

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL VALLE.
MEMORIA GENERAL JUSTIFICATIVA**

1.- INTRODUCCION.

El presente documento se redacta como parte integrante de la 2ª Aprobación Provisional de la Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Valle.

El 26 de marzo de 2015 se produjo por parte del Pleno del Ayuntamiento de El Valle una primera Aprobación Provisional del PGOU. Dicho documento se expuso al público 2 meses solicitándose los preceptivos informes a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. Una vez subsanadas las deficiencias notificadas en los informes sectoriales recibidos desde dicha Comisión Provincial y analizadas las alegaciones aportadas por los particulares se procede a la corrección del PGOU elaborándose este nuevo Documento que ha sido considerado como la Alternativa de Planeamiento definitiva – de las tres analizadas- para la continuación con su tramitación.

Todo ello en cumplimiento de la notificación recibida desde el Departamento de PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio recibida en el Ayuntamiento de El Valle el día 19 de mayo de 2017 según registro de entrada nº 812. De dicha notificación se desprende que para continuar con la tramitación del PGOU, se debe elaborar un **nuevo Estudio Ambiental Estratégico** en base a las determinaciones de la disposición adicional tercera añadida a la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, por la disposición primera de la Ley 6/2016, de 1 de Agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y se regula el régimen transitorio aplicable a los procedimientos de prevención ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuya tramitación se hubiera iniciado antes del 12 de enero de 2016 como fecha de entrada en vigor de la citada Ley 3/2015 de 29 de diciembre. Esa disposición adicional viene referida a la aplicación de los artículos 21, 24 y 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En virtud de la misma notificación del 19 de mayo de 2017, se ha elaborado un documento urbanístico de Análisis de Alternativas para el PGOU en el que se incluye la Alternativa cero. Dicho documento complementará junto al Estudio Ambiental estratégico al Documento del PGOU que servirá para continuar con su tramitación.

Según lo indicado, este documento definitivo recoge los aspectos de información, criterios y objetivos de Planeamiento, modelo territorial propuesto, clasificación y calificación del suelo asignando usos e intensidades, caracteres de la ordenación propuesta en cuanto a viario, espacios públicos, etc., y una propuesta de los aspectos normativos y de gestión del PGOU.

Por lo tanto el presente documento viene a complementar y desarrollar a los aportados en las anteriores fases de Aprobación Inicial y Aprobación Provisional previamente tramitadas sustituyéndolo a todos los efectos.

La nueva Aprobación Provisional se efectuará por parte del Ayuntamiento según las determinaciones y efectos establecidos en el Artículo 32. 3ª de la LOUA.

Se han efectuado diversas modificaciones respecto al anterior documento aprobado provisionalmente que afectan a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural por lo que se considera necesario someterlo a nueva exposición pública. Algunas de estas modificaciones se especifican en el Anexo de Subsanación de deficiencias que se adjunta al final de esta memoria.

2.- INFORMACION URBANISTICA.

El presente Documento ha tomado como base de partida la Información contenida en la documentación gráfica y escrita elaborada en la FASE DE INFORMACION Y DIAGNOSIS efectuada previamente a las fases de Avance, Aprobación Inicial y primera Aprobación Provisional . Dicha documentación se compone por lo tanto de un volumen escrito de “ MEMORIA INFORMATIVA “ en la que se analizan las diversas circunstancias y características referentes al Medio Físico, Medio Humano y Medio Urbano del municipio de El Valle, así como 14 PLANOS que complementan los diversos aspectos analizados en la Memoria Informativa. Esta fase previa de los trabajos y su documentación complementa al documento que se redacta. En los apartados que siguen se señalan de forma sintética, al igual que en las fases anteriores, los aspectos más importantes extraídos de dicho documento previo que ha quedado incorporado al PGOU.

2.1 EL MEDIO FISICO:

- Estructura General del territorio y conexiones con el exterior.

Administrativamente y en coherencia con el sistema de ciudades propuesto por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el municipio de El Valle –compuesto por los núcleos de Restábal, Melegís y Saleres- queda como una unidad territorial organizada en centro rural, formando parte del centro básico rural de Dúrcal, municipio que centraliza los principales servicios de la totalidad de municipios que conforman el Valle de Lecrín.

La Estructura General del término está netamente condicionada por la articulación comarcal en torno al corredor natural entre el litoral granadino y el área metropolitana de la capital constituida por los 32 municipios que la circundan. Este corredor aprovecha la autovía A-44 (antigua CN-323) como única vía capaz de articulación.

Así, en el espacio de la Comunidad Autónoma, el POTA establece un Referente Territorial ante la intervención estratégica , donde quedan diferenciados:

1.- El **Sistema de Ciudades** y las Estructuras Urbanas intermedias , donde El Valle queda englobado en la red de asentamientos rurales, como CENTRO RURAL.

2.- El **sistema regional de articulación física**, mediante el que se establece la vertebración e integración territorial. En este sistema, El Valle se sitúa junto al corredor de articulación entre el área metropolitana y el ámbito litoral, como EJE VIARIO REGIONAL DE 1er. NIVEL.

3.- **Dominios Territoriales**, en cuanto expresión física de las relaciones entre la sociedad y el medio, determinando las grandes piezas geográficas susceptibles de contener las estrategias más globales sobre los usos del territorio. El municipio de El Valle quedaría localizado en el dominio de las Depresiones Intrabéticas.

4.- **Unidades Territoriales**, como resultado espacial de la integración de los anteriores referentes considerados: las ciudades y los asentamientos junto con sus estructuras y redes, los ejes de articulación física regional y la base natural y patrimonial.

El sistema de asentamientos urbanos se encuentra fuertemente condicionado por la topografía, que le aporta su singularidad y establece sus principales limitaciones. Desde el punto de vista morfológico, el ámbito de El Valle de Lecrín presenta una morfología lineal en la que un eje dominante articula los distintos núcleos. Su poblamiento es débil, constituyendo redes de asentamientos con unos niveles de conexión física interna muy bajos y presentan una economía débil, caracterizada por ser de escasa dimensión y estar mínimamente desarrollada, ligada fundamentalmente al sector primario sin que la Industria o los servicios tengan gran significado. Es, a su vez, ámbito sin organización espacial interna y, por lo tanto, dependiente del exterior para las funciones de nivel intermedio, perfil, en definitiva, característico de los “ámbitos desarticulados incluidos en las Cordilleras Béticas” del sistema urbano andaluz .

En base a lo indicado resulta:

- Sistema relacional propio de municipios desarticulados, condicionados por la topografía.
- Núcleos rurales (de montaña) de baja densidad y deficiente articulación.
- Relativa conectividad con los centros básicos, subregionales y regionales.

5.- Valores Caracterizadores del Municipio.

Al describir el medio físico se ha dejado constancia de las peculiaridades del término municipal y de la idiosincrasia de sus asentamientos urbanos en un marco ambiental específico que le caracteriza.

Algunas “unidades ambientales”, tienen alto valor paisajístico, medio-ambiental y productivo. Sin embargo, dicho valor paisajístico se encuentra infrautilizado o, en ocasiones, deteriorado. Se están produciendo cambios de uso que pueden conllevar en algunas zonas, deterioro ambiental o pérdida de naturalización y, consecuentemente empobrecimiento del entorno.

Por lo dicho, será necesario adoptar medidas que intenten compatibilizar los intereses legítimos de la población con la defensa del medio natural o naturalizado, buscando enclaves y/o alternativas que integren esos intereses y la racional explotación turístico-recreativa y agrícola del territorio. Por desgracia, salvo significativas excepciones, contrasta poderosamente la riqueza natural del municipio (respecto a la variedad ambiental y paisajística) con el uso que se hace de él y el resultado de la intervención consciente del hombre.

Una posible salida a esta situación pudiera ser la revalorización de las pequeñas explotaciones de regadío (minifundios), destinándolos a cultivos ecológicos y mejorando los canales de comercialización, buscando “prestigiar” una actividad en clara recesión, e impulsar la explotación rural ligada al ecoturismo y turismo rural.

Por otro lado, la consideración de las inmediaciones de los núcleos urbanos (Suelo No Urbanizable) como zonas a proteger (protección específica de plantaciones de cítricos, molinos y otras edificaciones tradicionales...), se manifiesta necesaria ante intervenciones masivas e injustificadas si se siguen las previsiones, fuera del modelo y sensibilidad particulares de la zona.

En cuanto al patrimonio edilicio de los núcleos, la rehabilitación, como oportunidad ante una posible demanda de viviendas, tanto principales como estacionales, se plantea como la medida más inteligente hacia la cualificación de los núcleos y por tanto de la puesta en carga de una oferta de calidad diferenciadora, sobre todo si se tiene en cuenta el número de casas deshabitadas.

2.2.- MEDIO HUMANO:

- Estructura demográfica local.

En el entorno de caracterización territorial de los dominios de las Depresiones Infrabéticas, el término municipal de El Valle detrae una estructura demográfica propia de los centros rurales enclavados en zonas agrarias o montañosas. En estos ámbitos, la emigración se ha señalado con contundencia, condicionando un saldo negativo de poblamiento y alto envejecimiento generalizado.

La atracción ejercida en décadas pasadas sobre las generaciones de jóvenes, especialmente desde el litoral y los focos de actividad del norte peninsular, han motivado una ralentización o estancamiento del potencial demográfico y consecuente envejecimiento enunciado.

En la actualidad, como fenómeno que va a cambiar tímidamente esta tendencia, se vienen asentando nuevos colectivos de extranjeros, aunque preferentemente jubilados, valorando las condiciones climáticas de la zona y sus valores ambientales así como la relativa proximidad a los centros de actividad (costa y área metropolitana). Sin embargo, al parecer estos colectivos no figuran en las revisiones padronales hasta tener cierta permanencia.

Localmente y en cuanto a las características del poblamiento municipal predomina el hábitat concentrado en torno a los tres núcleos de población que conforman el municipio, si bien cada vez es más generalizada la aparición de edificaciones en suelo no urbanizable.

Los núcleos de población que constituyen el actual municipio de El Valle cuentan, según el Padrón Municipal de Habitantes para 2014, con 1.049 habitantes; esto supone una pérdida de 587 habitantes respecto a la cifra existente a comienzos de siglo, momento en que se registraron 1.636 habitantes de hecho. Sin embargo, la evolución no es uniforme ya que la población se ha comportado positivamente a lo largo de la primera mitad de siglo, aumentando su población de manera progresiva hasta que en la década de los años 60 el proceso se invierte, manteniéndose esta tónica hasta el momento presente.

-Potencial Productivo y Economía Local.

Efectivamente aun cuando la principal dedicación viene siendo la actividad agraria, comienza a darse un incipiente incremento de la actividad terciaria preferentemente orientada al turismo rural y segunda residencia en entornos de naturaleza cualificada.

Así, el sector servicios engloba ramas de la actividad que nada tienen que ver con la explotación de recursos naturales, labores agrarias, ni transformación de materias primas. Reúne aquellas actividades que suponen ofertar servicios diversos a la sociedad, como son el comercio, hostelería, las finanzas, sanidad, administración, etc.

Hasta el momento actual, las iniciativas globales de desarrollo económico puestas en marcha en el ámbito de El Valle vienen promocionadas por la oficina del Proder Lecrín-Temple, con cargo al Programa LEADER de la UE.

En definitiva, la deriva de la actividad para el ámbito viene condicionada por:

- despoblamiento progresivo y proporcional envejecimiento por la falta de recambio generacional.
- pérdida acumulada de las actividades tradicionales.
- deterioro ambiental generalizado por el abandono de los sistemas de aprovechamiento relacionados con el agua, huertas de cítricos, vides...
- predominio y aceptación de la capacitación turística como motor de la actividad en la actualidad, que posibilita además una nueva ocupación del ámbito y recuperación de actividades tradicionales relacionadas con la productividad rural.

La mayor absorción de mano de obra por parte de la agricultura se ve contrarrestada por el retroceso de otras actividades relacionadas con los servicios y la construcción. En todo caso, se viene a reconocer:

- Incremento de la tasa de actividad.
- Alta relación de dependencia.
- Incremento de la tasa de paro.
- Necesidades del Suelo.

El desarrollo del crecimiento previsto por las Normas Subsidiarias de 2002 ha sido casi nulo hasta 2004 limitándose a la urbanización de la UE-1 de Saleres. Es a partir de la aprobación del documento de Delimitación del Suelo Urbano Consolidado-LOUA- el 15 de noviembre de 2.004 cuando se dinamiza algo el desarrollo del resto de unidades de ejecución completándose entre 2004 y 2014 la urbanización de la UE-1 y de la UE-2 de Restábal y de la UE-1.1, la UE-5 y la UE-15 de Melegís. **En definitiva se ha completado la urbanización de 6 de las 20 unidades de ejecución delimitadas** por el planeamiento general vigente. En lo que respecta a la edificación se han construido unas 130 viviendas en los últimos 15 años , la mayoría de ellas en estas unidades urbanizadas.

Ha contribuido sobremanera a ese bajo desarrollo la denominada Ordenanza de Huertos según se detallará en apartados siguientes del presente documento.

La dinámica de crecimiento se ha basado en la edificación de los vacíos urbanos de los 3 núcleos no afectados por la ordenanza de huertos. Al no desarrollarse la totalidad de las Unidades de Ejecución delimitadas, no se han visto materializadas todas las cesiones dotacionales correspondientes .

La ocupación de la vivienda en el ámbito de El Valle queda diferenciada entre la demanda local de residentes y la rehabilitación del caserío tradicional, tanto en los núcleos urbanos como en diseminado en el suelo no urbanizable, preferentemente por demanda de extranjeros inmigrantes.

2.3.- MEDIO URBANO:

Los primeros poblamientos del Valle de Lecrín datan de la etapa del dominio de los Tartesos en el área ocupada por los bástulos o bastetanos, que practicaban la agricultura en los valles templados y fecundos. El Valle de Lecrín debió ser uno de los pasos por los que penetraron hacia el interior los fenicios asentados en la costa mediterránea.

En la etapa del Imperio Romano este territorio fue incorporado a la provincia Bética y a los conventos Astigitano y Gaditano. Durante este período se crearon regadíos, convirtiendo los campos en vergeles extendiendo principalmente el cultivo del olivo, naranjos y viñas.

Desde la llegada de los primeros musulmanes en el año 755, se ocuparon las tierras del Valle de Lecrín y de las comarcas más próximas. Con el desembarco de

Abderraman en Almuñécar se atraviesan estas tierras para los desplazamientos a Granada y Loja. Durante la Edad Media la comarca de El Valle de Lecrín estaba incluida en el "Cora de Elvira" perfeccionándose en esta etapa la agricultura incrementándose los cultivos de viñedos, olivos, granados, frutales, legumbres y producción de seda.

En lo que se refiere a los agrios, que hoy son la principal riqueza de El Valle de Lecrín, apenas existían en el siglo XVI, siendo más frecuentes los limoneros y naranjos aislados.

Tras los diversos avatares de la historia (luchas entre musulmanes y cristianos, conquistas de Boabdil en la comarca, reinado de los Reyes Católicos, expulsión de los moriscos, etc...) es a partir de 1.973 cuando se fusionan los tres núcleos de Melegís, Saleres y Restábal formando el término municipal de El Valle.

Morfología Urbana.- Tras el paso de los diversos pobladores resultantes de las vicisitudes inherentes a las luchas entre musulmanes y cristianos, el asentamiento de población de El Valle corresponde a un tipo de hábitat concentrado situado en la vega de los ríos Izbor, Durcal y Albuñuelas cerca de la tierra de labor. Los núcleos urbanos de los tres pueblos se asientan en la zona de vega y ofrecen un plano irregular característico de una ciudad musulmana de la Edad Media, resultando de un crecimiento espontáneo y orgánico, no preconcebido. Las calles tortuosas y de desigual anchura, muchas sin salida formando adarves, son resultado de una apropiación de los espacios públicos por particulares. También aparecen tinaos y pasadizos debido a la ocupación espontánea del suelo.

