) Infraestructuras viarias / carreteras de la red viaria supramunicipal.

B.- Suelo Rústico Común (SRC).

El PBOM propone que el resto del suelo rústico que no se encuentre especialmente protegido o preservado (por riesgos o por la ordenación territorial o urbanística), tenga la categoría de suelo rústico común.

En cuanto a la normativa urbanística general aplicable a cada una de las categorías de suelo rústico, que incluye la regulación de los usos prohibidos

y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial así como de la legislación y planificación sectorial de aplicación; además de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, se especifica en los títulos II (Normas Generales de Protección) y III (Regulación del Suelo Rústico) de la Normativa Urbanística del presente PBOM.

Elementos estructurantes.

Se identifican los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits detectados así como para satisfacer las nuevas demandas de la propuesta de ordenación, en las que se incluyen las generadas por los nuevos crecimientos contemplados tanto por las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior como por las de nueva urbanización.

Por otra parte, en el municipio no existen sistemas generales establecidos por la planificación sectorial.

En los elementos estructurantes se incluyen los “sistemas generales” y las “redes de infraestructuras de los distintos servicios urbanísticos”, tanto lineales (galerías y conducciones en alta) como puntuales (depósitos, estaciones, centrales, etc.) y “servicios técnicos” (edificios de mantenimiento, punto limpio y similares).

1.- SISTEMAS GENERALES (SG).

Se han delimitado teniendo en cuenta que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico del municipio en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de su uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que efectan, superan el ámbito de una dotación local.

Quedan localizados en los planos O.1, O.2a y O.2b de la Cartografía de ordenación del PBOM.

A.- De Equipamientos Comunitarios (EC).

Como se ha reflejado en la Memoria Informativa y Diagnóstico, Ventas de

Huelma posee una red de equipamientos bastante equilibrada, respetando la directriz establecida por el POTA, concretada en la tabla III.3 del apartado 42 (localización de equipamientos y servicios especializados), que recoge, con carácter orientativo y no exclusivo, las dotaciones y equipamientos necesarios para definir un nivel de prestaciones adecuadas en las Estructuras de Áreas Rurales como las que nos ocupa.

De esta forma, entre los equipamientos comunitarios básicos se encuentran los de uso pormenorizado docente, social, cultural, sanitario, deportivo y funerario; encontrándose entre los de gestión únicamente los administrativos.

Debido a las características, configuración y reducidas dimensiones de los núcleos urbanos implantados en el municipio así como a la población con que cuentan, la mayoría de los equipamientos existentes tienen el carácter de sistema general por cuanto sirven a la totalidad de la población.

B.- De Espacios Libres y Zonas Verdes (EL/ZV).

El sistema cuenta con siete espacios delimitados con un total de superficie computable de 14.189 m²; quedando especificadas sus características en el art. 2.2.4 de la Memoria de Ordenación.

La población censada en la actualidad en el municipio (a fecha de 1-1-2025) asciende a 676 habitantes y la prevista en los cinco ámbitos delimitados para actuaciones de transformación urbanística de uso residencial a 349 (según las densidades previstas y el estándar de 2'4 habitantes/vivienda establecido en la Disposición Adicional 1ª del Reglamento de la LISTA); por lo que la población prevista en el horizonte del PBOM asciende a un total de 1.025 habitantes.

En definitiva, los valores anteriormente reflejados arrojan un estándar de 13'84 m²/habitante, cumpliendo lo requerido legalmente.

C.- De Movilidad (M).

El sistema general de movilidad está compuesto por la red viaria supramunicipal, en este caso la carretera A-338 de Granada a Alhama de Granada (perteneciente a la red intercomarcal incluida en la red autonómica y clasificada como “vía convencional”); la carretera GR-3402: de A-92 a A-338 Ventas de Huelma (perteneciente a la red provincial y clasificada como

“vía convencional”); y la carretera GR-3310: de A-338 Ventas de Huelma a Cacín (perteneciente a la red provincial como “vía convencional”). Todas ellas atraviesan o colindan con los núcleos urbanos conformando tramos urbanos y travesías.

También forman parte de este sistema la avda. del Temple-calle Larga en el núcleo de Ventas de Huelma y la traza N^a S^{ra} del Rosario-Plaza del Pilar-calle Huertos en el núcleo de Ácula.

