

Fecha: La de la firma digital

S/Ref.: MP-24/004

N/Ref.: URB/RVS/C-017/2024

**Consejería de Economía, Hacienda y
Fondos Europeos**
Dirección General de Patrimonio

C./ Juan Antonio de Vizarrón s/n
(Edif. Torretriana)
41092 - SEVILLA

Asunto: Información territorial y urbanística sobre adecuación del uso previsto en el inmueble *Hotel Pinar de la Vidriera* del municipio de Huéscar (Granada)

El Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos ha remitido a esta Delegación Territorial, solicitud de información urbanística de aplicación y adecuación del uso previsto en el inmueble *Hotel Pinar de la Vidriera*, ubicado en la parcela de referencia catastral núm. 000500100WG31B0001SE del municipio de Huéscar (Granada), conforme a los datos que constan en el expediente de referencia.

Atendiendo a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, modificado por Decreto 13/2022, de 8 de agosto, y el 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, corresponde a ésta el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Urbanismo.

Conforme a lo previsto en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, y en la Disposición Adicional Décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Granada de las competencias en materia de Urbanismo.

Visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.3.i) 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 emitir el siguiente Informe:

En relación con su solicitud se le recuerda que el 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), siendo conforme a su Disposición Transitoria Primera, de aplicación íntegra, inmediata y directa. Por tanto, se debe tener en cuenta que el art. 2.2 de la Ley otorga las competencias en materia de urbanismo a los Ayuntamientos; si bien éstas deben desarrollarse en el marco de la ordenación territorial, que resulta de competencia autonómica.

Al respecto, se le comunica que los informes autonómicos solo analizan la incidencia territorial o supralocal del uso o las actividades propuestas; teniendo carácter vinculante en las Actuaciones Extraordinarias en

Avd. Joaquina Eguaras 2. Complejo Administrativo Almanjáyar
Edif. 2. Plantas 3ª y 4ª. 18013 - Granada

T: 958145300
dt.granada.cfiot@juntadeandalucia.es



ANTONIO AYLLON MORENO		27/02/2024	PÁGINA 1/6
VERIFICACIÓN	BndJADR48T8M52JSVN3TGKQSE3L3G7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Suelo Rústico cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal según lo dispuesto en el art. 2 de la Ley .

Asimismo, por las razones competenciales expuestas le corresponde al Ayuntamiento de Huéscar el análisis del cumplimiento de todas las determinaciones urbanísticas contenidas en la figura de planeamiento urbanístico vigente, como pueden ser la distancia a linderos, ocupación de parcela, superficie mínima de parcela, distancia a núcleo urbano, etc.

Consultados los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico disponibles en esta Delegación Territorial que se mencionan en el cuerpo de éste Informe, por parte del Servicio de Urbanismo y dentro de sus competencias se informa lo siguiente :

DOCUMENTACIÓN.

Como documentación únicamente se aporta la referencia catastral núm. 000500100WG31B0001SE.

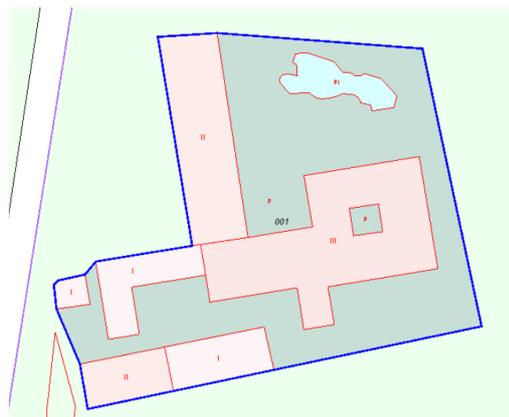
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

De acuerdo con los datos obtenidos de la Oficina Virtual del Catastro, la parcela de referencia catastral núm. 000500100WG31B0001SE se ubica en en la Loma de los Santos, en la zona norte del municipio de Huéscar, tratándose de un inmueble construido en 2001, con 4.397 m² de superficie construida y destinado a ocio y Hostelería como uso principal.