En el siglo XIX y principios del XX se producen una serie de hechos políticos y económicos que van a introducir ligeras modificaciones en la actividad rural de la comarca, afectando a la fisonomía de su paisaje rural y agrario: la desamortización de los bienes eclesiásticos; la roturación progresiva de los bienes de los propios ayuntamientos, la desecación de la laguna de Padul; la filoxera y el incremento de los cultivos de agrios.

El cultivo de agrios fue experimentando un crecimiento lento y ya bien entrado el siglo XX se extenderá en Melegís y Béznar pasando después a Restábal, Saleres, Chite, Murchas, Pinos del Valle y por último a Albuñuelas, Mondújar y Conchar.

Usos Urbanos del Suelo.- En el municipio es característica la combinación entre el uso residencial y el uso agrícola sobre todo en los extrarradios de los cascos urbanos tradicionales, donde los naranjos y limoneros alternan con las viviendas, conformando en su conjunto un entramado de huertos más o menos integrados dentro de los propios cascos urbanos.

Dentro del uso residencial son de destacar los cascos históricos tradicionales y las zonas de nuevos desarrollos coincidentes en general con las zonas de huertos antes señaladas.

Los cascos tradicionales están conformados por un entramado de calles estrechas de trazado irregular adaptadas a las condiciones topográficas del terreno donde las viviendas conservan en gran medida la tipología tradicional.

La expansión urbana toma como principales soportes las vías de comunicación , particularmente la carretera de Melegís a Restábal y Pinos del Valle ; dando lugar en estos 2 núcleos del municipio a un desarrollo urbano lineal donde proliferan viviendas de características constructivas actuales y por tanto ajenas a la tradición constructiva de la zona.

Según el censo de población y vivienda para 2001, existían en El Valle 869 viviendas de las que 556 eran viviendas principales, una era secundaria y 312 vacías. Entre 2001 y 2014 se construyeron unas 120 viviendas más.

Los usos equipamentales se distribuyen de forma más o menos equilibrada entre los tres núcleos de población como se puede observar en la documentación gráfica.

En lo que a la **tipología edificatoria** respecta, los cascos históricos originarios de los 3 núcleos se conforman mayoritariamente por viviendas tradicionales de 2 ó 3 plantas con estructura basada en anchos muros de carga , forjados de rollizos de madera y cubierta a 2 aguas de teja cerámica árabe. Los materiales más utilizados son el ladrillo, yeso y cal para las fachadas con zócalos de materiales rugosos grises con tendencia a sustituirlos por elementos cerámicos o pétreos. Los huecos de fachada se disponen más o menos regulares utilizándose balcones en planta alta con rejería de forja,

Los vacíos que conforman los bordes o extrarradios de los cascos urbanos tradicionales, aprovechando el microclima característico de la zona, se han ido ocupando por huertos de naranjos que junto a las extensas plantaciones existentes en el medio rural confieren al municipio de El Valle, en su conjunto, una imagen singular .

Tanto es así que desde las NN.SS. aprobadas en 2002-2003 se creó una ordenanza específica (Ordenanza de Huertos) aplicable a los vacíos urbanos (208 huertos catalogados) , que basada en una sobreprotección de estos espacios, ha provocado que el crecimiento edificatorio sea tan escaso que los jóvenes vienen adquiriendo sus viviendas en los municipios del área metropolitana de Granada con lo que el despoblamiento va en aumento.

La escasa y discontinua actividad edificatoria de los nuevos crecimientos del extrarradio de los cascos urbanos se caracteriza por el empleo de modelos y técnicas constructivas más actuales que se apartan de la tradición tipológica originaria de la zona rompiendo con la identidad del conjunto urbano tradicional.

2.4.-DIAGNOSTICO SECTORIAL E INTEGRADO

A la vista de las conclusiones anteriormente relacionadas, de reuniones con los técnicos y representantes municipales y visitas a los distintos núcleos que componen el término municipal, se puede realizar un diagnóstico sectorial en relación con los siguientes aspectos:

- **Respecto al desarrollo socio-económico:**

Como hemos dicho en otros apartados el sector agrícola municipal se basa fundamentalmente en los cultivos de cítricos en regadío y de almendros y olivos tanto en secano como en regadío que aprovecha el agua fundamentalmente de pozos y del Río Santo o de Saleres ya que el Embalse de Béznar queda demasiado bajo. Se trata de una actividad agraria tradicional, en la que no se obtienen grandes beneficios económicos, pero que sin embargo, tiene un claro efecto positivo sobre la conservación de los recursos y valores naturales, que son básicos para mantener el sistema de poblamiento rural.

El futuro del sector agrario del municipio pasa por mantener la agricultura tradicional por el beneficio agroambiental que supone, por potenciar las condiciones de explotación de los cítricos ...

En lo que respecta al sector industrial, de escasa importancia municipal hasta ahora, la apuesta es el fomento del mismo a través del suelo urbanizable industrial clasificando en Melegís 2 sectores que se encuentran relativamente alejados de los usos urbanos, y en donde tengan cabida tanto el traslado de las actividades existentes como la implantación de nuevas actividades tanto industriales o de almacenaje como las relacionadas con usos agrícolas de forma que se pueda dar continuidad a la cadena de explotación de los productos cítricos (actividades de transformación).

El desarrollo normal sobrevenido por la mejora del nivel de vida exige la prestación de determinados servicios básicos como talleres, almacenes, transformación de productos agrarios, etc., que el planeamiento actual impide realizar, y que por tanto origina una presión por la construcción de ese tipo de instalaciones, en continuidad con los usos urbanos actuales. De aquí la necesidad del establecimiento de suelos de uso global industrial.

En lo que se refiere al sector terciario, la tendencia es la de potenciar los usos residenciales turísticos-recreativos y todas las actividades de hostelería, comercio y restauración complementarias a estos usos, poniendo en valor los importantes componentes naturales y patrimoniales con que cuenta el municipio. Para ello se mantiene la zona para usos turístico-recreativos junto al embalse de Béznar.

- **Respecto al suelo urbano y equipamientos:**

La problemática en lo que se refiere al desarrollo del suelo urbano en los distintos núcleos, deriva de la dificultad de gestión tanto de las Unidades de Ejecución establecidas en el planeamiento vigente, como del suelo urbano afectado por la Ordenanza de Huertos. Estas Unidades no se llegan a desarrollar

al no ser, en general rentables, por no poderse materializar en su totalidad el aprovechamiento subjetivo a causa de los condicionantes de ordenación establecidos por la ordenanza de huertos una vez aplicados los estándares para dotaciones establecidos en la LOUA y previsión obligatoria de terrenos para Vivienda Protegida. La aplicación de esta ordenanza conlleva desigualdades en las condiciones de ordenación de unos ámbitos respecto a otros al ser variables en función de las superficies de dichos ámbitos.

- **Respecto al Suelo No Urbanizable y medio natural:**

En lo que respecta al territorio cabe destacar su gran potencial natural, medioambiental y paisajístico por lo que debe ser objetivo claro del planeamiento el establecimiento de las medidas necesarias para su conservación, mejora y protección manteniendo y potenciando su subdivisión en diferentes categorías así como la regulación específica de cada una de ellas.

Se observa que no existe una regulación específica para la zona prevista para Actividades Recreativas en el entorno del embalse de Béznar.

Siendo la Corporación municipal consciente de las tendencias de ocupación descontrolada y agresiva de los suelos no urbanizables de las vertientes costeras de las sierras de los municipios limítrofes, se debe procurar la protección y salvaguarda del territorio sin renunciar a su potencial turístico considerado igualmente como impulsor del desarrollo socioeconómico necesario para el municipio.

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULACION DEL PGOU.

El término municipal de El Valle se ordena urbanísticamente desde 2.002-03 a través de sus Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 2003. Dicho documento clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Con posteridad a la aprobación de estas NN.SS. entró en vigor la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma.

En base a lo establecido en el punto 1.1ª.a) de la DT 1ª de la Ley 7/2002 – LOUA- se tramitó la DELIMITACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO del municipio de El Valle. La aprobación definitiva del mismo se llevó a cabo el 15 de noviembre de 2.004. Dado que este último documento afectaba solamente al Suelo Urbano y con el fin de adecuar en su totalidad estas determinaciones del Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la LOUA se consideró conveniente por parte de la Corporación Municipal su Adaptación Parcial a dicha Ley encontrándose actualmente en vigor desde su aprobación el 20 de diciembre de 2010.

De esta forma tanto las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento como las Innovaciones del planeamiento general que se propongan, además de cumplir con lo que le es exigible por Ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión, entre tanto se procede a la tramitación del presente Plan General a la vista de su mayor extensión en el tiempo.

En relación al Suelo No Urbanizable , a la vista del significativo potencial natural, paisajístico y medioambiental existente y de la introducción de algunos nuevos usos no regulados suficientemente a través de las diversas categorías o ámbitos de protección territorial delimitados por las NN.SS. , así como a los diversos aspectos establecidos en la LOUA para su regulación, las NN.SS. no llegan a resolver la problemática que actualmente se plantea en lo que al territorio se refiere más aún cuando se establecieron en las NN.SS. de 2002-03 clasificaciones del suelo en base a la derogada Ley 6/1998 del Suelo y valoraciones.

No obstante lo indicado, se especifican a continuación las causas fundamentales que llevan a la corporación municipal a la Revisión o Sustitución de la actual figura de Planeamiento General :

1.- Al cumplirse varios de los supuestos de Revisión y modificación establecidos en el Artículo 3 del Título I del Capítulo I del Volumen 5 de “NORMATIVA URBANÍSTICA” incluido en el PGOU-Adapt. Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes.

En concreto han transcurrido más de 15 años desde su aprobación definitiva , existiendo nueva legislación de rango superior aprobada en su período de vigencia como son :

- *Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo*
- *Ley 1/2006 de 16 de mayo de modificación de la Ley 7/2002 -LOUA-....*
- *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*
- *Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*
- *Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía.*
- *Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *Decreto-Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral en Andalucía, donde se establece un plazo para la aprobación de nuevos PGOU adaptados al POTA.*
- *Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Admon de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y cambio climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la Planificación territorial.*
 - *Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 3/2015 de 29 de diciembre, sobre Evaluación Ambiental Estratégica...*
- *Ley 6/2016, de 1 de agosto por la que se modifica la LOUA...*

2.- A la vista de su arduo proceso de formulación y el largo tiempo transcurrido para su aprobación y entrada en vigor (desde 1.995 hasta 2.003) , las características socioeconómicas de la comarca han experimentando cambios significativos , pretendiéndose por parte de la Corporación dotar de los mecanismos necesarios que impulsen en la medida de lo posible un desarrollo socioeconómico actualizado y sostenible para el municipio. Cabe señalar igualmente la diversidad de modificaciones sufridas en este período de tiempo por la sucesiva formulación de legislación urbanística novedosa tanto a nivel estatal como autonómico.

3.- Con la aprobación de los sucesivos documentos de Planeamiento General referidos , la aplicación de la ordenación urbanística se ha ido complicando a pesar de la escasa dinámica de desarrollo urbanístico que caracteriza a este municipio. Las especiales y restrictivas condiciones de ordenación que introdujo la *Ordenanza de Huertos* que afecta a la mayoría del suelo urbano –consolidado y no consolidado- hacen muy difícil la aplicación de aspectos fundamentales de la LOUA - con algunos de cuyos preceptos se contradice- así como una adecuada previsión de vivienda de Promoción Pública.

4.- Para la completa adaptación del Planeamiento General a las determinaciones de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5.- Por aplicación de la Ley 13/2.005 de 11 de noviembre sobre medidas para la Vivienda Protegida y Suelo , la Ley 1/2006, de 16 de mayo que complementan y modifican algunos artículos de la LOUA así como la del *Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio –Texto Ref. Ley del Suelo.*

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

Tras analizar los diversos aspectos recogidos en la Memoria Informativa, tras la toma de datos efectuada en las diversas visitas al municipio y sus diferentes núcleos urbanos, tras las reuniones mantenidas con los representantes de la Corporación Municipal, y tras resolverse las alegaciones presentadas por los particulares en la fase de Aprobación Inicial del PGOU, se exponen a continuación los objetivos globales que se pretenden conseguir con la ordenación urbanística propuesta:

- Uno de los objetivos fundamentales que se plantean es el de la definitiva y completa Adaptación del Planeamiento General vigente a las determinaciones de la LOUA y del POTA y de sus respectivas modificaciones.

Por lo tanto a la vista del desarrollo urbanístico realmente acaecido en los diferentes núcleos de población, se plantea el objetivo de establecer la delimitación de los suelos urbanos consolidados y no consolidados. Todo ello a los efectos de delimitar en el Suelo Urbano No consolidado las diversas unidades de Ejecución así como sus plazos de desarrollo para dotar al municipio de suelo urbanizado, de infraestructuras y de las necesarias reservas para patrimonio municipal de suelo y vivienda protegida.

- Se considera fundamental en lo que al Suelo Urbano se refiere, la modificación de las condiciones de ordenación establecidas por la Ordenanza de Huertos al objeto de poderse materializar la totalidad del aprovechamiento a que todo propietario tiene derecho previo el cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.

Esta ordenanza conlleva una sobreprotección de las plantaciones de cítricos existentes en los vacíos urbanos –denominados como “Huertos” por las NN.SS.- que hace que la mayoría de las Unidades de Ejecución no sean rentables. Se sobreprotegen 195.087 m² de suelo urbano (0,69% de la totalidad del suelo municipal) cuando se dispone de 3.350.391 m² (12,97 % de la totalidad del suelo municipal) para plantaciones de cítricos en el Suelo No Urbanizable Protegido circundante a los 3 núcleos de población, siendo ésta la clase de suelo determinada por la legislación urbanística como la más adecuada para la actividad agropecuaria confiriendo a su vez importantes valores paisajísticos al municipio. Esta sobreprotección del suelo urbano ha supuesto una tan escasa actividad edificatoria que nos ha llevado a dudar seriamente sobre la idoneidad de la referida “Ordenanza de Huertos”, más aún cuando el verdadero rendimiento económico de los cítricos se produce en las grandes y extensas explotaciones agrícolas de las fincas del suelo no urbanizable que circunda a los 3 núcleos de población y que dotan y siempre dotarán al municipio de sus notables valores medioambientales y paisajísticos.

A partir de la redacción del PGOU se procederá a la concreción y desarrollo de una normativa urbanística de régimen general así como a la definición de Ordenanzas específicas para la urbanización y la edificación que posibiliten tanto un adecuado crecimiento del municipio como una protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

- Dado que el único sector de suelo urbanizable residencial clasificado por las NN.SS. vigentes en el municipio (localizado en Restábal) se encuentra con el Plan Parcial aprobado definitivamente, se plantea como objetivo la delimitación de nuevos suelos urbanizables Sectorizados y No Sectorizados en los núcleos de Restábal y de Melegís para lograr una adecuada transición entre el Suelo Urbano y el No Urbanizable de estos 2 núcleos evitando las tensiones urbanísticas existentes en la actualidad ya que existen diversas zonas de Suelo No Urbanizable en contacto directo con el Suelo Urbano.

- En lo que respecta al territorio y a la vista de su gran potencial natural, medioambiental y paisajístico se plantea como objetivo principal el establecimiento de las medidas necesarias para su conservación, mejora y protección, manteniendo y potenciando su subdivisión en diferentes categorías así como la regulación específica de las mismas.

Siendo la Corporación municipal consciente de las tendencias de ocupación descontrolada y agresiva de los suelos no urbanizables de las vertientes costeras de las sierras de los municipios limítrofes, se ha planteado como criterio de ordenación fundamental la protección y salvaguarda del territorio sin renunciar a su potencial turístico considerado igualmente como impulsor del desarrollo socioeconómico que se pretende. Más aún a la vista de las diferentes iniciativas turístico rurales que se vienen tramitando en los ámbitos territoriales de cada uno de 3 núcleos de población.

5.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL, URBANO, Y OTRAS AFECCIONES URBANISTICAS.