2.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS (I) Y SERVICIOS TÉCNICOS (ST).

Las redes de infraestructuras están conformadas, a su vez, por las consideradas principales o de alta (galerías, conducciones, depósitos, EDAR, ...), las cuales también se incluyen entre los sistemas generales del municipio; y por las restantes infraestructuras de los servicios urbanos de abastecimiento, alcantarillado, electricidad, alumbrado y telecomunicaciones (redes urbanas, centros de transformación eléctrica, etc.)

En cuanto a los servicios técnicos, están conformados por la nave de almacenamiento e instalaciones y por el Punto Limpio, aun por construir con el fin de resolver un déficit existente en el municipio, considerado además necesario para satisfacer las demandas de la población.

CUADRO RESUMEN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

En el artículo 2.1.4. de la Memoria de Ordenación se incluye cuadro resumen tanto de los sistemas generales como de las infraestructuras y servicios técnicos.

Establecimiento de las zonas de suelo rústico.

Las zonas del suelo rústico establecidas por el presente PBOM provienen de las categorías determinadas por el mismo en el artículo 2.1.3 de la Memoria de Ordenación y coinciden en su ámbito territorial.

De este modo, las categorías / zonas establecidas son las siguientes:

A.- Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREPLS):

En base al régimen del dominio público afectado se establecen las tres zonas siguientes:

- a) Vías Pecuarias (legislación de referencia: Ley 3/1995, de Vías Pecuarias; Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 155/1998).
 - Vereda de Alhama a Granada (ancho legal 20'89 m).
 - Vereda de los Leñadores o de la Costa (ancho legal 20'89 m).
 - Vereda de Arboya (ancho legal 20'89 m).
- b) Cauces / dominio público hidráulico y su zona de servidumbre (legislación de referencia: RDL 1/2001, Texto refundido Ley de Aguas; Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986; Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía).
- c) Infraestructuras viarias / carreteras de la red viaria supramunicipal (legislación de referencia: Ley 8/2001, de carreteras de Andalucía; Reglamento de Carreteras, Real Decreto 1812/1994).
 - Carretera A-338, de Granada a Alhama de Granada; red autonómica.
 - Carretera GR-3402, de A-92 a A-338 (Ventas de Huelma); red provincial.
 - Carretera GR-3310, de A-338 (Ventas de Huelma) a Cacín; red provincial.

B.- Suelo Rústico Común (SRC).

Se categoriza así el resto del suelo rústico del municipio.

Debido a que durante la fase de información y análisis del territorio no se han detectado factores basados en especiales valores productivos, de paisaje, de interés cultural, patrimonial o riesgos que aconsejen la delimitación de ámbitos merecedores de algún tipo de protección o preservación, más allá de la inherente a la propia del suelo rústico.

Por otra parte, la definición del concepto de “Asentamiento Urbanístico” es fundamental para la preservación de aquel suelo rústico que deba mantenerse al margen del desarrollo urbanístico. Este PBOM asume la

definición que de él hace el Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021 en su artículo 23 así como las circunstancias que inducen a la formación de nuevos asentamientos descritas en su artículo 24, y establece en el art. 3.3.3. de su Normativa Urbanística las condiciones para la no formación de nuevos asentamientos.

Identificación de los bienes y espacios protegidos de carácter singular.

Según lo establecido en el art. 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se considera que los bienes y espacios que deban contar con una protección singular son los que se encuentran inscritos individualmente, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Con estas características no existen bienes o espacios merecedores de singular protección en el municipio de Ventas de Huelma.

ARTICULO 5.2.RE.- LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN.

Determinaciones.

La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo se establece por medio de las siguientes determinaciones, previstas en el art. 76 del RG LISTA.

En referencia a las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente se establecen:

- directrices para las zonas de suelo urbano.
- directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.
- directrices y recomendaciones para mejorar la salud y bienestar de las personas.
- directrices y recomendaciones para el establecimiento de un modelo urbano equilibrado.

También se establece, dentro de la planificación estratégica, lo siguiente:

- estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.
- directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y en suelo rústico.
- directrices para la planificación de vivienda protegida.
- directrices para la planificación de la movilidad sostenible.
- directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística.