Su ubicación y distribución de edificaciones en la parcela según Catastro es la siguiente:



Ref. Catastral: 000500100WG31B0001SE



	ANTONIO AYLLON MORENO	27/02/2024	PÁGINA 2/6
VERIFICACIÓN	BndJADR48T8M52JSVN3TGKQSE3L3G7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Y la distribución de usos según Catastro es la siguiente:

Uso Pormenorizado	Planta	Superficie m ²
DEPORTIVO	-1	147
HOTELERO	0	1.491
OCIO HOSTEL	0	367
ESPECTÁCULOS	0	149
VIVIENDA	0	42
HOTELERO	1	1.231
OCIO HOSTEL	1	166
HOTELERO	2	01

PLANEAMIENTO TERRITORIAL (PEPMF):

La parcela se encuentra dentro del espacio denominado como **Complejo Serrano de interés ambiental CS-12 Sierras del Nordeste** incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada (PEPMF), aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987, del Consejero de Obras Públicas y Transportes y publicado en el BOJA núm. 114 de 27/03/2007.

Por tanto, conforme al Plano 9 del PEPMF de CATÁLOGO DE ESPACIOS NATURALES a escala 1/200.000, además de las Normas Generales del Título II del PEPMF, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés ambiental (Norma 38):

“Norma 38.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS):

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

ANTONIO AYLLON MORENO		27/02/2024	PÁGINA 3/6
VERIFICACIÓN	BndJADR48T8M52JSVN3TGKQSE3L3G7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
- Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
- La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
- El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.

i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental”.

ANTONIO AYLLON MORENO		27/02/2024	PÁGINA 4/6
VERIFICACIÓN	BndJADR48T8M52JSVN3TGKQSE3L3G7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE (NN.SS.):

La figura de planeamiento general vigente que afecta a la parcela en cuestión, son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) de Huéscar, con aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) en sesión de 29 de septiembre de 1998 y cuyo texto íntegro de la normativa se publicó en el BOJA núm. 265 de 17/11/2000. No consta que se haya tramitado la Adaptación Parcial de las mismas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), derogada por la entrada en vigor de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Según el Plano de Ordenación 1.1 de ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO a escala 1/25.000 del Texto Refundido de las NN.SS. vigentes de Huéscar, la parcela está clasificada como **Suelo No Urbanizable protegido por su valor ecológico-forestal**.

La Normativa de las NN.SS. vigentes dedican el Capítulo V al *Régimen del Suelo No Urbanizable* (pág 71). El art. 65. regula el suelo no urbanizable protegido por su valor ecológico-forestal, que “*comprende "La Sierra del Nordeste" incluida en el término municipal de Huéscar, calificada por el "Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de Granada" como zona CS-12, "Complejos Serranos de interés ambiental" y es concordante con la normativa del PEPMF.*

En el art. 71 sobre *Clasificación de los usos* se establece entre los **usos detallados "Desarrollados en suelo rústico** los siguientes:

r) **Otros usos especiales:** *Se consideran usos especiales aquellos usos que no estando incluidos entre los anteriores, existen o pretendan establecerse en el territorio ordenado, sea con el fin de prestar un servicio público o por encarnar un legítimo interés particular. Tales usos podrán autorizarse cuando a juicio de la Administración Municipal no contradigan la ordenación general o particular de la zona o lugar de que se trate. Para ello, cuando estos usos están específicamente regulados por disposiciones generales, se estará a lo que las mismas se disponga. Sin perjuicio de ello, serán siempre de aplicación las normas u ordenanzas aplicables a cada clase de suelo, y en su caso, el Decreto 2414/61 (BOE de 7/12/61) sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o disposición que lo sustituya.*

Como norma general se establece que la concesión de licencias para estos usos ira siempre precedida de un periodo de información y participación pública, con los mismos requisitos que la Ley del Suelo establece para el planeamiento”.