El planeamiento vigente en el municipio antes de ser aprobada su Adaptación Parcial a la LOUA el 20 de diciembre de 2010 se integraba por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobada el 25 de noviembre de 2003 y la ulterior DELIMITACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO del municipio – DT 1ª.1 de la Ley 7/2002 –LOUA- así como por sus diferentes instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

La Revisión de las NN.SS. de 2003 establece para la ordenación urbanística del término municipal 3 clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

* **Como Suelo Urbano** se incluyen, para cada uno de los 3 núcleos que componen el municipio, los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables identificándose igualmente los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

Se definen tanto en planos como en las Normas y Ordenanzas, las alineaciones, las rasantes y los usos para cada uno de los 3 núcleos urbanos, estableciéndose en los planos 1, 6 y 11 de Usos Pormenorizados de las NN.SS. una división en 2 zonas de ordenanza: ZONA “A” – Tipología de Núcleo Central con su Casco Histórico- y ZONA “B” –Tipología de Barrio Nuevo-.

Las Ordenanzas para cada una de estas 2 zonas determinan las condiciones de parcelación, ocupación, edificabilidad, alturas, retranqueos, etc.

Al mismo tiempo y solapadas sobre diversos ámbitos de estas ZONA “A” y ZONA “B” se establecen en los planos 2, 7, y 12, diversas áreas de suelo urbano afectadas por la denominada “ORDENANZA DE HUERTOS” que determina a su vez unas condiciones urbanísticas diferenciadas para cada uno de los 208 huertos clasificados en el volumen 8 de las NN.SS – Catálogo de Huertos – entre los 3 núcleos urbanos del municipio.

Esta ordenanza establece unas condiciones de aprovechamiento y una densidad edificatoria muy bajas así como unas parcelas mínimas de actuación de muy elevada superficie, variando estos parámetros urbanísticos en función de la superficie bruta de cada uno de los 208 huertos catalogados. Podrían considerarse como 208 pequeñas Unidades de Ejecución que por su escasa superficie no son, en general, rentables a la vista de las determinaciones de la nueva legislación urbanística de rango superior aprobada y de las actuales condiciones socioeconómicas por las que atraviesa tanto el municipio como la provincia y el Estado español.

Podría decirse que la aplicación de esta “ Ordenanza de Huertos” supone en algunos casos el incumplimiento de determinados preceptos establecidos por la vigente Legislación del Suelo para el desarrollo del suelo urbano no consolidado ya que entre otros aspectos impide la materialización de todo el aprovechamiento urbanístico a que cada propietario tiene derecho por ley

Estas condiciones urbanísticas son diferentes a las establecidas por las Ordenanzas específicas de las ZONAS “A” y “B” en las que se encuentran dichos huertos.

*Este **solapamiento de ordenanzas** (ORD. de HUERTOS y ORD . Zona A y Zona B) y la gran diferencia en las condiciones de aprovechamiento que cada una de ellas establece, viene suponiendo una gran dificultad en su aplicación así como irremediables agravios comparativos entre distintos propietarios de suelo con la misma categoría (urbano no consolidado).*

Las superficies brutas de cada uno de estos HUERTOS oscilan entre los 117 m² y los 6.000 m², según se puede observar en el Volumen 8 de las NN.SS. vigentes – CATALOGO DE HUERTOS- **estableciéndose por dicha “ordenanza de huertos” diferentes condiciones de ordenación para cada uno de los huertos (ocupación, edificabilidad, parcela mínima,...) de forma inversamente proporcional a la superficie de los mismos (a mayor superficie menores aprovechamientos).**

***Como Suelo No Urbanizable** se incluyen los terrenos del municipio para los cuales las NN.SS. establecen unas determinadas condiciones de PROTECCION en función de sus valores agrícolas, forestales, cinegéticos, ambientales, paisajísticos, etc.

Se delimitan las siguientes zonas sometidas a Protección según se puede observar en los planos 19,20, 21 y 22 de las NN.SS. :

- Monte de Repoblación
- Plantaciones de cítricos con olivos.
- Zona compatible con actividades recreativas (Afectada del Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo).
- Barrancos de Espacios de Interés Natural.
- Núcleos de Plantaciones de almendros y olivos.
- Cresterías para percepción global del Entorno.
- Elementos de interés: Curva de Albirillas, Eras de Saleres, Mirador del olivo de las ánimas en Melegís, Baños de Melegís, Castillo de Restábal, Algarrobo centenario.
- Protección de las Vías Pecuarias:
 - Cordel del Camino Viejo de Motril.
 - Colada del Barranco de las Arenas.
 - Cañada Real de Jayena.
 - Cordel de Granada a Motril.
 - Cordel de los Jarales a El Romeral.
 - Colada de la Fuente Grande.
 - Colada del Camino de Granada.

***Como Suelo Urbanizable** se incluyen las siguientes zonas:

- **Suelo Urbanizable delimitado para su desarrollo**, con un sector residencial en Restábal (PP. El Calvario) y otro sector Agrícola-Industrial en Melegís.
- **Suelo Urbanizable**. *Esta clase de suelo se entiende que se delimitó en su momento por imperativo de la **derogada Ley 6/1998** de 13 de Abril sobre régimen del Suelo y valoraciones según la cual constituía el Suelo Urbanizable el resto de los terrenos del término municipal no sujetos a protección alguna.*

Se puede observar que las Ordenanzas para esta clase de suelo apenas difieren de las establecidas por las NN.SS. para el Suelo No Urbanizable Protegidoremitiéndolas incluso al mismo articulado – Títulos V y VI - por lo que el carácter real de este suelo pudiera ser el del Suelo No Urbanizable no protegido – de carácter natural o rural definido en la LOUA-.

La Delimitación del Suelo Urbano Consolidado –DT 1ª LOUA- aprobada el 15 de Noviembre de 2.004 establece para el SUELO URBANO de cada uno de los 3 núcleos de población 2 categorías de suelo: Urbano Consolidado y Urbano No Consolidado. De igual forma ha delimitado en determinadas áreas del suelo urbano no consolidado diversas Unidades de Ejecución para cada uno de los 3 núcleos.

Cada una de estas nuevas UEs incluyen en su ámbito uno o varios de los huertos catalogados ya que en general ninguno se ha desarrollado quedando incluidos por lo tanto en el Suelo Urbano No consolidado.

En las tablas adjuntas se expresa el planeamiento vigente en el municipio antes de la tramitación del PGOU que se redacta:

TABLA 1: Planeamiento general y de desarrollo vigentes en el municipio:

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	Fase	Fecha	Órgano
Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento	A. Def.	28-11-02	CPOTU
Subsanación Deficiencias Ap. Def. Revisión NN.SS.	A. Def.	25-11-03	CPOTU
Delimitación Suelo Urbano Consolidado DT 1ª.1 LOUA	A. Def.	15-11-04	AYTTO
PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS.	A. Def.	20-12-10	AYTTO

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIG.	Fase	Fecha	Órgano
Plan Parcial "Calvario", Restábal	A. Def.	19-03-07	CPOTU
Sector Suelo Urbanizable Polígono Agrícola Melegís	No Tram	-----	-----

TABLA 2: Actuaciones en Áreas del Suelo Urbano en los 3 núcleos del municipio:2.1.a.- Unidades de Ejecución de **Melegís** delimitadas por las NN.SS.

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Espacios libres y/o Equipamientos (Otros usos)
UE1.1	R	6.320 m2	28%	2 m2/ m2 sobre Oc.	632 m2
UE1.2	R	4.429 m2	28%	2 m2/ m2 sobre Oc.	443 m2
UE-2	R	6.980 m2	28%	2 m2/ m2 sobre Oc.	698 m2
UE-3	R	5.189 m2	28 %	2 m2/ m2 sobre Oc.	528 m2
UE3-4	R	6.715 m2	28 %	2 m2/ m2 sobre Oc.	110 m2
UE-4	R	4.456 m2	28 %	2 m2/ m2 sobre Oc.	400 m2
UE-5	R	5.400 m2	28 %	2 m2/ m2 sobre Oc.	540 m2
UE-6	I	4.752 m2	60 %	0,8 m2t/m2s	-----
TOTAL		44.241 m2			3.351 m2

En estas UEs delimitadas por las NN.SS. las dotaciones pueden ser equipamientos y/o zonas verdes, según el caso, ya que en sus fichas de desarrollo la cesión obligatoria que normalmente se establece es la denominada como "OTROS USOS", sin que éstos se hayan especificado. En aquellas cuyo desarrollo se ha iniciado se ha concretado el uso dotacional como se verá en apartados siguientes.

Aunque en las fichas de las UEs de las NN.SS. figura como ocupación el 20%, se puede comprobar en el documento de alegaciones que ésta se incrementó hasta un 8% para huertos de superficie mayor a 4.000 m2. Esta circunstancia que no fue corregida en las fichas de las UEs se recoge en el punto A' del Volumen 8 de las NN.SS.-ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS-.(Ver Volumen 8 NN.SS. de Normas Urbanísticas).

2.1.b.- Unidades de Ejecución de **Melegís** delimitadas en base a la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado – D.Tª. 1ª) LOUA- recogidas igualmente por el PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

Estas UEs se han delimitado en los vacíos urbanos y disponen de la ordenación detallada desde las propias NN.SS. al tener establecidas las alineaciones y rasantes del viario y reguladas las condiciones de aprovechamiento por estar afectados de la singular **Ordenanza de Huertos**. No disponen por lo tanto de ficha de desarrollo específica ya que, como se ha indicado, dicha ordenanza ya atribuye a cada uno de los huertos catalogados por las NN.SS. unas condiciones de ocupación, edificabilidad y parcela mínima. En general solo están sujetas a cesión de viario según ordenación detallada de las NN.SS. y al 10% del AM. según determinaciones de la LOUA.

Estas unidades son las siguientes:

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Huertos Catalogados Incluidos
UE-7	R	1.100 m ²	39%	2 m ² / m ² sobre Oc.	37
UE-8	R	6.233 m ²	32% - 60%	2 m ² / m ² sobre Oc.	5,6,7,8 y parte del 91 y del 4
UE-9	R	2.691 m ²	50% - 66%	2 m ² / m ² sobre Oc.	41,42,43,44,47 y 48
UE-10	R	900 m ²	44%	2 m ² / m ² sobre Oc.	38
UE-11	R	2.512 m ²	32%	2 m ² / m ² sobre Oc.	70
UE-12	R	6.000 m ²	28%	2 m ² / m ² sobre Oc.	76
UE-13	R	6.270 m ²	31% - 39%	2 m ² / m ² sobre Oc.	77,78 y 82
UE-14	R	3.550 m ²	36% - 80%	2 m ² / m ² sobre Oc.	94 y terrenos anexos
UE-15	R	1.930 m ²	35%	2 m ² / m ² sobre Oc.	63
UE-15'	R	1.000 m ²	42%	2 m ² / m ² sobre Oc.	24
UE-16	R	5.983 m ²	33% - 46%	2 m ² / m ² sobre Oc.	64,65, 66 y 67
UE-17	R	2.335 m ²	42% - 61%	2 m ² / m ² sobre Oc.	Parte del 12,13,14,15 y 16
TOTAL		40.504 m²			

Las superficies de los huertos que componen estas UEs se han transcrito de las fichas del catálogo de huertos incluidas en el Volumen 8 de las NN.SS.

2.2.a.- Unidades de Ejecución de **Restábal** delimitadas por las NN.SS.

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Espacios libres y/o Equipamientos (Otros usos)
UE-1	R	3.000 m ²	28%	2 m ² / m ² sobre Oc.	300 m ²
UE-2	R	9.000 m ²	28%	2 m ² / m ² sobre Oc.	900 m
UE-3	R	23.896 m ²	70%	0,5 m ² / m ² sobre Oc	2.389 m ² + 1.500 m ²
UE-4	R	1.630 m ²	70%	0,5 m ² / m ² sobre Oc	489 m ²
TOTAL		37.526 m²			5.578 m²

En estas UEs delimitadas por las NN.SS. las dotaciones pueden ser equipamientos y/o zonas verdes, según el caso, ya que en sus fichas de desarrollo la cesión obligatoria que normalmente se establece es la denominada como "OTROS USOS", sin que éstos se hayan especificado. En aquellas cuyo desarrollo se ha iniciado se ha concretado el uso dotacional como se verá en apartados siguientes.

Aunque en las fichas de las UEs de las NN.SS. figura como ocupación el 20%, se puede comprobar en el documento de alegaciones que ésta se incrementó hasta un 8% para huertos de superficie mayor a 4.000 m². Esta circunstancia que no fue corregida en las fichas de las UEs se recoge en el punto A' del Volumen 8 de las NN.SS.- ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS-.

2.2.b.- Unidades de Ejecución de **Restábal** delimitadas en base a la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado – D.T^a. 1^a.1,1^a) LOUA- recogidas igualmente por el PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

Estas UEs se han delimitado en los vacíos urbanos y disponen de la ordenación detallada desde las propias NN.SS. al tener establecidas las alineaciones y rasantes del viario y reguladas las condiciones de aprovechamiento por estar afectados de la singular *Ordenanza de Huertos*. No disponen por lo tanto de ficha de desarrollo específica ya que, como se ha indicado, dicha ordenanza ya atribuye a cada uno de los huertos catalogados por las NN.SS. unas condiciones de ocupación, edificabilidad y parcela mínima. En general solo están sujetas a cesión de viario según ordenación detallada de las NN.SS. y al 10% del AM. según determinaciones de la LOUA.

Estas unidades son:

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Huertos Catalogados Incluidos
UE-5	R	1.950 m ²	50% - 80%	2 m ² / m ² sobre Oc.	Parte del 54 y terrenos anexos
UE-6	R	2.335 m ²	37% - 66%	2 m ² / m ² sobre Oc.	71,78 y 78'
UE-7	R	3.615 m ²	29%	2 m ² / m ² sobre Oc.	23
UE-8	R	2.320 m ²	38%	2 m ² / m ² sobre Oc.	76 y parte del 48
UE-9	R	2.900 m ²	59% - 66%	2 m ² / m ² sobre Oc.	16, 17,18 y 74
TOTAL		13.120 m²			

Las superficies de los huertos que componen estas UEs se han transcrito de las fichas del catálogo de huertos incluidas en el Volumen 8 de las NN.SS.

2.3.a.- Unidades de Ejecución de **Saleres** delimitadas por las NN.SS.

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Espacios libres y/o Equipamientos (Otros usos)
UE-1	R	6.320 m ²	28%	2 m ² / m ² sobre Oc.	610 m ²

2.3.b.- Unidades de Ejecución de **Saleres** delimitadas en base a la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado – D.Tª. 1ª) LOUA- recogidas igualmente por el PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

Estas UEs se han delimitado en los vacíos urbanos y disponen de la ordenación detallada desde las propias NN.SS. al tener establecidas las alineaciones y rasantes del viario y reguladas las condiciones de aprovechamiento por estar afectados de la singular *Ordenanza de Huertos*. No disponen por lo tanto de ficha de desarrollo específica ya que, como se ha indicado, dicha ordenanza ya atribuye a cada uno de los huertos catalogados por las NN.SS. unas condiciones de ocupación, edificabilidad y parcela mínima. En general solo están sujetas a cesión de viario según ordenación detallada de las NN.SS. y al 10% del AM. según determinaciones de la LOUA.

Estas unidades son:

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Huertos Catalogados Incluidos
UE-2	R	2.600 m ²	36% - 46%	2 m ² / m ² sobre Oc.	6 y 7
UE-3	R	2.578 m ²	33%	2 m ² / m ² sobre Oc.	33 y parte del 27
TOTAL		5.178 m²			

Las superficies de los huertos que componen estas UEs se han transcrito de las fichas del catálogo de huertos incluidas en el Volumen 8 de las NN.SS.

ACAECIDO EN EL MUNICIPIO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NN.SS., DELIMITACION DE SUELO URBANO LOUA y PGOU- ADAPT. PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.:

A los efectos de este apartado se va a considerar el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento hasta la fecha. En tal sentido; se consideran como figuras de planeamiento de desarrollo las siguientes:

- Modificaciones Puntuales.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Subdivisión de Unidades de Ejecución.
- Estudios de Detalle.