Directrices para las zonas de suelo urbano.

Sin perjuicio de la definición y delimitación de cada una de las zonas de suelo urbano que se han establecido en el artículo 2.2.2 de la Memoria de Ordenación acompañadas de su nivel dotacional, para el suelo urbano delimitado en su conjunto se prevén las siguientes directrices:

- preservación de los distintos tipos edificatorios contenidos en las distintas zonas que conforman cada uno de los núcleos urbanos, así como de sus condicionantes estéticos en casos de interés.
- articulación de la movilidad (peatonal y motorizada) facilitando la comunicación y la accesibilidad a las zonas de uso público, la red ciclista y la reserva de aparcamientos.
- preservación e incremento de los espacios de sombra a través del mantenimiento de terrenos en su estado natural, de la plantación de arbolado y de la ejecución de zonas ajardinadas.
- fomento de las medidas que favorezcan la implantación de energías renovables en edificaciones y espacios públicos.
- previsión de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos, priorizando la minimización de la contaminación lumínica y acústica.

Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano establecidas por el PBOM.

El presente PBOM, en base a las características y proceso de conformación de los núcleos urbanos asentados en el municipio de Ventas de Huelma,

establece la propuesta de delimitación de tres ámbitos, todos ellos sometidos a reforma interior (ATURI) al estar justificados y motivados en la regeneración y ordenación de los terrenos que los conforman, en este caso al tratarse de vacíos urbanos y de suelos necesitados de ordenación detallada (caso de la ATURI-V1 y ATURI-A1(d)) o además de reforma / renovación de la urbanización de que constan (caso de la ATURI-V2).

Dichos terrenos constituyen ámbitos que quedarán integrados y conectados con la trama urbana existente tras su transformación, habiéndose delimitado dos de ellos en Ventas de Huelma y uno en Ácula.

La delimitación y ordenación de cada uno de estos terrenos se llevará a cabo mediante un plan de reforma interior (PRI) en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido conforme al art. 76 del RG LISTA y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del referido RG; debiendo asimismo respetar lo previsto en el art. 78.2.b) del RG LISTA en referencia al establecimiento de los límites de dichas actuaciones y sus posibles ajustes.

El destino de estos terrenos es su transformación en suelo urbano urbanizado e integrado en la malla urbana, lo que conlleva que sobre ellos se establezca básicamente un “uso global” similar al definido para el suelo urbano ordenado, y que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e incompatibilidades definido en el PBOM (título VI de la Normativa Urbanística).

Así mismo el PBOM determina, además de la propuesta de delimitación, los parámetros correspondientes a edificabilidad global y densidad global, así como al nivel dotacional objetivo además de los criterios y directrices para su desarrollo; sin perjuicio de que el plan de reforma interior que lo delimite y ordene pueda modificarlos justificadamente en base a su objeto y naturaleza.

En los planos O.3a y O.3b del PBOM se localizan dichas actuaciones de transformación urbanística; adjuntando, en el artículo 5.1.4 de su Normativa Urbanística, las fichas resumen de sus determinaciones.

Directrices para la planificación de vivienda protegida.

En base a lo previsto en el art. 61.5 LISTA y consiguiente art. 83 de su Reglamento General, y tras la modificación reflejada en la Disposición Final 4ª de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en referencia al art. 20.1.b del RDL 7/2015, del 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano (ATURI) se reservará, como mínimo, el 20% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico (ATUNU), dicha reserva será como mínimo del 40% de la edificabilidad residencial.

Con objeto de garantizar el principio de cohesión social, la localización de la reserva de vivienda protegida a establecer en cada una de las distintas actuaciones se ubicará en cada uno de los ámbitos propuestos y en los porcentajes establecidos normativamente.

En el cuadro siguiente se concretan el total de las 53 viviendas protegidas previstas, que con carácter de mínimos, propone el PBOM.

ACTUACIÓN	LOCALIZACIÓN	% s/ EDIF. RESID.	Nº VIV. PROTEG.
ATURI-V1	Ventas de Huelma	20%	2
ATURI-A1(d)	Ácula	20%	4
ATUNU-V1	Ventas de Huelma	40%	4
ATUNU-V2	Ventas de Huelma	40%	6
ATUNU-A1	Ácula	40%	37
TOTAL			53

ARTICULO 5.3.RE.- DETERMINACIONES QUE COMPLEMENTAN A LA DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO.