Además, el art. 62.3 sobre *Disposiciones generales sobre construcciones*, establece que: “*En cualquier caso, las edificaciones se ajustaran a las siguientes **condiciones generales:***

a) *Toda edificación deberá separarse al menos seis metros del eje de toda vía pública sin perjuicio de mayores distancias señaladas por los organismos titulares de dicha vía. En todos los casos se deberá solicitar de la Oficina Técnica Municipal el replanteo del eje de la vía.*

b) *La forma exterior de la edificación, los materiales constructivos, acabados y colores deberán adaptarse a los tradicionales de la zona en que ésta se ubique. Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores tradicionales, no admitiéndose paredes sin revocar y pintar.*

c) *Los muros de cerramiento, de contención de tierras o aterrazamiento no superarán los 3 metros de altura y se emplearán materiales tradicionales de la zona en que se ubique, preferiblemente piedra.*

d) *La edificación no podrá superar en ningún punto del terreno los siete metros de altura, equivalente a planta baja y una planta piso si se trata de edificación residencial, y no podrá superar los cuatro*

ANTONIO AYLLON MORENO		27/02/2024	PÁGINA 5/6
VERIFICACIÓN	BndJADR48T8M52JSVN3TGKQSE3L3G7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



metros, equivalente a una planta, si se trata de construcciones al servicio de la actividad agrícola, ganadera o forestal, a excepción de aquellas instalaciones especiales que por sus características técnicas precisen de alturas superiores.

e) Toda edificación destinada al uso residencial cumplirá las condiciones de habitabilidad prescritas por estas Normas y cualquier otra disposición legal vigente al respecto.

f) Las edificaciones existentes, de cualquiera de los tipos descritos, podrán realizar obras de mantenimiento, mejora y consolidación. Las obras de ampliación deberán someterse a la presente normativa.

g) las solicitudes de construcción en suelo no urbanizable protegido deberán ser tramitadas con arreglo a los artículos 16.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, precisando además informe de la Agencia del Medio Ambiente. Todos los proyectos autorizados que impliquen movimientos de tierras en su ejecución, deberán contemplar la restitución del terreno a su estado natural, debiendo suscribirse un aval con esta finalidad”.

CONCLUSIÓN

El inmueble *Hotel Pinar de la Vidriera*, ubicado en la parcela de referencia catastral núm. 000500100WG31B0001SE del municipio de Huéscar (Granada), actualmente se encuentra clasificada como suelo rústico preservado por la ordenación territorial según la Disposición Transitoria Primera de la LISTA y Disposición Transitoria Primera del R-LISTA, por ubicarse dentro del espacio denominado como Complejo Serrano de interés ambiental CS-12 Sierras del Nordeste incluido en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del PEPMF.

La Norma 38 del PEPMF permite la construcción de **instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes** según lo dispuesto en la Norma 26, correspondiendo al Ayuntamiento, por razón de competencia, analizar el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas contenidas en las NN.SS. vigentes.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo. Antonio Ayllón Moreno

ANTONIO AYLLON MORENO		27/02/2024	PÁGINA 6/6
VERIFICACIÓN	BndJADR48T8M52JSVN3TGKQSE3L3G7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

Consejería de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda
Delegación Territorial de Granada

N/Ref.: URB/RVS/C-017/2024

Asunto: Información urbanística y adecuación del uso previsto en el inmueble *Hotel Pinar de la Vidriera* del municipio de Huéscar (Granada)

ANEXO



Avd. Joaquina Eguaras 2. Complejo Administrativo Almanjáyar
Edif. 2. Plantas 3ª y 4ª. 18013 - Granada

T: 958145300
dt.granada.cfot@juntadeandalucia.es





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO
FISICO DE LA PROVINCIA DE GRANADA

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

JUNTA DE ANDALUCIA

Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos

SIERRAS DEL NORDESTE

CS-12

CARACTERISTICAS FISICO-TERRITORIALES

Municipios afectados.

Huésкар, Puebla de D. Fadrique, Castril, Castillejas, Cortes de Baza.

Superficie aproximada.

100.870 Has.

Información físico-biológica.

Este extenso espacio comprende un conjunto de montañas, de distinta elevación, que se extienden al Nordeste de la provincia. Al contar con elevaciones superiores a los 2.000 m., se da el contraste paisajístico desde el Sur con las Hoyas de Guadix y Baza. La naturaleza caliza de la roca da lugar a un paisaje cárstico muy acusado, así como extraordinarias paredes verticales, roquedos elevados y valles. Los frecuentes pinares de montaña y la rica fauna presente dan lugar a un ambiente de espléndida naturalidad.

Usos y aprovechamientos.

- Agrícolas extensivos (algunas cortijadas).
- Caza.
- Pastoreo limitado y en regresión.

JUSTIFICACION DE LA PROTECCION

Valoración cualitativa.