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias en 2002 -2003 hasta la fecha se han formulado un total de 21 figuras: 1 plan parcial de ordenación, 2 planes especiales , 1 subdivisión de UE y 17 estudios de detalle.

Se trata por tanto de 21 actuaciones, que en cierto grado están ejecutadas o en proceso de serlo, y que suponen un nivel medio-bajo de desarrollo y ejecución del planeamiento municipal.

En lo que respecta a Modificaciones Puntuales indicar que se ha aprobado una que afecta al Estudio de Detalle de las Unidades UE-3 y UE-4 de Restábal con el objeto de unificarlas en la UE 3-4. No se ha tramitado ninguna otra Modificación Puntual a pesar de los problemas que viene ocasionando la aplicación de la Ordenanza de Huertos que como se ha indicado se solapa en determinadas áreas del Suelo Urbano con las ordenanzas establecidas tanto para la Zona A- Núcleo Central – como para la Zona B-Barrio Nuevo-

En lo que respecta al resto de figuras de desarrollo en las siguientes tablas se sintetiza toda la información necesaria para comprender su tramitación y estado:

TABLA 3: DESARROLLO de los Instrumentos de planeamiento del municipio en el Suelo Urbano:

3.1.a.- Unidades de Ejecución de Melegís en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
UE 1.1	R	6.942 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, 24-11-2006	Urbanizada
UE 1.2	R	4.429 m2	0,56 m2/m2	PE	AI, 17- 09-2008	pte AD CPOTU
UE-3	R	3.400 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, 29-03-2007	Pr. Repar.
UE 3-4	R	6.703 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, 6-07-2006	Pr. Repar.
UE-4	R	6.542 m2	0,40 m2/m2	ED	AD, 29-03-2007	Pr. Repar.
UE-5	R	5.400 m2	0,40 m2/m2	ED	AD, 29-05-2006	Urbanizada
UE-6	I	4.115 m2	0,57 m2/m2	ED	AD, 06-07-2006	Pr. Repar.
UE-9	R	3.260 m2	1,00 m2/m2	ED	AD, 29-03-2007	Pr. Repar.
UE-12	R	5.083 m2	0,56 m2/m2	PE	Inf Desf A.I 12-6-09	-----
UE-15	R	1.930 m2	0,60 m2/m2	PE	AD, Mayo 2012	Urbanizada

Las superficies de estas UEs son las correspondientes a la documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo.

En lo que respecta a la UE-10 se ha aportado documentación justificativa referente a la no rentabilidad de su desarrollo, estando pendiente de resolver.

En fecha 2 de junio de 2008 se procedió a la aprobación definitiva de la subdivisión en 2 de la UE-16 no habiéndose tramitado planeamiento de desarrollo alguno.

3.1.b.- Unidades de Ejecución de **Restábal** en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
UE-1	R	4.255 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, Marzo 2008	Urbanizada
UE-2	R, EQ	9.564 m2	0,40 m2/m2	PE	AD, Abril 2012	Urbanizada
*UE 3-4	R	25.526 m2	0,35 m2/m2	ED UE3 y UE4 Mod. Punt. E.D.	AD, 24-11-2006 AD, 28-09-2009	Pr. Repar.
UE-7	R	3.582 m2	0,55 m2/m2	ED	AD, 29-06-2006	Pr. Repar.

(*)En fecha 28 -09- 2009 se procedió a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Estudio de Detalle de la UE-3 y UE-4 al objeto de agruparlas en una sola Unidad de Ejecución (UE 3-4).

Las superficies de estas UEs son las reales según documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo.

3.1.c.- Unidades de Ejecución de **Saleres** en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
UE-1	R	6.100 m2	0,35 m2/m2	ED	AD, 30-09-2004	Urbanizada
UE-2	R	3.741 m2	0,34 m2/m2	PE	AI, 04- 04-2008	pte AD CPOTU

Las superficies de estas UEs son las reales según documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo.

TABLA 4: DESARROLLO de los Instrumentos de planeamiento del municipio en el Suelo Urbanizable:

4.1.a.- Planes Parciales en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
P P "Calvario", Restábal	R	28.000 m2	0,31 m2/m2	PP	AD,19-03-07,CPU	Pr. Urb.
Sector Urbanizable Melegís	Ind-Agr	17.745 m2	0,30 m2/m2	PP	No Tramit.	----

6.- DIAGNOSTICO DE LOS ASPECTOS NECESARIOS PARA LA COMPRESION DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA Y EL ESTABLECIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES BASICAS DEL PGOU.

- En lo que al modelo territorial actual del municipio respecta, hay que tener en cuenta que el mismo se conforma en base a 3 núcleos urbanos circundados por un amplio territorio con significativos valores medioambientales, agronómicos, naturales y paisajísticos.

La estructura urbana de los 3 núcleos responde a las características morfológicas de los municipios serranos, estructurados en torno a fondos de valle en las riberas de los ríos Albuñuelas, Dúrcal, Torrente y embalse de Béznar .

Las características tipológicas de la edificación se mantienen de manera más firme en los cascos históricos tradicionales respecto a las zonas de ensanches o nuevos desarrollos. Aunque en cada núcleo urbano originario aún pervive la vivienda tradicional, es frecuente encontrar la alternancia de elementos constructivos más modernos que rompen la estética, bien mediante el incremento de la altura en la edificación con la construcción de torreones, bien con la introducción del juego de volúmenes o a través de la utilización de elementos constructivos ajenos como balaustradas, ladrillo visto, azulejos, tejados de uralita, etc...

- En lo que respecta a la **TRANSFORMACIÓN QUE EN LA ARQUITECTURA TRADICIONAL de los 3 núcleos urbanos** se viene produciendo cabe indicar que durante muchos años ha existido una tendencia migratoria desde los pequeños núcleos de población que componen esta comarca hacia núcleos de mayor importancia que ofrecen una mayor variedad de actividades y servicios, o hacia la ciudad, lo que originó el abandono total o parcial con el consiguiente deterioro de parte de las viviendas tradicionales existentes en estos municipios. Sin embargo, de un tiempo a esta parte, esta tendencia se ha visto frenada e incluso invertida, debido a dos factores fundamentalmente: por un lado, el poder de atracción de esta comarca ha captado a gente proveniente de otras regiones y países que se han asentado en ella, y por otro, los habitantes de la misma han sido verdaderamente conscientes de la calidad de vida que la comarca les ofrece respecto a otras poblaciones más importantes o mejor situadas, sin olvidar también el fuerte estímulo que el emergente modo de turismo rural y de calidad ha tenido en este aspecto.

Este fenómeno ha incidido directamente sobre las viviendas tradicionales existentes tanto dentro de los propios núcleos de población como en las que se encuentran diseminadas y en contacto directo con la naturaleza o las plantaciones, ya que, como para todos es evidente, el modo contemporáneo de habitar es notablemente diferente al existente en la época de construcción de gran parte de estas edificaciones, tanto por las necesidades funcionales y de espacios requeridos como por el modelo de familia imperante y las condiciones de ocupación existentes.

A diferencia de las construcciones tradicionales, donde en la mayoría de los casos imperaba la necesidad de estancia y cobijo sobre otras circunstancias, los nuevos modos de habitar se encaminan hacia la búsqueda de unas cualidades estéticas y de funcionalidad diferentes que satisfagan las expectativas concretas de sus habitantes.

Y es en este punto donde, de manera indisoluble, interactúan los tipos edificatorios

tradicionales (que, dicho sea de paso, suponen una excelente base) como soporte de una nueva forma de habitar, de manera que están siendo –y han sido- transformados para ser adaptadas a una forma de habitar donde la búsqueda de la calidad del espacio interior, la luminosidad, la estética y la decoración son el motor esencial que mueve gran parte de estas intervenciones.

La calidad de vida está directamente relacionada con el espacio que habitamos, es por ello que la sociedad es cada vez más exigente a la hora de planificar su espacio doméstico, de modo que éste les aporte unas cualidades y sensaciones que repercutan en el bienestar del individuo. En el caso que nos ocupa, las viviendas tradicionales preexistentes son una excelente materia prima que se encuentra en el punto de partida de un proceso proyectivo encaminado a resaltar unos valores, en ocasiones ocultos, intrínsecos en el propio proceso constructivo que a ellas dio lugar: los materiales de sus acabados, como pueden ser sus cubiertas de teja árabe, la madera y la blanca cal de sus paredes, siguen siendo vigentes en la actualidad, solo que ahora tenemos el conocimiento técnico y la destreza necesaria para ejecutarlos de una forma más bella para dar lugar a una arquitectura contemporánea, más rica en matices y más expresiva para la persona que la habita.

Obviamente, en este proceso proyectivo es necesario un reajuste funcional de la vivienda: generalmente sus espacios, debido al cambio de vida experimentado desde su construcción primigenia, resultan obsoletos en la actualidad; es necesario revisar las circulaciones, las concatenaciones de espacios, cambiar el uso de ciertas estancias no útiles en la actualidad y dotar a la vivienda de las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la vida en las misma. Sin embargo, en este último y en otros aspectos, estas construcciones nos aportan unos valores que hoy en día, por los procesos constructivos semi o totalmente industrializados con que trabajamos, no podemos conseguir; la gran inercia de sus muros proporcionan un confort térmico general durante gran parte del año, que requiere menores aportes de energía para obtener una temperatura idónea durante todo el año. Los forjados de madera presentan unas cualidades estéticas que, al contrario que antes ocurría (ya que a veces se tendía a encalar la madera) podemos resaltar para obtener mayor riqueza decorativa, etcétera.

En definitiva, antes de optar por el camino rápido de la sustitución, es necesario ser consciente de los valores estéticos, funcionales y de calidad arquitectónica que gran parte de este tipo de construcciones nos pueden aportar, de modo que nosotros mismos seamos los artífices de la conservación y transmisión de unos valores e incluso un estilo de vida difícilmente reproducible por las técnicas proyectivas y constructivas contemporáneas.

En este sentido y a partir de la redacción del PGOU se hará frente a esta situación con la concreción y desarrollo de una normativa urbanística de régimen general y con la definición de Ordenanzas actualizadas específicas para la urbanización y la edificación que posibiliten tanto el crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio como la protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

Ejemplos de esta arquitectura tradicional y de espacios de interés ambiental se pueden observar en las calles Real, Iglesia y de la Fuente en Restábal; en las calles de la Fuente, Granada, Plaza Eduardo Rebollo de Melegís y en las calles Llana y de la Iglesia y su entorno en Saleres.

- En la morfología urbana de los núcleos de población cabe destacar la existencia

de plantaciones de cítricos en numerosos de los vacíos urbanos existentes en sus bordes de forma que sumados a las grandes plantaciones existentes en el medio rural confieren al municipio un paisaje de singular belleza , posibilitando unas notables condiciones de calidad de vida. No obstante la sobreprotección que conllevan las condiciones de ordenación de la Ordenanza de Huertos, establecida para estos ámbitos de suelo urbano no consolidado, (208 huertos catalogados desde las NN.SS.) con unas condiciones de ordenación muy restrictivas y diferentes para cada huerto; viene suponiendo una escasa dinámica edificatoria **de forma que se impide el disfrute de esta calidad de vida a los habitantes más jóvenes del municipio que adquieren sus viviendas en los pueblos del cinturón metropolitano de Granada redundando en el despoblamiento progresivo de los tres núcleos urbanos que conforman el municipio.**

- En relación a los condicionantes estructurales , al transporte, la accesibilidad y la movilidad cabe indicar cómo el término de El Valle queda estructuralmente condicionado ante la movilidad de su población y la accesibilidad de sus distintos núcleos, con la red viaria como única vía de articulación. Desde el principal vial articulador que conforma la Autovía A-44 se accede a los tres núcleos del municipio que también dispone de acceso desde el pueblo vecino de Albuñuelas a través del núcleo de Saleres.

Así, el sistema de comunicaciones viarias es en la actualidad el único que permite una conexión de los tres núcleos de El Valle con el resto del territorio y permite la relación entre las distintas áreas urbanas existentes en el término municipal y en su comarca. Esta autovía que une la costa con Granada capital canaliza todos los movimientos exteriores e interiores dentro del área donde se enclava el municipio.

Localmente el municipio está atravesado por la red de carreteras inter-comarcales de la red secundaria, en diferentes tramos.

- GR-3204 desde la A-44 por Mondújar y Chite hasta Melegís y Restábal.
- GR-3204 desde Restábal por Pinos del Valle hasta Guájar Faragüit y A-44.
- GR-3300 comunicando Restábal, Saleres y Albuñuelas.

En Restábal, la carretera GR-3204 se adentra en el núcleo de población por el norte, para enlazar con la calle Llana que atraviesa el casco urbano en sentido noroeste y posteriormente conectar con la calle de las Cocheras, en sentido sureste y continuar hacia Pinos del Valle.

En el casco histórico-tradicional la comunicación urbana se centra en torno a calles estrechas y de trazado sinuoso, herencia de su pasado árabe, como ocurre con la calle Real y la calle Iglesia, que a su vez desemboca en la plaza de Joaquín Muñoz Ruiz.

En Melegís es también la carretera GR-3204 la que marca la separación entre el núcleo tradicional, que se extiende hacia el norte de la carretera, y los nuevos desarrollos que lo hacen en dirección sur y hacia los extremos noreste y noroeste.

El núcleo histórico se articula a través de una serie de vías de mayor articulación como son la calle de Granada y la calle San José y otras como la calle de los Almendros y calle de la Fuente, que con trazado longitudinal conducen a la carretera.

En Saleres la carretera 3300 procedente de Restábal se adentra en el núcleo urbano por el extremo este, desde donde parte en dirección noroeste la carretera de Albuñuelas y una calle que conduce al casco tradicional. Estas tres vías son la principales arterias de este pequeño núcleo urbano, aunque existe un entramado de calles estrechas y muchas acabadas en fondo de saco que permiten la comunicación interna en el casco tradicional.

- Tendencias al crecimiento en base a las determinaciones de las NN.SS., a la PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL VALLLE -MEMORIA GENERAL JUSTIFICATIVA-

delimitación del Suelo Urbano Consolidado-LOUA- y al PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.:

El crecimiento urbano se plantea mediante el desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo urbano no consolidado de los tres núcleos de población, estableciéndose 26 unidades. La mayor parte de ellas -16- se localizan en el núcleo de Melegís, 7 en Restábal y 3 en Saleres.

La expansión urbana en Melegís se concentra al sur del casco urbano, siguiendo el eje de la carretera Talará – Restábal. Se han establecido 2 sectores de Suelo Urbanizable residencial en sendas bolsas de suelo no urbanizable que quedaban en la zona del barrio Hondillo y al norte del núcleo urbano.

Parte de la superficie prevista para la expansión del núcleo está consolidada, si bien aún quedan algunas zonas procedentes de las unidades de Ejecución que han sido urbanizadas que lentamente se van edificando.

En Restábal el crecimiento urbano se dirige hacia el suroeste, cerca del Barrio Alto y hacia el sureste paralelo a la carretera a Pinos del Valle. En el extremo sur del casco urbano, en el Cerro del Calvario, también se delimita Suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial.

En todo caso, los crecimientos son más contenidos que en el núcleo de Melegís y se encuentran más incorporados al núcleo, aunque en general no siguen modelos tipológicos tradicionales ni se emplean las técnicas heredadas, manteniendo edificabilidades algo mayores.

En Saleres, el crecimiento urbano se sitúa en el extremo norte, siguiendo la carretera de Albuñuelas, donde al igual que en los núcleos anteriores se mantienen tipologías importadas y bajas densidades de edificación acordes a la ordenanza de huertos. En este caso, los acabados son algo más cuidados que los desarrollados en los otros núcleos.

Las intervenciones en los núcleos urbanos se basan en la rehabilitación manteniéndose en general las condiciones estéticas tradicionales existentes.

El uso urbano predominante en los núcleos de Melegís , Restábal y Saleres es el residencial en el que predominan salvo muy raras excepciones, las viviendas unifamiliares. Estas se ubican en parcelas relativamente pequeñas donde es dominante el fondo sobre la fachada.