Determinaciones.

Como complemento de las determinaciones para la definición del modelo de ordenación del suelo rústico, previstas en el art. 77.1, 7 y 8 del RG, se establecen las siguientes:

- normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico.
- identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico.
- propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico establecidas por el PBOM.

En base a lo previsto en el art. 88.5 del RG LISTA en relación con el apdo. 6 del Decreto-Ley 11/2022, por el que se modifica la LISTA; y al estimar la necesidad de su desarrollo a corto plazo, el PBOM establece la propuesta de delimitación de tres ámbitos para actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (ATUNU-V1 y ATUNU-V2 en Ventas de Huelma, y ATUNU-A1 en Ácula).

Las propuestas de delimitación se justifican en base a su interés público y social en función de criterios objetivos de necesidad de crecimiento y demanda, así como de la imposibilidad de atender dicha necesidad en el suelo urbano disponible.

A tal efecto se adjunta, como ANEXO 4 de la Memoria de Ordenación un "INFORME JUSTIFICATIVO DE LOS CRECIMIENTOS URBANOS PROPUESTOS EN EL NUEVO PLANEAMIENTO DE VENTAS DE HUELMA".

La delimitación y ordenación de cada uno de estos terrenos se llevará a cabo mediante un plan parcial de ordenación (PPO) en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido conforme al art. 76 del RG LISTA y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del referido RG; debiendo asimismo respetar lo previsto en el art. 78.2.b) del RG LISTA en referencia al establecimiento de los límites de dichas actuaciones y sus posibles ajustes.

El destino de estos terrenos es su transformación en suelo urbano urbanizado e integrado en la malla urbana, lo que conlleva que sobre ellos se establezca básicamente un "uso global" similar al definido para el suelo urbano ordenado, y que se desarrollará, por tanto, en programas de uso a nivel pormenorizado-detallado según el sistema de compatibilidades e

incompatibilidades definido en el PBOM (título VI de la Normativa Urbanística).

Así mismo el PBOM determina, además de la propuesta de delimitación, los parámetros correspondientes a edificabilidad global y densidad global, así como al nivel dotacional objetivo además de los criterios y directrices para su desarrollo; sin perjuicio de que el plan parcial de ordenación que lo delimite y ordene pueda modificarlos justificadamente en base a su objeto y naturaleza.

En los planos O.3a y O.3b del PBOM se localizan; adjuntando, en el artículo 5.1.4 de la Normativa Urbanística, las fichas resumen de sus determinaciones.

Cuadro de ámbitos incluidos en actuaciones de transformación urbanística.

Como resumen de las determinaciones establecidas anteriormente se presenta un cuadro resumen que incluye los ámbitos delimitados por el PBOM, así como el cómputo total de viviendas, habitantes y sistemas locales:

- Actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano (ATURI).
- Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común (ATUNU).

Se establecen los siguientes parámetros:

DENOM.:	denominación del ámbito según su clasificación, y localización en planos.
SUP. DEL.:	superficie delimitada en m ² s.
USO GLO.:	uso global (R: residencial, P: productivo).
EDIF.GLO.:	edificabilidad global en m ² /m ² .
DEN.:	densidad en viv/ha.
Nº VIV.:	número de viviendas (L: libres, P:protegidas, TOT: totales)
HAB.:	número de habitantes.
A.M. AR. REP.:	aprovechamiento medio del área de reparto en ua/m ² .
DOT:	dotaciones locales del ámbito en m ² (EL: espacios libres, ECB: equipamientos comunitarios básicos).

P.DES.: planeamiento de desarrollo (PRI: plan de reforma interior, PPO: plan parcial de ordenación.
 S.ACT.: sistema de actuación (C: compensación, E: expropiación).
 INIC.: iniciativa (R: privada, P: pública)
 P.INI.: plazo de iniciación del desarrollo en años.
 OBJETIVOS: resumen de los objetivos de su previsión/delimitación.