Importantes características geomorfológicas, faunísticas y botánicas con una gran riqueza y variedad florística, aparte de numerosos endemismos. A estas razones hay que sumarle el gran valor paisajístico tanto intrínseco como extrínseco que acreditan sobradamente este espacio.

Problemática.

- Gran extensión de la propiedad privada.
- Caza furtiva.
- Incendios.
- Erosión.
- Sobrepastoreo en áreas de encina potencial.

ORDENACION

Normas de Protección.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial, a este espacio le son de aplicación particularmente las relativas a Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 38).

Programa de Actuación.

Actuaciones de lucha contra la erosión.

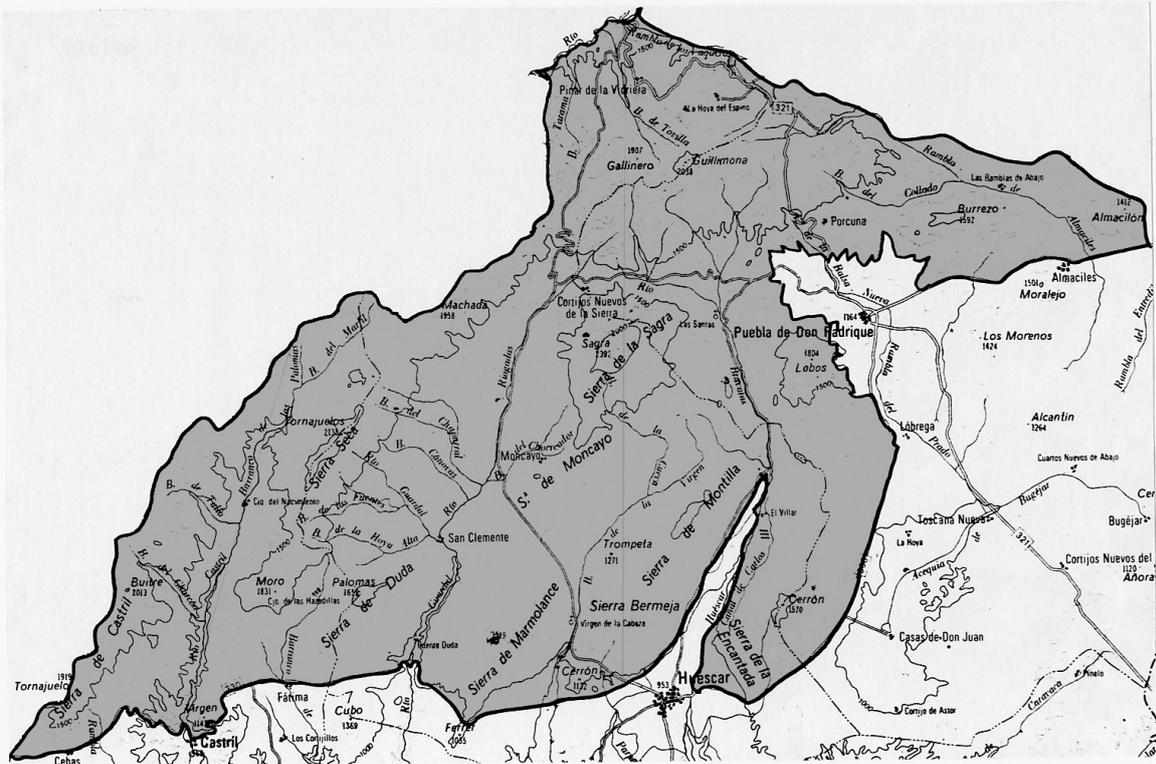
Afecciones territoriales.

Los municipios afectados carecen de planeamiento sobre este espacio.