Este uso residencial se encuentra compartido con otros como son : administrativo, religioso, educativo, deportivo, comercial, sanitario, etc.

En lo que respecta al suelo no urbanizable que ocupa el resto del término municipal comprendido entre sus tres núcleos poblacionales y en torno al embalse de Béznar, es de destacar sus ya mencionados valores medioambientales, naturales y paisajísticos. Cerca del embalse cabe destacar la zona reservada para actividades recreativas .

Se observa la existencia de cortijadas y otras edificaciones tradicionales dispersas provenientes de usos agrícolas las cuales al extinguirse estos, se encuentran en mal estado de conservación. No obstante algunas de ellas se han rehabilitado y se vienen tramitando en ellas diversas actuaciones para la implantación de actividades relacionadas con el turismo rural para el que se considera que el término municipal de El Valle ofrece unas características idóneas.

Aunque existen diversos cortijos que mantienen explotaciones agrícolas (cítricos,

olivos y almendros), dada la pequeña extensión superficial de la mayoría de las fincas rústicas ha proliferado la edificación de naves de aperos de 40 m² al no disponerse de una regulación adecuada para este tipo de edificaciones. Sería conveniente estudiar y matizar la regulación de esta dinámica edificatoria ya que de no cuidarse supondrá un problema a medio plazo para el medio rural.

En relación a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable ha sido elaborado por el Ayuntamiento el catálogo correspondiente que se adjunta como documento complementario al PGOU que se redacta.

7.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y JUSTIFICACION DE SU COHERENCIA RESPECTO A PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

Según los aspectos reseñados en los apartados anteriores se ha optado por plantear un Modelo Territorial respetuoso en la medida de lo posible con el modelo territorial existente, introduciendo las determinaciones necesarias para conseguir los objetivos que se plantean con la redacción del PGOU.

En base a esto y a la vista de la vertebración territorial que supone la existencia de 3 núcleos de población enclavados en fondos de valle y franqueados a su vez por las diversas sierras que los circundan, se considerarán éstos como los verdaderos elementos estructurantes del territorio. Los diferentes cauces de agua que confluyen en el embalse de Béznar, las vías rodadas que enlazan los 3 núcleos urbanos y las vertientes montañosas que cierran el término municipal, confieren de por sí un modelo territorial en el que predominan fundamentalmente los valores medioambientales, naturales y paisajísticos. No se ha detectado la existencia en este municipio de asentamientos urbanísticos ni otros ámbitos del hábitat rural diseminado de los regulados en los capítulos III y IV del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por tanto el modelo territorial propuesto desde el PGOU se basa en la formulación de las siguientes propuestas y alternativas que se concretan y complementan con la Documentación gráfica de Ordenación que se adjunta :

1.- Plantear y regular los futuros desarrollos del Suelo Urbano no consolidado manteniendo básicamente las mismas Unidades de ejecución delimitadas por el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

2.- Prever en Melegís diversos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial y/o industrial, capaces de acoger cualquier iniciativa de desarrollo que pueda plantearse para dichos usos.

3.- Prever en Restábal 2 ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado como

reserva para futuros desarrollos residenciales a medio-largo plazo.

4.- Establecer una regulación específica para las zonas con posibilidad de acogida de actividades de uso global turístico-recreativo en el entorno del embalse al objeto de preservar el resto del suelo no urbanizable a la vista de su gran valor ambiental y paisajístico.

5.- Reconsideración de las ordenanzas y normativa urbanística existentes actualizándolas, complementándolas y matizándolas en su caso para los nuevos suelos urbanos y urbanizables de forma que sean acordes con las de los municipios circundantes de la comarca del Valle de Lecrín, con la legislación del suelo vigente, con la realidad económica existente, con la dinámica constructiva (obras de rehabilitación, ampliación y reforma), con la actividad edificatoria (obras de nueva ejecución) y con la estructura y morfología urbanas.

Se tratará de potenciar en los cascos tradicionales la rehabilitación y mantenimiento de las edificaciones originarias frente a su demolición y nueva edificación.

- Se considera fundamental la actualización de las condiciones de ordenación establecidas por la Ordenanza de Huertos por los siguientes motivos :
 - Evitar la duplicidad de ordenanzas de aplicación existente sobre numerosos ámbitos del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado.
 - Posibilitar la materialización de la totalidad del aprovechamiento a que todo propietario tiene derecho en las condiciones que la vigente legislación del suelo establece evitando así los agravios comparativos que se producen en función de las superficies de los ámbitos de reparto .

Según esto, se plantean 3 ordenanzas de aplicación para los usos residenciales (Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Extensión de Casco-Huertos) desclasificándose los huertos catalogados por las NN.SS. unificándose para todos sus ámbitos su normativa de aplicación en la ordenanza de Extensión de Casco-Huertos que en todo caso mantiene bajas densidades edificatorias.

6.- Complementación y elaboración de normas de urbanización específicas que instauren y potencien la tipología tradicional y el carácter serrano y rural de los núcleos de población.

7.- Potenciación del Suelo No Urbanizable en orden a preservar sus valores agrícolas, forestales y medioambientales fomentando y posibilitando actuaciones y usos que permitan el disfrute del mismo en base a las determinaciones de la normativa urbanística propuesta y de las legislaciones sectoriales de aplicación.

Se plantea por tanto respecto al suelo no urbanizable dar continuidad al uso primario del suelo en las zonas de plantaciones de cítricos así como la aplicación de un modelo de conservación del monte mediterráneo y sus paisajes, a la vez que potenciar el desarrollo de manera compatible de nuevas actividades económicas como TURISMO RURAL .

Se considera que las propuestas planteadas mantienen la coherencia con las

determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Según éste Documento el municipio de El Valle se considera incluido en el nivel de los Asentamientos Rurales como centro rural situándose junto al corredor de articulación entre el área metropolitana de Granada y el ámbito litoral como EJE VIARIO REGIONAL DE PRIMER NIVEL.

En base a las propuestas indicadas y a las características orográficas y físicas del municipio, tras barajarse diversas alternativas, se opta por plantear como alternativa definitiva para el PGOU la especificada en los planos de Ordenación que se adjuntan, por considerarse que con ella se cumplimentan adecuadamente los objetivos que con el Planeamiento se pretenden conseguir.

8.- PROPUESTA DE CLASIFICACION DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO. APROVECHANIENTO URBANISTICO.

En la propuesta de redacción del PGOU planteada se concreta la estructura general y orgánica del Territorio la cuál se puede observar en el Plano de Ordenación "O.01" de la documentación gráfica de Ordenación elaborada (CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL). Este plano se ha efectuado a escala 1:10.000. En este mismo plano se señalan los sistemas generales específicos de la red viaria clásica, así como las diversas afecciones territoriales.

En el plano referido se pueden observar en colores y tramas diferentes tanto las clases de suelo como las categorías en que se divide cada una de estas clases y los usos globales propuestos para ellas. En lo que respecta a la clasificación del suelo ésta queda como sigue:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial con las categorías que se especifican en los apartados siguientes.

En lo que respecta a las categorías del suelo urbano y urbanizable, éstas se pueden observar en los planos de Ordenación "O.02", "O.03" y "O.04" a escala 1:2.000 elaborados para cada uno de los núcleos de población (Restábal, Melegís y Saleres).

En lo que respecta a los usos pormenorizados , se pueden observar en los planos de Ordenación "O.05", "O.06" y "O.07" a escala 1:2.000 elaborados para cada uno de los núcleos de población (Restábal, Melegís y Saleres).

8.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

La delimitación del Suelo Urbano que se propone en el PGOU que se redacta difiere poco respecto a la delimitación existente en el actual PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias. Se ha tratado de mantener los mismos criterios para los 3 núcleos urbanos de que se compone el municipio sin dejar de tener en cuenta las características específicas de cada uno de ellos.

Esta delimitación del Suelo Urbano se plantea en base a lo establecido en el Artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cuál el Suelo Urbano ha de estar integrado por los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de baja tensión.
- b) Estar ya consolidados el menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En esta clase de suelo además el Plan General de Ordenación Urbanística, establece las siguientes categorías, según se puede observar en los planos de Ordenación "O.02", "O.03", "O.04" de la documentación gráfica elaborada:

A) **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, que comprende los terrenos adscritos a esta clase de suelo por carecer de urbanización consolidado por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- 2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

En el Suelo Urbano como se puede apreciar en los planos de Ordenación “O.06”, “O.07”, “O.08”, “O.09”, “O.10” y “O.11” de la documentación gráfica que se adjunta, se especifica la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación tanto de su perímetro como de Unidades de Ejecución y se establecen los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo privado edificable con aprovechamiento susceptible de apropiación.

Se han delimitado un total de 26 Unidades de Ejecución repartidas de la siguiente forma : 7 en Restábal, 16 en Melegís y 3 en Saleres.

8.2.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE.

En base a lo establecido en el Art.47 de la LOUA, se propone la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en las bolsas y los bordes del núcleo urbano de Melegís.

En los planos de Ordenación de la documentación gráfica que se adjunta se observa la delimitación de los sectores y usos siguientes:

- NUCLEO DE MELEGIS:

Uso global residencial : Sectores SUS-M1 y SUS-M2.

Uso global industrial: SUS-M3 y SUS M-4.

- En el núcleo urbano de Restábal se clasifican como SUELO URBANIZABLE ORDENADO los terrenos incluidos en el antiguo Plan parcial El Calvario cuya aprobación definitiva se produjo el 19 de marzo de 2.007. El uso global asignado es el residencial y se denomina como “SUO-1”.

De igual forma en el núcleo de Restábal se delimitan los siguientes ámbitos de Suelo Urbanizable :

Suelo Urbanizable Sectorizado : SUS-R1.

Suelo Urbanizable No Sectorizado: SUNS-R1.

- En el núcleo de Saleres no se clasifica Suelo Urbanizable.

8.3.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo No Urbanizable queda englobado por el resto del Suelo del término municipal no clasificado como urbano ni como urbanizable.

En virtud de lo establecido en el Art.46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen las siguientes categorías dentro del Suelo No Urbanizable :

- De especial protección por legislación específica
- De especial protección por planificación territorial o urbanística
- De carácter natural o rural
- Del Hábitat Rural Diseminado

A través del PGOU se han establecido las siguientes categorías de suelo No Urbanizable :

1.- DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA delimitándose las siguientes zonas o categorías según se puede observar en el plano "O. 01" del presente:

1.a.-PEPMF. CS-1 : Sierra de Almjara, Cázulas y Guájares.

1.b.- Espacios sometidos a regulación sectorial:

- Vías Pecuarias:
 - Cordel del Camino Viejo de Motril.
 - Colada del Barranco de las Arenas.
 - Cañada Real de Jayena.
 - Cordel de Granada a Motril.
 - Cordel de los Jarales a El Romeral.
 - Colada de la Fuente Grande.
 - Colada del Camino de Granada.
- Carreteras.
- Cauces de Dominio Público Hidráulico.
- Bienes de Interés Cultural: Torre del Marchal o Atalaya de Saleres, Cueva de los moros o castillo de Restábal e Iglesia Parroquial de Melegís.

1.c.- Terrenos Forestales. Montes Públicos.

2.- DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION URBANISTICA delimitándose las siguientes zonas o categorías según se puede observar en el plano "O. 01" del presente Documento:

- Plantaciones de cítricos con olivos.
- Zona compatible con actividades recreativas (Afectada del Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo – entorno cola del embalse de Béznar).
- Barrancos de Espacios de Interés Natural.
- Cresterías para percepción global del Entorno.
- Elementos de interés: Curva de Albrillas, Mirador del olivo de las ánimas en Melegís, Baños de Melegís, Algarrobo centenario.

3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. Englobado por el resto de los terrenos del término municipal no incluidos en las categorías especificadas en los puntos 1 y 2 anteriores.

En el plano de ordenación "O. 01" a escala 1:10.000 de la documentación gráfica se puede apreciar la delimitación de cada una de las categorías establecidas para el suelo no urbanizable.

8.4.- EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

8.4.1.- Áreas de reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo, así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías, que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística actuante.

La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se señala en las fichas de condiciones urbanísticas de cada una de las áreas o sectores que figuran en el Volumen de NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS anexo a este plan.

8.4.2.- Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

- Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabilizada en unidades de aprovechamiento urbanístico referidas a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso de vivienda libre y de tipología unifamiliar .

- Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominantes) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de ellos (usos y tipologías) de coeficiente de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

- Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados,

del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

- a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.
- c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

- Con carácter general y universal para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento o un proyecto de obras , se establecen los siguientes coeficientes de homogenización de uso y tipología:

a) Coeficientes de Usos Pormenorizados:

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda protegida: 0,80
- Actividades industriales: 0,80
- Actividades económicas: 0,90
- Equipamientos privados: 0,90

b) Coeficiente Tipológico:

- Edificación Unifamiliar: 1,00
- Edificación Plurifamiliar: 1,00

- El coeficiente tipológico únicamente se aplicará cuando el uso sea residencial. En estos casos, el coeficiente homogeneizador resultante a aplicar será igual al producto del coeficiente de uso por el coeficiente tipológico.

8.5.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN A CADA CLASE DE SUELO.

Este apartado se desarrolla en el Volumen de “ Memoria de Ordenación” del Documento de PGOU.

9.- DESCRIPCION DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS. IDENTIFICACION DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS QUE FORMAN LA MALLA BÁSICA SOBRE LA QUE SE APOYARÁ EL DESARROLLO URBANISTICO PROPUESTO.

A la vista del modelo territorial propuesto basado principalmente en el mantenimiento de la estructura general y orgánica existente, tan solo se va a proponer en lo que a dotación de nuevos sistemas generales se refiere, la previsión de un Sistema General de Equipamientos en el núcleo urbano de Restábal para la construcción prioritaria de un Centro Docente. Se considera que el resto de los sistemas generales equipamentales existentes disponen de capacidad y dimensionamiento suficientes para cubrir no solo las necesidades de la población existente, sino de la futura población que supongan los nuevos desarrollos propuestos.

Ante la perentoria necesidad del municipio de proceder a la construcción del Centro Docente, el Ayuntamiento ha adquirido y urbanizado ya los terrenos (antigua UE-2 de Restábal) . Según esto , se repercutirán dichos costes de urbanización a los futuros desarrollos de las Unidades de Ejecución (60%) y de los sectores de suelo urbanizable clasificado (40%).

En lo que respecta al Sistema General de Espacios Libres , se incorporan a través del PGOU que se redacta , cuatro espacios en Suelo No Urbanizable que ya se encuentran ejecutados como son el Mirador –Curva de Albirillas- y el Parque de la Memoria Histórica en Melegís y en Restábal el Paseo-Mirador del Puente y el entorno del cementerio. De igual forma se proponen nuevos espacios que aumentarán la superficie de estos elementos como son las Eras de Saleres, junto al cementerio.

Se considera que las demandas de servicios y dotaciones que puedan generar los nuevos desarrollos planteados en cada uno de los 3 núcleos de población quedarán cubiertas de forma adecuada con los propios sistemas locales inherentes al planeamiento de desarrollo correspondiente en base a la aplicación de los estándares del Art.17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El sistema viario principal está conformado por las carreteras provinciales GR-3204 (Lecrín –Los Guajares) que une Melegís y Restábal y GR-3300 que uniendo Restábal y Saleres llega hasta el municipio colindante de Albuñuelas .

En estas carreteras que enlazan entre sí los 3 núcleos (Melegís, Restábal y Saleres) se ha apoyado el desarrollo urbanístico de cada uno de los 3 núcleos de población siendo la GR-3204 la que comunica el municipio con la capital de la provincia a través de la Autovía de la Costa (A-44).

Los diversos espacios protegidos por sus valores naturales, medioambientales y paisajísticos en base a los cuales se han catalogado las diferentes categorías de protección del suelo no urbanizable, se constituyen en verdadero y extenso sistema general de espacios libres incluso a nivel supramunicipal debido a la cercanía de los municipios limítrofes de Albuñuelas, Pinos del Valle y Lecrín.