DENOM.	SUP. DEL. (m²)	USO GLO.	EDIF.GLO. (m²/m²)	DEN. (viv/ha).	Nº VIV.			HAB. (1)	APROV. M.AR. REP. (ua/m²)	DOT. (m²)		P.DES.	S. ACT.	INIC.	P.INI.	OBJETIVOS
					L	P	TOT			EL	ECB					
ATURI-V1	2.131	R	0'600	50	8	2	10	24	0'6000	s/ art. 82.2 RG LISTA		PRI	C	PR	1	Ordenación de vacío urbano, colindante con cauce del barranco Hondo
ATURI-V2	63.567	P	0'550						0'2750	s/ art. 82.2 RG LISTA		PRI	C	PR	1	Ordenación de asentamiento urbanístico con grado de consolidación medio.
ATURI-A1(d)	5.311	R	0'500	40	17	4	21	50	0'5500	s/ art. 82.2 RG LISTA		PRI	C	PR	1	Ordenación de área discontinua como cierre del núcleo urbano.
ATUNU-V1	2.393	R	0'500	40	5	4	9	21	0'5500	s/ art. 82.2 RG LISTA		PPO	C	PR	1	Ordenación de pequeño ámbito de uso residencial en continuidad con el núcleo urbano.
ATUNU-V2	3.893	R	0'500	40	9	6	15	36	0'5500	s/ art. 82.2 RG LISTA		PPO	C	PR	1	Ordenación de pequeño ámbito de uso residencial en continuidad con el núcleo urbano.
ATUNU-A1	18.319	R	0'600	50	54	37	91	218	0'6000	s/ art. 82.2 RG LISTA		PPO	C	PR	1	Ordenación de ámbito de uso residencial.
TOTAL	95.614 (2)				93	53	146	349		9.652 (3)	3.825 (3)					

- (1) Número máximo de habitantes, previendo 2'4 hab/viv. (D.T. 1ª RG LISTA).
 (2) 71.019 m² corresponden a ATURI y 24.605 m² a ATUNU.
 (3) Estimación de superficies en dotaciones EL y ECB.

CAPÍTULO VI: DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.

ARTICULO 6.1.RE.- CONSIDERACIONES GENERALES.

La ordenación urbanística detallada tiene por objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y sus dotaciones.

De acuerdo con el artículo 65 de la LISTA y del artículo 78 del RG LISTA, el PBOM contendrá como mínimo las determinaciones en el suelo urbano conforme a los párrafos a), b), c), d) y f) del artículo 66.1 de la LISTA, y que se desarrollan en el RG LISTA, en las determinaciones del artículo 78.2 a), c), f), g), h) e i).

De esta forma, la ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- el establecimiento de las zonas del suelo urbano.
- la definición completa de la malla urbana.
- las características y los trazados de las redes y de infraestructuras y servicios técnicos.
- la regulación de los usos en suelo urbano.
- la normativa de edificación.
- la normativa de urbanización.
- la identificación de los recursos y área de interés paisajístico.
- las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones urbanísticas.

También forma parte de la ordenación urbanística detallada la identificación de los bienes y espacios que deban contar con alguna protección distinta a la recogida en el art. 75.5 RG LISTA, elementos recogidos en el Catálogo referenciado en el art. 2.1.21 de la Memoria de Ordenación.

ARTICULO 6.2.RE.- ESTABLECIMIENTO DE ZONAS DE SUELO URBANO Y DE SU NIVEL DOTACIONAL.

Dentro del suelo urbano clasificado por el PBOM, excluidos los ámbitos

delimitados para las actuaciones de transformación urbanística, y que se han propuesto en el art. 2.1.10 de la Memoria de Ordenación, se establecen las distintas “zonas de suelo urbano”.

La “zona de suelo urbano” se define como un ámbito sujeto a una ordenación urbanística diferenciada y está integrada por los suelos urbanos que presentan unas características homogéneas debido a la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.

Por lo tanto y tomando como base las condiciones de ordenación determinadas por las distintas calificaciones previstas por el PBOM, se han delimitado una serie de zonas de suelo urbano. Dichas zonas podrán superar el ámbito estricto de una misma calificación urbanística, pues pretenden encontrar zonas urbanas coherentes y homogéneas tanto por su posición en el modelo urbano del núcleo, como por su configuración formal y funcional. De esta forma, las posibles diferencias entre los distintos ámbitos urbanos, y que se fundamentan en parámetros formales de edificación divergente (retranqueos, alturas, tipologías...) no tienen por qué comportar la generación de modelos urbanos claramente distintos entre sí, pues comparten una análoga generación de tipos 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, etcétera.