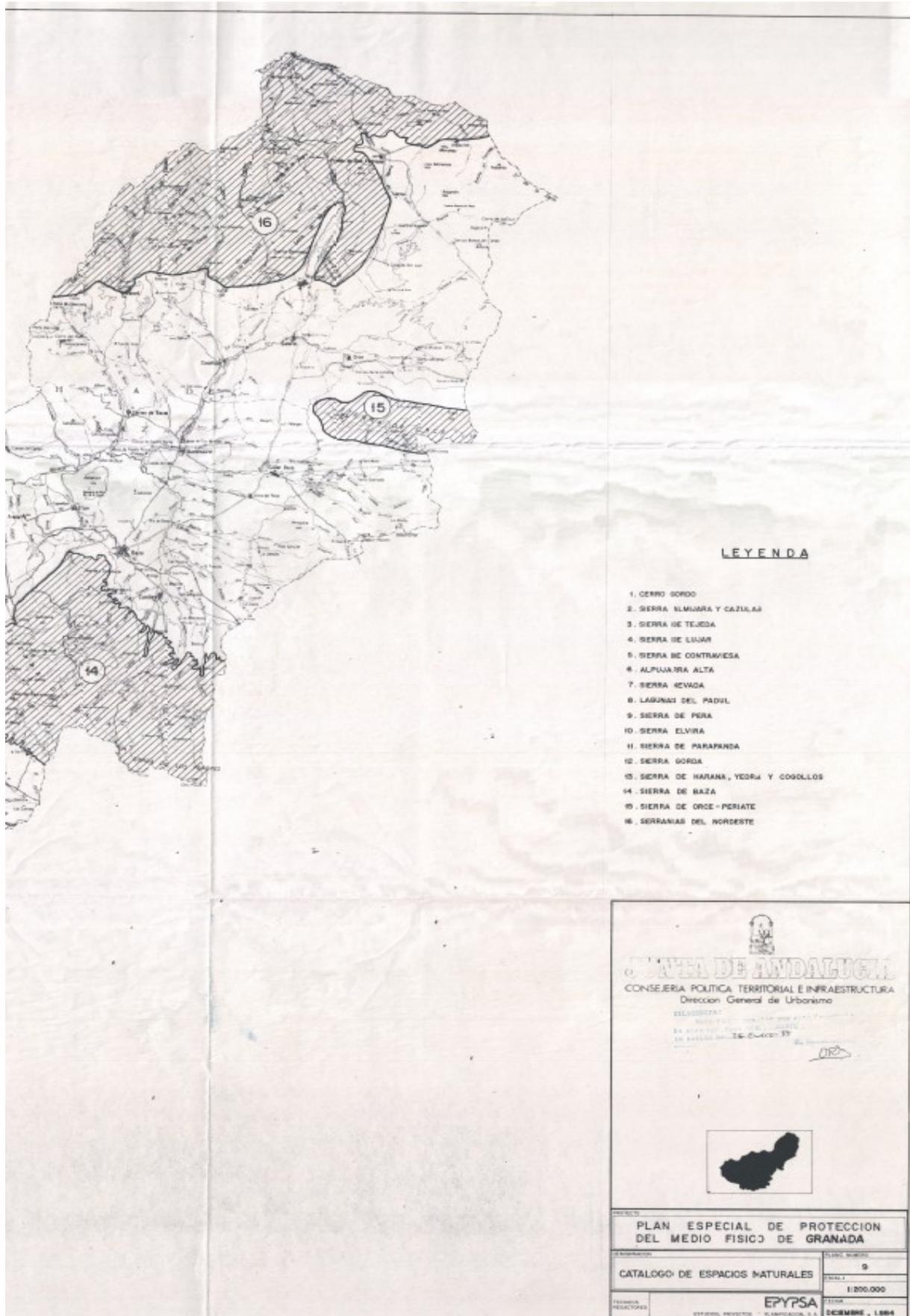
Ley de Monte y su Reglamento.