Las características y morfología urbana de cada uno de los 3 núcleos se han descrito en el punto 6 precedente.

El desarrollo urbanístico propuesto para los 3 núcleos urbanos respeta íntegramente la estructura y morfología urbanas tradicionales existentes ya que se plantea en todos los casos apoyado en el viario existente al cual complementa.

Los déficits de infraestructuras, equipamientos y viviendas protegidas se subsanarán con el desarrollo del suelo urbano no consolidado mediante Unidades de Ejecución en base a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA.

Todos los sectores de suelo urbanizable propuestos se introducen siempre anexos al suelo urbano de Melegís y de Restábal de modo que posibiliten un desarrollo progresivo y racional en cada uno de ellos.

En definitiva con la ordenación urbanística propuesta en el PGOU se pretende dotar al municipio de un elemento que sea capaz de dinamizar la economía de la zona, siendo totalmente respetuoso tanto con las morfologías urbanas existentes en cada uno de los núcleos como con los significativos valores naturales, medioambientales y paisajísticos que caracterizan a su término municipal.

CONSUMOS DE AGUA POTABLE EN LOS ULTIMOS 4 años.

Según la documentación facilitada en las oficinas municipales los consumos de agua potable en el suelo urbano han sido los siguientes:

<u>Año</u>	<u>1er Tr.</u>	<u>2º Trim.</u>	<u>3er Trim.</u>	<u>4º Trim</u>	<u>TOTAL</u>
2010	9861 m3	9980 m3	19461 m3	9823 m3	49.125 m3
2011	9862 m3	18185 m3	18716 m3	14140 m3	60.903 m3
2012	12333 m3	16535 m3	19797 m3	12535 m3	61.200 m3
2013	10590 m3	14481 m3	19776 m3	13386 m3	58.233 m3

CONSUMOS DE AGUA POTABLE PREVISTOS CON LOS NUEVOS SUELOS

El desarrollo previsto en los primeros 8 años de vigencia del PGOU es de :
 $628 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 225 \text{ l/hab/día} = 339.120 \text{ l/d}$. Esto supone un consumo trimestral en m3 de : $339,12 \text{ m}^3 \times 90 \text{ d} = 30.528 \text{ m}^3$ que se aproxima al doble del consumo medio trimestral acaecido en estos años. Por lo tanto se habrían de duplicar tanto el caudal disponible como la capacidad actual de los depósitos existentes para todo el municipio así como la capacidad de la EDAR existente, siempre en el supuesto de que se desarrollase el 100% del suelo clasificado por el PGOU.

10.- USOS GLOBALES PREVISTOS. COMPATIBILIDADES.

En este apartado se plantea una propuesta de clasificación de los distintos usos contemplados por el Plan General de Ordenación Urbanística en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como el establecimiento de los criterios de compatibilidad.

1.- USOS .

1.1.- CLASIFICACION .

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

1) Uso "RESIDENCIAL". Se divide en dos categorías: categoría primera (vivienda unifamiliar) y categoría segunda (vivienda plurifamiliar).

2) Uso "INDUSTRIAL". Se divide en dos categorías:

Las actividades mencionadas se clasifican en dos categorías: CATEGORIA PRIMERA (actividades sin molestia para la vivienda), CATEGORIA SEGUNDA (actividades molestas compatibles con la vivienda).

3) Uso "EQUIPAMIENTOS". En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al público en general, ya sean de propietarios particulares o de la administración.

Se divide en las siguientes clases y subclases:

* Culturales (CU).

- Salas de exposición, bibliotecas, Casa Cultura, Hogar del Pensionista (CU1).

* Religiosas (RL).

- Templos Parroquiales (RL1).
- Iglesias, ermitas, conventos (RL2).
- Anexos parroquiales o eclesiásticos (RL3).

* Asistenciales (AS).

- Consultorios (AS1).
- Residencias de ancianos (AS2)

- * Docentes (DC).
 - Centros de Educación Infantil (DC1).
 - Centros de Educación Primaria (DC2).
 - Centros de Educación Secundaria (DC3).

- * Deportivos (DP).
 - Centros Polideportivos (DP1).
 - Instalaciones deportivas descubiertas (DP 2).

4) Uso "TURISTICO y COMERCIAL ". En estos usos se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al desarrollo de actividades turísticas y comerciales que en general van asociados a ellas.

Se divide en las siguientes clases :

- * Turísticos(TUR).
 - Hoteles (TUR1).
 - Alojamientos Rurales (TUR2).
 - Moteles (TUR3).
 - Pensiones (TUR4).
 - Campings. (TUR5).
- * Comerciales (CM).
 - Supermercados (CM1).
 - Comercios de uso diario (CM2).
 - Restaurantes, bares, Pubs. (CM3).

1.2.- CALIFICACION

El uso global residencial queda calificado en los siguientes usos pormenorizados: Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Extensión de Casco-Huertos, según se puede observar en los planos de Ordenación "O.05", "O.06" y "O.07", de la documentación gráfica que se adjunta. La regulación de tanto de los usos residenciales como del resto de usos establecidos por el PGOU se recoge en el volumen de Memoria de Ordenación que completa el Documento.

11.- INTERVENCIONES PROPUESTAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA Y ESTRATEGIA PARA LA RESOLUCION DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA Y A LA INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO.

11.1.- Las propuestas que se plantean para cada núcleo de población van directamente relacionadas con las tendencias de crecimiento de los mismos. En general se mantiene el mismo número de Unidades de Ejecución para el desarrollo del Suelo Urbano No consolidado que preveía el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. ya que al haberse completado la urbanización de las antiguas UE-1 y UE-2 de Restábal, UE-1.2 , UE-5 y UE-13 de Melegís y UE-1 de Saleres, se han introducido la UE-S1 de Saleres y la UE-R1 de Restábal (para posibilitar la conexión entre dos zonas urbanas existentes y cerrar así la delimitación de sus respectivos perímetros urbanos); y las UE-M8 UE-M14 y UE-M15 de Melegís que incluyen terrenos ya clasificados como urbanos no consolidados por el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. con idénticos objetivos. Todas ellas se encuentran anexas al suelo urbano y se apoyan en viario existente verificando las determinaciones del Art.45 de la LOUA.

Al objeto de unificar las condiciones de ordenación para todos los ámbitos del suelo urbano no consolidado de los 3 núcleos urbanos se procede a la actualización de las determinaciones de la ordenanza de huertos denominándose desde el PGOU como “EXTENSION DE CASCO-HUERTOS” al objeto de evitar las desigualdades de aprovechamientos que al respecto suponía su aplicación. Para ello se procede a la inclusión de los ámbitos de los 208 huertos definidos en el Volumen 8 de las NN.SS en la referida ordenanza denominada “EXTENSION DE CASCO-HUERTOS” que establece idénticas condiciones de parcelación , ocupación y edificabilidad para toda la superficie de suelo en ella incluida manteniéndose, no obstante, bajas densidades edificatorias.

Se posibilita así la correcta aplicación de la vigente legislación del suelo , circunstancia ésta que con la Ordenanza de Huertos de las NN.SS. no se producía .

El denominado Plan Parcial El Calvario aprobado definitivamente el 19-03-2007 se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado –SUO-1-.

Se propone la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en bordes y bolsas de los núcleos urbanos de Melegís y Restábal y de Suelo Urbanizable No Sectorizado en los bordes del núcleo Restábal.

En los planos de Ordenación “O.02”, “O.03” y “O.04”, de la documentación gráfica que se adjunta se observa la delimitación de los suelos urbanizables referidos

11.2.- Como medidas a tomar en lo que respecta al campo de la vivienda y a la intervención en el mercado del suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 13/2.005 de 11 de noviembre, a sus modificaciones así como a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo tanto según el Art.23 de la referida Ley 13/2005 , se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En lo que respecta a la intervención en el mercado de suelo se utilizará el patrimonio municipal de suelo que se obtenga de los desarrollos urbanísticos de las unidades de ejecución delimitadas así como de los convenios urbanísticos que se desarrollen en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

11.3.- Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL VALLLE -MEMORIA GENERAL JUSTIFICATIVA-

- a) El patrimonio municipal de Suelo.
- b) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecido.
- c) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de esta última.

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

11.4.- Patrimonio Municipal del Suelo.

11.4.1.- El Patrimonio Municipal de Suelo se destinara a las siguientes finalidades:

- a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
- d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planteamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada, en particular, en el núcleo histórico de cuevas.
- f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

11.4.2.- La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. El Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

11.4.3.- Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:

- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
- b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
- c) Los terrenos y construcciones adquiridas por el Ayuntamiento, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.

- d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de

actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable

- e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
- f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas
- g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

11.5.- Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo

11.5.1.- Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado o urbanizable.
- b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
- d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

11.5.2.- El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

11.5.3.- La prestación compensatoria percibida por el Ayuntamiento en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

11.5.4.- La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse preferentemente en:

- a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado
- b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación
- c) En suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2, párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

11.5.5.- En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

11.6. - Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporados al proceso urbanizado y edificatorio, debe realizarse en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada, tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público del Suelo serán destinados a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

12.- APROXIMACION A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS A LA VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS.

A la vista del carácter rural del territorio y las mejoras en la comunicación que han supuesto la construcción de la Autovía A-44 , se tratará de fomentar intervenciones a través de actuaciones bien públicas (provinciales, autonómicas y comunitarias) o privadas, en pos de atraer un flujo tanto residencial como turístico de carácter rural y de retiro que dinamice la construcción de viviendas y alojamientos hoteleros entre otros usos .

Han sido numerosas las iniciativas planteadas en el Ayuntamiento incluso antes de la redacción del presente Documento tendentes a la implantación de usos hoteleros, turísticos, residenciales y de ocio en diversas zonas del municipio. Con el PGOU se trata de afianzar alguna de estas iniciativas ofertando gran variedad de suelos en sus distintas clases y categorías .

Se espera que a través de los desarrollos de los suelos ofertados bien por convenios urbanísticos o bien por su desarrollo sistemático la iniciativa privada posibilite los recursos financieros necesarios para revitalizar la economía de la zona.

- SISTEMAS GENERALES.

El PGOU que se redacta determina los ámbitos de suelo afectos al sistema general de equipamientos y de espacios libres.

En los planos de ordenación "O.01", "O.05", "O.06" y "O.07" de la documentación gráfica del PGOU se pueden observar tanto los establecidos en el Suelo No Urbanizable para todo el municipio, como en el Suelo Urbanizable y Urbano de cada uno de los 3 núcleos de población.

A continuación se establece el cómputo de las superficies adscritas a los elementos principales que los constituyen:

TABLA-RESUMEN de Dotaciones			
SISTEMAS GENERALES en Suelo Urbano	NUCLEO	Parques Espacios libres	Equipamtos
Parques, Jardines, Esp. libres	Restábal	3.032 m2	3.410 m2
	Restábal UE-2		5.370 m2
	Melegís	2.175 m2	2.650 m2
	Saleres	2.125 m2	1.685 m2
		7.332 m2	13.115 m2
SISTEMAS GENERALES en Suelo No Urbanizable	NUCLEO	Parques Espacios libres	Situación
Parques, Jardines, Esp. libres	Restábal	2.250 m2	Paseo-Mirador Pte
	Melegís	1.800 m2	Curva Albirillas
	Melegís.	1.000 m2	Parque Memoria H.
	Saleres	4.250 m2	Eras Saleres
	Restábal	6.155 m2	Entorno Cementerio
		15.455 m2	

TOTAL SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:22.787 m2

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS:

En Suelo Urbano Consolidado de los 3 núcleos urbanos se dispone de una superficie de 7.745 m2 para equipamientos públicos (colegios, consultorio, Ayuntamiento, Casa de la Cultura, etc...). En Suelo Urbano No consolidado con la UE-R2 de Restábal, se obtienen 5.370 m2. Por lo tanto la superficie total para sistema general de equipamientos es de **13.115 m2**. En los planos de Ordenación "O. 05", "O.06" y "O.07" a escala 1:2000 se puede observar la ubicación de estos equipamientos.

El resto de sistemas generales (comunicaciones, infraestructuras –depósitos de abastecimiento de agua, EDAR, - cementerios y otros servicios, etc...) se ubican en Suelo No Urbanizable según se puede observar en el plano de Ordenación "O.01" a escala E= 1:10.000 de la documentación gráfica.

Justificación del standard previsto en el Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA:

a) Crecimiento previsto a medio plazo en Suelo Urbano No Consolidado:

Según se extrae de las fichas de las Unidades de ejecución el nº máximo de viviendas previsto es de 406 de las que 136 serán de promoción Pública.

El "PP El Calvario" prevé la construcción de 26 VPO y 16 libres, lo que suponen un total de **42 viviendas**.

Por lo tanto estas **448 viviendas** a razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio plazo de **1075 habitantes**.

b) Crecimiento previsto a medio plazo en Suelo Urbanizable Sectorizado:

La superficie bruta de esta clase de suelo es de 59.985 m². Dado que la densidad de viviendas por hectárea prevista para todos los sectores urbanizables es de 30 viv/Ha resultaría un número máximo de viviendas a medio plazo de :

5,9985 Has x 30 viv/ha = 180 viviendas.

A razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio plazo de:

2,4 x 180 = **432 habitantes**.

La población del municipio a enero de 2014 es de 1.049 habitantes. Las 628 viviendas previstas por el PGOU a medio-largo plazo, a razón de 2,4 hab./viv. supondrán 1.507 habitantes más, lo que totalizaría 2.556 habitantes.

La previsión para sistema general de parques, jardines y espacios libres en el PGOU es de 22.787 m², **lo que supone 8,91 m²/habitante** que verifica lo estipulado en Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA.

13.2.- DENSIDAD EDIFICATORIA:

El número total de viviendas resultante de los nuevos desarrollos previstos para el suelo urbano en Unidades de Ejecución es el siguiente :

Restábal : 151 de las que 34 se destinan a VPP.

Melegis : 226 de las que 84 se destinan a VPP.

Saleres: 29 de las que 18 se destinan a VPP.

TOTAL: **406 VIVIENDAS**, de las que 136 serían VPP.

Esto supone una **densidad media de 21,45 Viv/Ha** (406 Viv /18,92 Ha), oscilando entre una densidad máxima de 37,2 Viv/Ha (UE-M10) y una densidad mínima de 9,03 Viv./Ha (UE-M1).

En lo que al Suelo Urbanizable residencial se refiere se ha propuesto en el PGOU una densidad edificatoria de 30 viv/Ha.

13.3.- ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL POTA:

A la vista del cómputo de superficies , de las determinaciones del Apartado 45.4.a) del POTA , de lo establecido en la disposición adicional 2ª del Decreto 11/2008 de 22 de enero y según las determinaciones de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático , resultan las especificaciones siguientes:

13.3.1.- Limitaciones al crecimiento:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado** : el crecimiento previsto no será superior al 40% del total del suelo urbano clasificado incluyéndose como tal el Suelo Urbano Consolidado (264.465 m²), el suelo urbano no consolidado (178.067 m²) y el suelo urbanizable ordenado (29.282 m²) ya que al proceder éste de un plan parcial aprobado antes de la tramitación del PGOU que se redacta tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

$$59.985 \text{ m}^2 / 471.814 \text{ m}^2 = \underline{\underline{12,71 \% < 40\% POTA.}}$$

13.3.2.- Limitaciones según la población:

La población de derecho de El Valle según los últimos datos referidos al año 2.014 es de 1.049 habitantes. El crecimiento máximo según el apartado 45.a) del POTA , modificado por del Decreto 11/2008 de 22 de enero sería del 60% de los 1.049 hab., esto es **629 nuevos habitantes en los próximos 8 años**.

Sólo se computarían los crecimientos provenientes del desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Residencial según las determinaciones de la Instrucción 1/2014.