Según lo anterior, en el suelo urbano clasificado por el PBOM, para los dos núcleos urbanos implantados en el municipio se establecerán zonas de suelo urbano, determinando, para cada una de ellas, los parámetros establecidos en el artículo 78.2.a.1º del Reglamento General de la LISTA.

NIVEL DOTACIONAL

Por su parte, la determinación del nivel dotacional de una zona de suelo urbano se calcula según la relación resultante entre la superficie, expresada en metros cuadrados, del suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos, al que se le añade la superficie de dotaciones privadas análogas que sean computables de conformidad con el artículo 82.2 del Reglamento General de la LISTA; dividida o por el número de habitantes o por la

superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística a la zona de suelo urbano de que se trate, expresada en metros cuadrados de techo.

En el caso que nos ocupa, se trata del nivel dotacional existente, ya que para su cálculo se tienen en cuenta las dotaciones realmente ejecutadas y en uso.

En base a los criterios reflejados anteriormente se han establecido cuatro zonas de suelo urbano en el núcleo de Ventas de Huelma y tres en el núcleo de Ácula, de las cuales se reflejan sus características en el presente texto, especificando su delimitación y determinaciones más relevantes (superficie, edificabilidad global, densidad global, nivel dotacional por m²t y nivel dotacional por habitante) en los planos O.3a (núcleo de Ventas de Huelma) y O.3b (núcleo de Ácula).

ARTICULO 6.3.RE.- LA DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA.

La definición completa de la malla urbana comprende las siguientes determinaciones, algunas de las cuales, basadas en la naturaleza del documento de ordenación urbanística que nos ocupa, se reflejan en la Cartografía del PBOM.

- trazado y características de la red viaria, con distinción de la peatonal, la ciclista y la de tráfico motorizado, incluyendo los aparcamientos; así como la fijación de alineaciones y rasantes. Se refleja en los planos de ordenación O.4.a y O.4.b, correspondientes a los núcleos urbanos de Ventas de Huelma y Ácula respectivamente.
- localización de las dotaciones locales destinadas a equipamientos comunitarios, a espacios libres / zonas verdes, a movilidad y a infraestructuras y servicios técnicos, reflejados en los planos O.2.a y O.2.b correspondiente a los núcleos urbanos. Así mismo se reflejan los equipamientos y espacios libres de carácter privado.
- descripción de las características y del trazado de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, reflejados en el capítulo II (Condiciones generales relativas a las obras de urbanización) del título IX de la Normativa Urbanística del PBOM y plano O.1

- delimitación del parcelario con asignación de usos pormenorizados, reflejados en los planos de ordenación O.3.a y O.3.b de los núcleos urbanos, así como en los títulos VI, VII, y VIII de la Normativa Urbanística del PBOM.

ARTICULO 6.4.RE.- SISTEMAS LOCALES.

Forman parte de los sistemas locales los siguientes elementos, que complementan a los elementos estructurantes (sistemas generales y redes de infraestructuras y servicios técnicos) definidos en el art. 2.1.4 de la Memoria de Ordenación como apoyo a la estructuración del suelo urbano.

DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (EC).

Como se ha reflejado al analizar los sistemas generales, debido a las características, configuración y dimensiones de los núcleos urbanos asentados en el municipio, así como a la población con que cuenta, la totalidad de los equipamientos existentes, salvo los de carácter religioso y deportivo en algún caso debido a su carácter privado, tienen el carácter de sistema general por cuanto sirven a la práctica totalidad de la población, además de estar localizados de forma singularizada en relación con el resto de elementos estructurantes, sobre todo los referentes a espacios libres/zonas verdes y a movilidad.

DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (EL/ZV).

El sistema local de espacios libres/zonas verdes cuenta con veintitrés espacios (21 públicos y 2 privados) ubicados en los núcleos urbanos de Ventas de Huelma y Ácula, sumando un total de 5.082 m²; lo que viene a significar una ratio de 7'51 m²/hab., teniendo en cuenta los 676 habitantes censados en la actualidad.