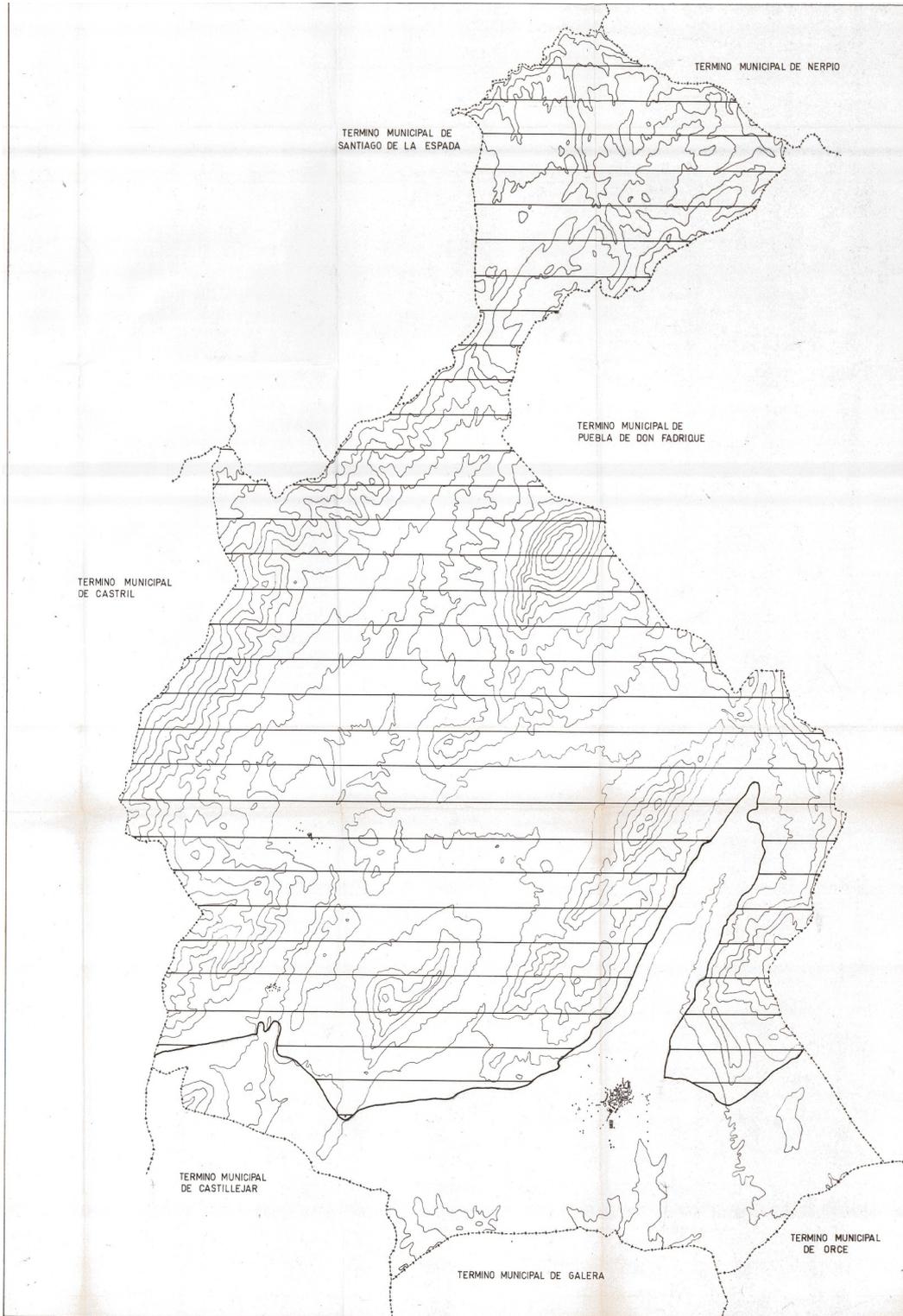
Recomendaciones de gestión.

- Necesidad de una ordenación global.
- Control del pastoreo.
- Control de la caza.
- Potenciación lucha anti-erosión.
- Plan de Ordenación dentro del conjunto granadino-bienense de Segura-Cazorla.
- Prohibición de corta y quema de matorral.



Clave:CS-12 E/1:200.000





Así mismo, por el Real Decreto de 25 de Julio de 1977, Reconocimiento del título de Calles de las diputaciones por la C.F.O.U. de fecha 20-03-1978.
LA SECRETARIA
Fdo: Sr. Leticia Calvo Rivas

AREA PROTEGIDA POR EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO DE LA P. DE GRANADA