La superficie bruta de esta clase de suelo es de 59.985 m² . Dado que la densidad de viviendas por hectárea prevista para todos los sectores urbanizables es de 30 , resultaría un número máximo de viviendas a medio plazo de :

$$5,9985 \text{ Has} \times 30 \text{ viv/ha} = 180 \text{ viviendas.}$$

A razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento poblacional a medio plazo de:

2,4 x 180 = 432 habitantes, cantidad inferior a los 629 resultantes de la aplicación del Decreto 11/2008. Se aumentaría la población en un 41% respecto a la población existente, cantidad ésta bastante inferior al 60% establecido por el POTA.

14.- PROGRAMA DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

14.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. PLAZOS.

a) EJECUCION MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION COMO PROCEDIMIENTO GENERAL.

La consecución de las condiciones que facultan al propietario del terreno en suelo urbano no consolidado para la edificación en el mismo, se realizará por la vía de la delimitación de Unidades de Ejecución.

En el presente documento se ha procedido a la delimitación de 26 Unidades de Ejecución localizadas por núcleos de población según se especifica a continuación:

RESTABAL: UE-R1, UE-R2, UE-R3, UE-R4, UE-R5, UE-R6 y UE-R7.

MELEGIS: UE-M1, UE-M2, UE-M3, UE-M4, UE-M5, UE-M6, UE-M7, UE-M8, UE-M9, UE-M10, UE-M11, UE-M12, UE-M13, UE-M14, UE-M15 y UE-M16.

SALERES: UE-S1, UE-S2 y UE-S3.

b) PRIORIDADES Y PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Según se especifica en la legislación urbanística, se establece el siguiente orden de prioridades y plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución al objeto de procederse a la apertura del viario que facilite la interconexión entre las diversas zonas de los núcleos de población, a la dotación de servicios urbanísticos y a la obtención de equipamientos y patrimonio municipal de suelo:

1.2.1.- Unidades de ejecución cuya ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en un plazo máximo de 2 años desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta: UE-R1, UE-R4, UE-M1, UE-M7 y UE-M16.

1.2.2.- Unidades de ejecución cuya ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en un plazo máximo de 3 años desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta: UE-M1, UE-M12 y UE-S2.

1.2.3.- Unidades de ejecución cuya ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en **un plazo máximo de 4 años** desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta: UE-R2, UE-R3, UE-R5, UE-M2, UE-M3, UE-M4, UE-M11 y UE-S3.

1.2.4.- Unidades de ejecución cuya ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en **un plazo máximo de 5 años** desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta: UE-R6, UE-R7, UE-M5 y UE-M6.

1.2.5.- Unidades de ejecución cuya ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en **un plazo máximo de 6 años** desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta: UE-M8, UE-M9 y UE-M10.

1.2.6.- Unidades de ejecución cuya ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en **un plazo máximo de 8 años** desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta: UE-M13, UE-M14, UE-M15 y UE-S1.

1.2.7.- En aquellos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado donde no se hayan delimitado Unidades de Ejecución se establecen los plazos máximos siguientes:

3 años para la tramitación de la Ordenación detallada y 4 años para la ejecución de la urbanización.

14.2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. PLAZOS.

- a) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL:
- NUCLEO DE RESTABAL: Sector SUS-R1.
 - NUCLEO DE MELEGIS: Sectores SUS-M1 y SUS-M2.

En todos estos sectores la ordenación detallada y/o Urbanización habrá de efectuarse en **un plazo máximo de 7 años** desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del Documento que se redacta.

b) Para el **SUELO URBANIZABLE ORDENADO** existente en Restábal con uso global residencial denominado como "SUO-1" así como para el Sectorizado de Melegís "SUS-M3" y "SUS-M4" con Uso global industrial-agrícola se establece **un plazo de desarrollo de 5 años (ordenación detallada y/o urbanización)**.

- c) **Para proceder al desarrollo del Suelo Urbanizable No sectorizado** clasificado en Restábal habrá de formularse el preceptivo plan de sectorización teniéndose en cuenta en todo caso las siguientes condiciones:
- a) No se aprobará el plan de sectorización hasta que no se desarrolle en su totalidad el sector SUS-R1 de Restábal.
 - b) El sistema de actuación de aplicación para su desarrollo será el de compensación.
 - c) Se consideran usos incompatibles para esta clase de suelo el Industrial y el Terciario.

14.3.- DESARROLLO DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

A continuación se describe la programación estimada para la implantación de los Sistemas Generales previstos por el PGOU:

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE (Antigua UE-R2 de Restábal): 4 años.
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES “ERAS DE SALERES” : 6 años.
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS :
Redimensionado de puentes según determinaciones del Estudio Hidrológico: 8 años.

14.4.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

a) COSTE DE IMPLANTACION DE SERVICIOS URBANISTICOS EN SUELO URBANO:

A continuación se detalla el Presupuesto de Ejecución Material resultante de la implantación de los servicios urbanísticos de las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se ha previsto para antes del plazo de 8 años desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del PGOU. Para ello se ha considerado como coste del m2 de vial ejecutado 75 €/m2 y como coste de urbanización de zonas verdes el 30% de este coste del m2 de vial.

NÚCLEO URBANO: RESTÁBAL				
Unidad de Ejecución	Viarío (€)	Zonas Verdes (€)	Sist. Generales (€)	Coste total (€)
UE-R1	275.025	64.755	20.868	360.648
UE-R2	41.550	6.075	2.044	49.669
UE-R3	36.000	8.595	2.884	47.479
UE-R4	30.600		2.928	33.528
UE-R5	18.000	4.590	1.540	22.590
UE-R6	46.500	7.245	1.984	55.729
UE-R7	140.700	24.413		165.113

Coste total UE´s Restábal:..... 734.756 €

NÚCLEO URBANO: SALERES				
Unidad de Ejecución	Viaro (€)	Zonas Verdes (€)	Sist. Generales (€)	Coste total (€)
UE-S1	159.600	14.378	4.837	178.815
UE-S2	108.150	10.418	3.506	122.074
UE-S3	33.225	5.355	1.800	40.380

Coste total UE´s Saleres:..... 341.269 €

NÚCLEO URBANO: MELEGÍS				
Unidad de Ejecución	Viaro (€)	Zonas Verdes (€)	Sist. Generales (€)	Coste total (€)
UE-M1	53.325	10.035	3.621	66.981
UE-M2	121.500	20.047	6.748	148.295
UE-M3	51.375	7.650	2.780	61.805
UE-M4	114.600	--	5.480	120.080
UE-M5	148.800	12.150	5.348	166.298
UE-M6	57.000	10.035	3.375	70.410
UE-M7	110.325	16.762	5.643	132.731
UE-M8	67.875	10.035	3.373	81.283
UE-M9	18.750	3.780	1.271	23.801
UE-M10	16.875	11.745	3.953	32.573
UE-M11	34.950	4.747	1.598	41.296
UE-M12	28.500	12.825	4.316	45.641
UE-M13	60.000	14.670	4.933	79.603
UE-M14	102.525	14.962	5.038	122.526
UE-M15	126.975	15.952	5.367	148.294
UE-M16	57.000	--	--	57.000

Coste total UE´s Melegís:..... 1.426.737 €

b) COSTE DE IMPLANTACION DE SERVICIOS URBANISTICOS EN SUELO URBANIZABLE:

A continuación se detalla el Presupuesto de Ejecución Material resultante de la implantación de los servicios urbanísticos de las Ámbitos de Suelo Urbanizable cuyo desarrollo se ha previsto para antes del plazo de 8 años desde que sea efectiva la Aprobación Definitiva del PGOU. Para ello se ha considerado como coste del m² de vial ejecutado 75 €/m² y como coste de urbanización de zonas verdes el 30% de este coste del m² de vial.

NÚCLEOS de RESTÁBAL y MELEGIS				
AMBITO	Viario (€)	Zonas Verdes (€)	Sist. Generales (€)	Coste total (€)
SUO-1	343.200	221.148		564.348
SUS-R1	446.631	65.692	129.427	641.750
SUS-M1	198.268	29.976	72.787	301.031
SUS-M2	237.285	38.440	87.111	362.836
SUS-M3	167.760	30.197		197.957
SUS-M4	14.250	23.062		37.313

Coste total Sectores Urbanizables:..... 2.105.235 €

c) COSTES DE IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

- Sistema general de Equipamiento Docente (terrenos):.....556.650 €
- Sistema general de Espacios Libre de "Eras de Saleres" :.....76.500 €
- TOTAL 633.150 €

d) COSTE ADAPTACION INFRAESTRUCTURAS HIDROLOGICAS:

- Puente Río Albuñuelas (núcleo: Saleres):.....78.792 €
- Barranco Fuente de los 7 años (Barranco Misán):.....38.592 €
- Río Izbor (puente carretera Restábal-Melegís) :.....111.488€
- Vado 1 paso río Torrente para acceso a Melegís:.....43.416 €
- Vado 2 aguas arriba río Torrente:.....43.416 €
- TOTAL 315.704 €

El coste global resultante de la implantación de servicios urbanísticos, sistemas generales e infraestructuras que asciende a **5.556.851 €** será financiado de la siguiente forma:

- a) Financiación pública: Urbanización del Suelo Urbanizable SUO-1 de Restábal, Adaptación de infraestructuras hidrológicas y urbanización de la antigua UE2 de Restábal para construcción de Equipamiento docente.
- b) Financiación privada: La urbanización de las Unidades de Ejecución y Sectores Urbanizables de propiedad privada, salvo si en algún caso se adopta el sistema de Cooperación.

15.- RESULTADO DEL PROCESO DE EXPOSICION AL PUBLICO.

El PGOU fue Aprobado provisionalmente el 26 de marzo de 2015 . Se expuso al público durante 2 meses y no se presentaron alegaciones.

16- CONTESTACION AL INFORME DE LA DELEGACION DE CULTURA emitido el 26 de noviembre de 2012 respecto a la Aprobación Inicial del PGOU de El Valle según referencia 4425 BC-AGB/fmc.

- En primer lugar hacer constar que con fecha 24 de enero de 2012 el Sr. Delegado Provincial de Cultura de Granada D. Pedro Benzal Molero dictó Resolución por la que se autorizaba la Actividad Arqueológica preventiva mediante prospección arqueológica superficial asociada al control ambiental y Evaluación de Impacto Ambiental para los sectores del Suelo Urbanizable del PGOU que se redacta. Según esto se autorizaba la Intervención arqueológica preventiva indicada bajo la dirección de D. Angel Rodríguez Aguilera.

- Por otra parte tras analizar el informe de la Delegación Provincial de Cultura y Deporte recibido en el Ayuntamiento de El Valle el 30 de noviembre de 2012 según reg. de entrada nº1407 en relación con la Aprobación Inicial del PGOU que se redacta, se explican a continuación las consecuencias y determinaciones tomadas en dicho Documento a la vista de las indicaciones expresadas en el informe referido:

16.1.- En relación al apartado NU.1 del informe se hace constar que en el Art. 1.3.4. de la Memoria de Ordenación se ha excluido la Iglesia de Melegís de la categoría del Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica al ubicarse ésta en suelo urbano. Se ha subsanado igualmente en la leyenda del plano de ordenación O.01 a escala 1:10.000.

16.2.- En relación al apartado NU.2 del informe se ha incluido en el Art.3.6.3 de la Memoria de Ordenación lo especificado respecto a la consideración de los bienes enumerados en el mismo como Bienes de Interés Cultural.

16.3.- En relación al apartado NU.3 del informe se ha incluido en el Art.3.6.4 de la Memoria de Ordenación lo especificado respecto a la obligatoriedad de obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico , con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones , para realizar cualquier cambio a llevar a cabo por titulares de inmuebles inscritos como BIC o en su entorno de protección.

16.4.- En relación al apartado NU.4 del informe Se ha incluido un nuevo Artículo 3.6.8 en el que se especifica lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

16.5.- En relación al apartado NU.5 del informe se ha recogido tanto en la documentación gráfica (Plano de Alineaciones de Restábal a 1:2000) como en el Art. 4.14.1 de la Memoria de Ordenación la consideración de BIC de la Torre-Alquería de Restábal delimitándose su entorno de protección en el referido Plano "O.0.8".

16.6.- En relación al apartado NU.6 del informe se especifica en el Art.4.14.2.4 de la Memoria de Ordenación las actuaciones arqueológicas para constatar la no existencia de valores a los efectos de asegurar la conservación de restos arqueológicos.

16.7.- En relación al apartado NU.7 del informe se especifica en el Art.4.14.2.3 de la Memoria de Ordenación lo referente a la inclusión en cada uno de los 2 niveles de protección de los elementos de interés catalogados.

16.8.- En relación al apartado NU.8 del informe se ha eliminado toda alusión a obras de nueva planta en elementos catalogados según se puede observar en el Art. 4.14.4.2 y en el Art.4.14.3.1. de la Memoria de Ordenación . En éste último ha quedado matizado adecuadamente el concepto de demolición de añadidos.

16.9.- En relación al apartado NU.9 del informe se puede observar que en el Art. 4.14.2.6 de la memoria de Ordenación se incluyen los yacimientos arqueológicos y los elementos del patrimonio etnológico junto al resto de elementos catalogados. Por lo tanto la normativa de protección aplicable a ellos será la establecida en el articulado para los elementos de Nivel 2.

16.10.- En relación al apartado NU.10 del informe se indica que los terrenos donde se ubican parte del macáber de Saleres (ficha 11 del catálogo del estudio Arqueológico) y el despoblado del barrio alto de Saleres (ficha 12 del catálogo) quedan incluidos en el Suelo No Urbanizable de protección especial por planificación urbanística en su categoría de plantaciones de cítricos con olivos. No obstante se han grafiado igualmente en los planos de ordenación "O.10" a escala 1:2000 el primero y "O.01" a escala 1:10.000 el segundo.

16.11.- En relación al apartado NU.11 del informe se ha incluido al final del Art.6.1.2.1 de la Memoria de Ordenación la obligatoriedad de recabar informe por parte de la consejería competente en materia de patrimonio histórico previamente a cualquier actuación en terrenos donde existan bienes catalogados.

16.12.- En relación al apartado NU.12 del informe las medidas correctoras que establece el estudio histórico-arqueológico se incorporan al PGOU en tanto que dicho documento se incorpora al mismo complementando su documentación según se ha especificado en el Art.4.14.4.5 de la memoria de Ordenación.

16.13.- En relación al apartado NU.13 del informe se pueden observar en los Artículos 4.14.4.3 y 4.14.4.4 de la memoria de Ordenación las medidas tendentes a evitar la contaminación visual o perceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

16.14.- En relación al apartado F.1 del informe se han incluido en las fichas de desarrollo de las Unidades UE-M13, UE-M14 y del Sector SUS-M2 incluidas en la Memoria de Ordenación la obligatoriedad de recabar informe por parte de la consejería competente en materia de patrimonio histórico previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo correspondiente.

16.15.- En relación al apartado CA.1 del informe, se ha sustituido tanto en memoria como en planimetría del PGOU el nombre de la “Lonja de Pescado de Restábal” por el de Fuente de Restábal. De igual forma se sustituirá en el catálogo de del estudio histórico Arqueológico.

16.16.- En relación al apartado CA.2 del informe se deben completar las fichas del catálogo en los aspectos referidos en el Estudio Histórico- Arqueológico elaborado como complemento del PGOU.

En lo que respecta a la planimetría se considera que con la elaborada en el estudio Histórico Arqueológico la cual se ha llevado a la correspondiente de los planos de ordenación del PGOU se consideran suficientemente recogidos los elementos catalogados.

16.17.- En relación al apartado CA.3 del informe se han completado en los planos de ordenación los elementos que no se habían incluido en la fase de Aprobación Inicial (muro de contención y Azud del río Santo, Molino de la Blanca, Despoblado del barrio Alto y Eras en Saleres...) .

Se ha corregido el título de los planos “O-08”, “O-09” y “O-10” y “O-11” quedando los tres titulados como sigue: ALINEACIONES Y CATALOGO de PATRIMONIO HISTORICO

16.18.- En relación al apartado CA.4 del informe se indica que en el Documento del PGOU la delimitación del perímetro de protección de la Iglesia de Melegís se corresponde con la publicada en BOJA 39 de 26 de febrero.