Las características de estos espacios se dividen entre los que están integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población (espacios libres/EL), y los que se conforman igualmente por terrenos libres de edificación y dotados de vegetación presentando una superficie permeable y que desarrollan funciones

ambientales (zonas verdes/ZV); y los asimismo integrados por mezcla de ambas tipologías (espacios libres-zonas verdes/EL-ZV).

Debido a las características de estos espacios libres / zonas verdes dentro de la configuración, estructuración y dimensiones de los núcleos urbanos, para su identificación no se ha considerado ni su superficie (no menor de 250 m²) ni su capacidad de inclusión de un círculo mínimo de 12 m, no teniendo por consiguiente en cuenta lo establecido en el artículo 82.7 del RG LISTA al respecto, al considerarlo limitativo respecto al proceso de su conformación así como a su uso actual como tales.

DE MOVILIDAD. (M)

El sistema local de movilidad, que complementa tanto al viario supramunicipal como al municipal definido anteriormente dentro de los sistemas generales, está conformado por el resto del entramado viario y aparcamientos existentes en los núcleos urbanos.

REDES DE INFRAESTRUCTURAS. (I)

El resto de redes de los servicios urbanísticos e infraestructuras no incluidas como elementos estructurantes, a los que complementan, forma parte del sistema local.

Cabe señalar que prácticamente todos estos elementos pertenecen al dominio público, generalmente al Ayuntamiento de Ventas de Huelma.

En base a la relación existente, quedan debidamente justificados los servicios prestados por el Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 26.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, teniendo en cuenta la población estimada por el PBOM para el año horizonte 2034.

CUADRO RESUMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

En el artículo 2.2.4 de la Memoria de Ordenación se relacionan los sistemas locales enclavados en los dos núcleos de población del municipio.

CAPÍTULO VII: DETERMINACIONES SOBRE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN. ÁREAS DE REPARTO.

En el capítulo III de la Memoria de Ordenación se reflejan dichas determinaciones, así como las cinco áreas de reparto resultantes (tres en Ventas de Huelma y dos en Ácula) previstas por el PBOM.

CAPÍTULO VIII: PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

ARTICULO 8.1.RE.- ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los aspectos referentes a prioridades, plazos y agentes que sufragarán los costes de las actuaciones previstas por el PBOM se reflejan en la tabla siguiente, pormenorizadamente respecto a los tipos de actuaciones a realizar:

- ATURI: actuaciones de transformación urbanística de reforma interior.
- ATUNU: actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico común.

Respecto a la previsión económica, se incluyen los costes correspondientes a la ejecución e implantación de los servicios urbanísticos de dichas actuaciones, concretados en el viario (estimado en un 20% de la sup. delimitada) y en los espacios libres / zonas verdes (estimado en un 10% de la sup. delimitada), previendo un coste unitario de 120 €/m² para el primero y 50 €/m² para los segundos. En estos valores unitarios estimados queda incluida la proporcionalidad de las conexiones con las redes generales de infraestructuras existentes, aunque no la valoración de lo que significaría la ejecución de las mismos, establecida en el artículo siguiente 1.2.2.ME.

Según lo especificado en el cuadro siguiente, el presupuesto económico de estas actuaciones asciende 2.770.050 euros (dos millones setecientos setenta mil cincuenta euros).

Su financiación se asigna íntegramente a los agentes privados, sin perjuicio de que la administración local participe en los casos en que se rebase conceptual y cuantitativamente la ejecución de los elementos estructurantes e infraestructuras previstas.

En cuanto al plazo de iniciación de la totalidad de las actuaciones, tal y como se refleja en el art. 5.1.3 de la Normativa Urbanística del presente PBOM, se prevé su iniciación a lo largo del primer año desde la publicación del mismo.

Actuación	Sup. del. (m ²)	Viario (m ²)	Espacios Libres (m ²)	Presupuesto Economico (€)	Prog:Año inicio	Iniciativa
ATURI-V1	2.131	427	213	61.890	1	privada
ATURI-V2	63.567	12.713	6.357	1.843.410	1	privada
ATURI-A1(d)	5.311	1.062	531	153.990	1	privada
ATUNU-V1	2.393	479	239	69.430	1	privada
ATUNU-V2	3.893	779	389	112.930	1	privada
ATUNU-A1	18.319	3.640	1.832	528.400	1	privada
TOTAL				2.770.050		

ARTICULO 8.2.RE.- ACTUACIONES EN ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

Las intervenciones en los distintos elementos estructurantes se valoran a continuación, siendo el Ayuntamiento el encargado de su ejecución y financiación a través de convenios con otras administraciones y con los propietarios de las distintas actuaciones de transformación urbanística.