26 SEP 1983

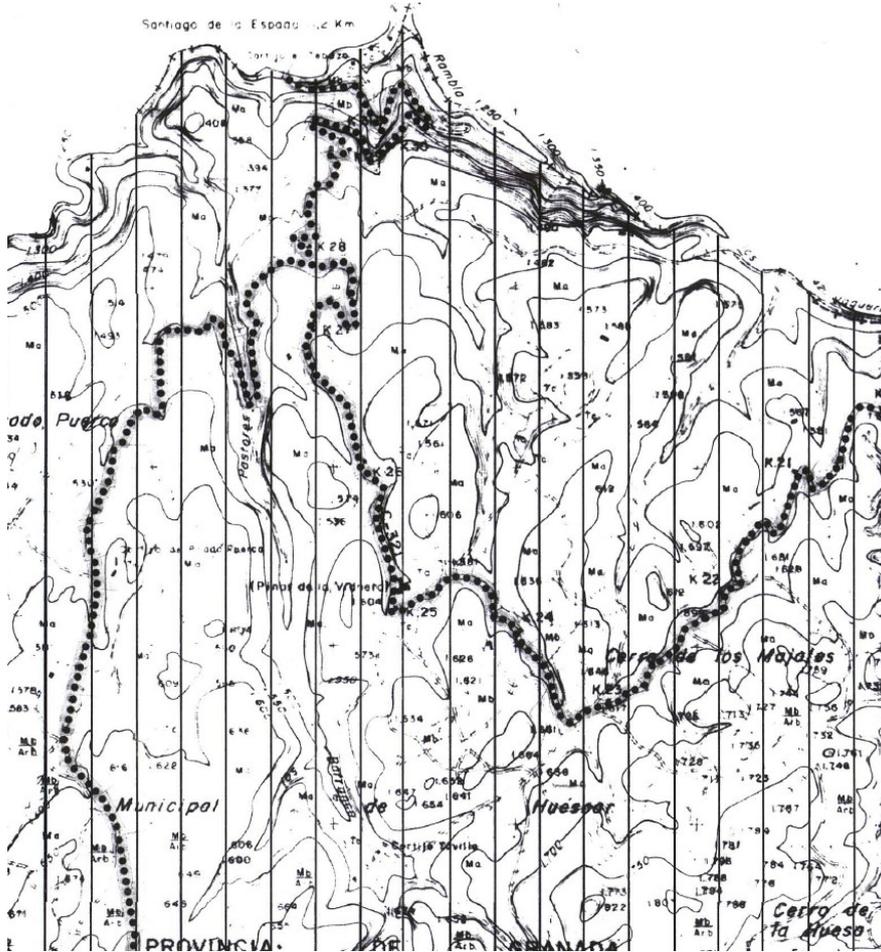
EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA

AREA TECNICA

CONVENIO 1983

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE HUESCAR

ESPACIOS PROTEGIDOS		Plano nº 10
EQUIPO REDACTOR	DIRECCION PLANEAMIENTO	Escala: 1:50000
JOSE A. CANETE PEREZ FABIAN GARCIA CARRILLO JOSE M. LEGAZA COTINA GASPAR NAVARRO CARRUESCO PEDRO A. VIVES SOLBES	José María Torralba - Dip. de Granada (C. y P.) Marcelo Nicolás Morales - Arquitecto M. del Carmen Muñoz López - Geógrafo Fernando Olvera Ferrás - Abogado	Fecha: ABRIL 87



***** RED VIARIA

GRANDES INFRAESTRUCTURAS (E SAN CLEMENTE)

SUELO URBANO

APTO PARA URBANIZAR

NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR ECOLOGICO-FORESTAL

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR AGRICOLA

SUELO NO URBANIZABLE COMUN

LINEA DE PROTECCION E SAN CLEMENTE

○ CEMENTERIO

● PROPUESTA DEPURADORA

== VIA PECUARIA

Ⓐ NUCLEOS RURALES

Aprobado provisionalmente el 25/07/2007,
incorporándose las modificaciones impuestas
por la C.D.R.T.U. de fecha 23-08-2008.

LA SECRETARIA

[Signature]

Dña. M^a. Lolita Calvo Mayo

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL
DE GRANADA

AREA TECNICA

TEXTO REFUNDIDO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE HUESCAR

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

EQUIPO REDACTOR		DIRECCION PLANEAMIENTO	Plano nº 1.1.
JOSE A. CAÑETE PEREZ GASPAR NAVARRO CARRUESCO PEDRO A. VIVES SOLBES		José Luis Torralba - Jap. de Centro S. y T. Renald. Néstor Román - Arquitecto M ^a del Carmen Nolasco López - Geógrafo Pereira (Irene Peral) - Arqueta	Escala 1:25000
			Fecha: FEBRERO 2009