1.- INTERVENCIÓN EN EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Se prevé la intervención en dos equipamientos comunitarios básicos de uso funerario como son los cementerios municipales:

- Ampliación cementerio de Ventas de Huelma (SG-ECB-F1)35.000 €
- Ampliación cementerio de Ácula (SG-ECB-F2).....35.000 €
- TOTAL.....70.000 €

2.- INTERVENCIÓN EN ESPACIOS LIBRES / ZONAS VERDES.

Los espacios libres / zonas verdes que forman parte del sistema general necesitan obras de adecuación que posibiliten su utilización como tales, en los que se incluirá la plantación de arbolado con el objetivo de mitigar el efecto de gases efecto invernadero; se valoran a continuación:

- Plaza en c/ Huertos. Ácula (SG-EL-6)17.000 €
- Parque rural Ácula (SG-EL/ZV-7)210.000 €
- TOTAL.....237.000 €

3.- INTERVENCIONES EN INFRAESTRUCTURAS.

Se incluyen los costes del suelo, sobredimensionamientos de redes y tuberías y emisarios, ejecución, proyectos, obtención de permisos,...

- Depósito para almacenamiento de agua potable para el núcleo de Ventas de Huelma, con capacidad de 410 m³.....369.000 €
- Depósito para almacenamiento de agua potable para el núcleo de Ácula, con capacidad de 300 m³.....290.000 €
- EDAR y emisarios (recoge los dos núcleos).....950.000 €
- TOTAL.....1.609.000 €

Si por parte de las administraciones y debido al carácter de infraestructuras generales que ostentan, se adelanta la ejecución de alguna de éstas, el Ayuntamiento podrá resarcirse del costo de las mismas con cargo a los sectores señalados a que estuvieran adscritas.

Las infraestructuras eléctricas y de telecomunicaciones se determinarán por las compañías explotadoras de los respectivos servicios en el momento de la tramitación de los proyectos de urbanización que correspondan.

4.- INTERVENCIÓN EN SERVICIOS TÉCNICOS.

Se prevé la ejecución de un Punto Limpio, demandado desde la legislación ambiental.

- Punto Limpio (ST-PL)..... 130.000 €

ARTICULO 8.3.RE.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se adjunta dicho estudio en el ANEXO 5 de la Memoria Económica.

CAPÍTULO IX: CONSIDERACIONES GENERALES.

ARTICULO 9.1.RE.- OTROS ASPECTOS.

El resto de aspectos que conforman el instrumento urbanístico que nos ocupa se reflejan tanto en las Memorias como en la Normativa Urbanística y Cartografía del presente PBOM.

ARTICULO 9.2.RE.- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS ALTERADOS.

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera, de una u otra forma, a la vigente, está compuesto por la totalidad del territorio municipal de Ventas de Huelma incluyendo expresamente los dos núcleos urbanos implantados en el mismo: Ventas de Huelma y Ácula.

ARTICULO 9.3.RE.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 103.1 de la LISTA, la aprobación inicial del presente Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM) determinará la suspensión de la ordenación vigente en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

El plazo de suspensión de aprobaciones y otorgamiento de autorizaciones y licencias urbanísticas se prolongará hasta tanto entre en vigor el presente PBOM, y como máximo por periodo de tres años.

El acuerdo de suspensión no impedirá que se puedan conceder licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

ARTÍCULO 9.4.RE.- PRESENTACIÓN DE ALEGACIONES.

Para la presentación de ello tras la aprobación inicial y según lo especificado en la Memoria de Participación e Información Pública, será obligatoria la

localización exacta sobre Cartografía del PBOM, de la situación de inmueble, área o zona sobre la que verse la alegación, además de establecer claramente el objeto de la misma: delimitación, clasificación, uso, alturas, etc.

Granada, mayo de 2025



Por el equipo redactor:
Arturo Abril Sánchez, arquitecto