16.19.- En relación al apartado CA.5 del informe se corregirá en la ficha del catálogo del Estudio Arqueológico lo indicado (cualquier actuación será informada favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico).

16.20.- En relación al apartado CA.6 del informe se incorporará al Estudio Histórico Arqueológico el ámbito cautelado de los restos aparecidos en la Plaza Joaquín Muñoz.

16.21.- En relación al apartado CA.7 del informe sobre la protección por las anteriores NN.SS. de las zonas de huertos tradicionales se hace constar que desde el PGOU se plantean como medidas de protección las establecidas en la Ordenanza denominada EXTENSION DE CASCO-HUERTOS que afecta a los 178.067 m2 clasificados como suelo Urbano No Consolidado. Por Ley como tal Suelo Urbano habrá de ser urbanizado en plazo y edificado por sus propietarios garantizándose a éstos la igualdad entre beneficios y cargas que es lo que hace el PGOU ya que con las anteriores NN.SS. esto no se cumplía.

Esta ordenanza del PGOU establece ocupaciones de parcelas del 50% indicando que en el otro 50% de parcela donde no se permite edificar se mantendrán las plantaciones de naranjos existentes posibilitando su protección.

En este punto cabe indicar que el PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por plantaciones de cítricos unos 3.350.391 m² que suponen un 12,97% del total de la superficie del término municipal. Estas plantaciones de cítricos se localizan anexas, circundantes y en total continuidad con los tres núcleos de población y son las que le confieren al municipio de El Valle sus inmejorables valores ambientales y paisajísticos como se puede observar en la siguiente fotografía.

SALERES



RESTABAL

MELEGIS

16.22.- En relación al apartado PL.1 del informe, como ya se ha indicado antes se ha corregido el título de los planos "O-08", "O-09" y "O-10" en los que se representan y enumeran los elementos catalogados en cada núcleo de población. Estos planos han pasado a titularse como sigue: ALINEACIONES Y CATALOGO de PATRIMONIO HISTORICO

17.- CONTESTACION PARA SUBSANACION DE DEFICIENCIAS de los Informes de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente emitidos por el Jefe de servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas D.Carlos J- López Sabater, según ref. 3/12-URB de fecha 18 de julio de 2012 y ref.3/12-URB-AGUAS-RCN/EMC de 6 de Marzo de 2013.

17.1.- En relación a los consumos actuales de agua de los últimos años , según datos facilitados por el Ayuntamiento han sido los siguientes:

CONSUMOS DE AGUA POTABLE EN LOS ULTIMOS 4 años.

Según la documentación facilitada en las oficinas municipales los consumos de agua potable en el suelo urbano han sido los siguientes:

Año	1er Tr.	2º Trim.	3er Trim.	4º Trim	TOTAL
2010	9861 m3	9980 m3	19461 m3	9823 m3	49.125 m3

2011	9862 m3	18185 m3	18716 m3	14140 m3	60.903 m3
2012	12333 m3	16535 m3	19797 m3	12535 m3	61.200 m3
2013	10590 m3	14481 m3	19776 m3	13386 m3	58.233 m3

17.2.- No existen en el Valle usos por actividades industriales ni polígonos.

17.3.- En relación a los consumos anuales previstos como consecuencia del desarrollo de los crecimientos contemplados en el PGOU se indica que dada la casi nula actividad urbanística acaecida en los últimos años no es posible determinar con exactitud los consumos referidos. No obstante se hace un estudio referido al período inicial de vigencia del PLAN que se estable en 8 años:

CONSUMOS DE AGUA POTABLE PREVISTOS CON LOS NUEVOS SUELOS

El desarrollo previsto en los primeros 8 años de vigencia del PGOU es de :
 $628 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv} \times 225 \text{ l/hab/día} = 339.120 \text{ l/d}$. Esto supone un consumo trimestral en m3 de : $339,12 \text{ m}^3 \times 90 \text{ d} = 30.528 \text{ m}^3$ que se aproxima al doble del consumo medio trimestral acaecido en estos años. Por lo tanto se habrían de duplicar tanto el caudal disponible como la capacidad actual de los depósitos existentes para todo el municipio así como la capacidad de la EDAR existente, siempre en el supuesto de que se desarrollase el 100% del suelo clasificado por el PGOU, circunstancia ésta prácticamente imposible.

17.4.- El origen de los recursos hídricos se especifica a continuación según se puede comprobar en el apartado 4.8 de la Memoria Informativa del PGOU que fué elaborada en la primera fase de redacción del mismo :

El abastecimiento de agua al municipio se realiza a través de 5 captaciones cuya titularidad y gestión corresponde al municipio:

- Manantial del Chorrillo (junto al río Torrente y entre 3 y 10 l/seg) y Pozo de la Caña de los Cijones (1 l/seg). Ambas en Melegís.
- Pozo del Río. Captación de instalación forzada que abastece a Restábal con 10 l/seg.
- Saleres se abastece de los Manantiales del camino del Barrio Alto y del Haza de Manuel Vera , ambos con 2 l/seg.

La consejería de Obras Públicas financió un depósito de agua potable en el Barranco de las Arenas a las afueras de Restábal con capacidad de 1.100.000 litros.

También existe un depósito de la misma capacidad junto al camping de Restábal.

17.5.- En lo referente a prevención de avenidas se ha tenido en cuenta el estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D.Rubén Yeste Martín. Se han incorporado a la documentación gráfica del PGOU las líneas de máxima avenida calculadas en dicho estudio para los períodos de 10 y de 500 años.

18.- CONTESTACION PARA SUBSANACION DE DEFICIENCIAS DEL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL remitido al Ayuntamiento de El Valle el 15 de febrero de 2013 por parte de del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (ref. 1,142/2012) que incluye las conclusiones del Acuerdo de la COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA del 31/01/2013

A continuación se cumplimentan y/o subsanan los extremos indicados en el INFORME de INCIDENCIA TERRIOTRIAL remitido por parte del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente que incluye las conclusiones del Acuerdo de la COMISION INTERDEPARTAMENTAL DE VALORACION TERRITORIAL Y URBANISTICA del 31/01/2013, respecto a la tramitación del PGOU del municipio de El Valle. Una vez reformado el documento tras la subsanación de deficiencias se continuará con su tramitación para su Aprobación Provisional.

A) En primer lugar se procede a justificar la subsanación de los diversos aspectos extraídos del apartado 4 (CONCLUSIONES) de las páginas 10 y 11 del Informe de Incidencia Territorial :

A.1.- Se adjuntará por parte del Ayuntamiento de El Valle una copia de planos y Memoria de la fase previa de Información y Diagnósis.

A.2.- Los denominados como “ELEMENTOS Y ZONAS DE INTERÉS GENERAL “ que fueron así transcritos desde las Normas Subsidiarias vigentes antes de la redacción del presente PGOU, se han incluido en éste como Sistemas Generales a saber:

- Baño de Melegís: Sistema General de Equipamientos .
- Curva de Albirillas: Sistema General de Espacios Libres (Ya ejecutado):



- Eras de Saleres : Sistema General de Espacios Libres.

En lo que respecta al algarrobo centenario y al mirador del olivo de las ánimas tras comprobarse su escasa incidencia urbanística y territorial no se considera necesario reflejarlos en el plano "O.01" como adscritos al sistema general de equipamientos, si bien mantendrán la condición de lugares de interés y su representación como tales.

Además han sido ejecutados los siguientes espacios adscritos igualmente al Sistema General de Espacios Libres:

- Paseo Mirador del Puente de Restábal :



- Parque de la memoria histórica:



- Entorno del cementerio de Restábal.

Los suelos ocupados por dichos Sistemas Generales se clasifican como Suelo No Urbanizable adscrito cada uno de ellos a la categoría de éste donde se localicen, según se puede observar en el nuevo plano de Ordenación "O.01" a escala 1:10.000.

A.3.- En lo que respecta a los parámetros de crecimiento del apartado 45 del POTA, se puede observar su justificación en el punto 13.3 de esta Memoria General Justificativa del PGOU.

Se hace constar que para su justificación se han tenido en cuenta las directrices de **la nueva Instrucción 1/2014** según la cual no se considerará el crecimiento poblacional de las viviendas previstas en los ámbitos de suelo urbano (consolidado o no consolidado).

En lo que respecta al Suelo Urbanizable se hace constar que en el Informe de Incidencia territorial se hizo mal el cálculo del 53,19% de incremento de dicho suelo al haberse considerado en el denominador la superficie sólo del Suelo Urbano Consolidado en lugar de la total del Suelo Urbano esto es el Consolidado más el No consolidado.

Según esto **el aumento del Suelo Urbanizable Sectorizado** en el Documento aprobado inicialmente era del 29,28% en lugar del 53,19% indicado en el Informe de Incidencia Territorial.

Se hace constar al respecto que dicho porcentaje **ahora ha bajado al 12,71%** al haberse eliminado para esta fase de Aprobación Provisional los sectores denominados SUS-R2 de Restábal (*pasando a Urbanizable no sectorizado con disminución de su superficie*) y SUS-S1 de Saleres que se incluyeron en la fase de Aprobación Inicial y haberse reducido la superficie del sector SUS-M1 de Melegís. Este Suelo Urbanizable No Sectorizado de Restábal pasa a denominarse como SUNS-R1.

En el apartado 13.3 de esta Memoria Justificativa del PGOU se pueden comprobar estas circunstancias.

A.4.- En la Documentación de la Información y Diagnóstico que se adjunta por el Ayuntamiento se pueden observar los aspectos reseñados referentes a las infraestructuras y servicios básicos existentes – ver apartado 1.13 del Volumen “DIAGNOSTICO”.

En lo que respecta a la disponibilidad de recursos para el abastecimiento y depuración resultantes de los nuevos desarrollos propuestos se detalla en el punto 9 de la Memoria Justificativa que se adjunta (página 33).

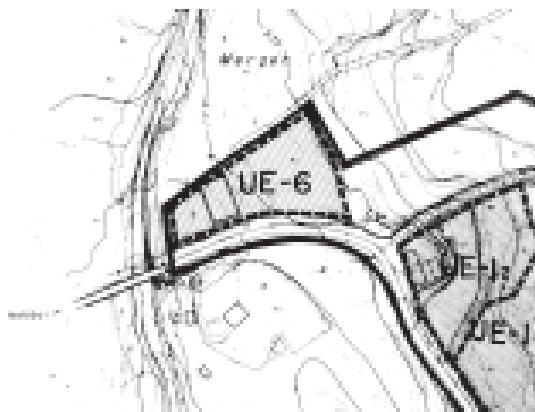
A.5.- En lo que respecta al uso global terciario, cabe indicar que dicho sector Terciario no tiene presencia significativa en el municipio de El Valle salvo los usos comerciales de restauración que generalmente van asociados a los alojamientos de turismo rural.

Por lo tanto dichos usos comerciales y de restauración se han sacado del grupo de Equipamientos agrupándose a su vez con el uso global Turístico según se puede observar en las páginas 73, 74 y 75 de la memoria de Ordenación y en el cuadro de compatibilidades de usos del Apartado 4.6.7.

En lo que respecta a la **desagregación de los usos globales en usos pormenorizados**, se puede observar en la normativa urbanística de cada una de las tres zonas de ordenación residencial su grado de compatibilidad con el resto de los usos globales y sus respectivos usos pormenorizados según el cuadro de compatibilidades del Apartado 4.6.7.

Las ordenanzas de edificación aplicables a los usos compatibles con el residencial según el cuadro del Art.4.6.7, serán las correspondientes en cada caso a la zona donde el uso de que se trate se pretenda implantar (Casco Antiguo, Ampliación de Casco y/o Extensión de Casco-Huertos) según se puede observar en los Artículos 4.8, 4.9, 4.10 y 4.11 de la memoria de Ordenación.

A.6.- En lo que respecta a la UE-M16 de Melegís, se corresponde con la UE-6 de las NN.SS. y de su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada el 20 de diciembre de 2010. Por lo tanto se sigue manteniendo como Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado con uso industrial no habiéndose clasificado directamente según se indica en el Informe de incidencia.



Antigua UE-6 de Melegís en NN.SS.(Actual UE-M16)

De igual forma el Sector SUS-M3 de Melegís ya estaba clasificado como suelo Urbanizable con uso industrial tanto en las NNSS (Sector nº 1 con su ficha de desarrollo correspondiente) como en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA aprobada manteniéndose por lo tanto ésta clasificación con el PGOU que se redacta. De igual forma se ha respetado su delimitación.



NN.SS.

Sector 1 de Suelo urbanizable en

El ámbito de Suelo Urbano No Consolidado Industrial UE-M18 – en el que existe desde hace 6 años una cooperativa municipal de cítricos y una zona de viveros de especies vegetales- pasa a clasificarse ahora como nuevo sector urbanizable industrial - SUS-M4- evitándose así su clasificación directa como suelo urbano que se planteaba en la fase de Aprobación Inicial de PGOU.



Cooperativa municipal de cítricos existente en el nuevo sector SUS-M4

B) Por último se procede a la justificación de los aspectos informados Desfavorablemente por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de Andalucía del 31 de enero de 2013 recogidos en las páginas 11 y 12 del Informe de Incidencia Territorial:

B.1.- Ajuste de las previsiones poblacionales a los parámetros del apartado 45 del POTA , modificado por el Decreto 11/2008 de 22 de enero.

Este apartado ha quedado explicitado y justificado en el punto A.1 anterior.

Por lo tanto con las modificaciones referidas se adaptan los crecimientos determinados por el apartado 45 del POTA y su modificación de 2008 habiéndose tenido en cuenta igualmente la reciente Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

B.2.- Justificación de que los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado reúnen los requisitos exigidos por el Art. 45 de la LOUA y en especial aquellos clasificados como suelo no urbanizable por el planeamiento vigente.

El presente Documento de Aprobación Provisional del PGOU que se redacta, mantiene prácticamente en su totalidad la delimitación del Suelo Urbano determinados por el planeamiento anterior : Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 25/11/2003 y PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. aprobado el 20/12/2010. En dicho ámbito se incluyen las categorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Tanto en el PGOU que se redacta como en los documentos precedentes de Delimitación del Suelo Urbano No Consolidado-LOUA y PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., queda justificada adecuadamente la clasificación de los terrenos incluidos en la categoría del Suelo Urbano no consolidado en base a las determinaciones del Art 45 de la LOUA.

Cabe indicar al respecto que en Melegís la prevista como UE-M18 en la Documentación de Aprobación Inicial se anula como Suelo Urbano No Consolidado pasando a englobar el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial SUS-M4 en el que ya existe una cooperativa municipal de cítricos y una zona de viveros de especies vegetales.

También han sido eliminados respecto al Documento de Aprobación Inicial los sectores urbanizables "SUS-S1" de Saleres y parte del sector SUS-M1 de Melegís, clasificándose nuevamente éstos como suelo No Urbanizable. En lo que respecta al sector "SUS-R2" de Restábal, se reduce su superficie y pasa a clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS-R1),



Sectores urbanizables SUS-S1 y SUS-M1 según Documento de Aprobado Inicialmente.

B.3.- En lo que respecta a la disponibilidad de recursos para el abastecimiento y depuración resultantes de los nuevos desarrollos propuestos se detalla en el punto 9 de la memoria Justificativa .

En lo que se refiere a los agentes Inversores responsables de las actuaciones previstas en las infraestructuras generales del municipio, según la información recabada de la Corporación municipal éstas se llevarán a cabo fundamentalmente con cargo a los ingresos provenientes de las siguientes administraciones: Diputación Provincial, Junta de Andalucía y Gobierno Central.

B.4.- En lo que respecta al análisis de las edificaciones y el inventario de asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, en el municipio de El Valle no existen asentamientos de los descritos en el artículo 2b) y 2c) del Decreto 2/2012 de 10 de enero. A tal efecto el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 26 de diciembre de 2012 adoptó el siguiente acuerdo: **INNECESARIEDAD DEL AVANCE DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE EN VIRTUD DE LO PREVISTO POR EL ARTICULO 4 DEL DECRETO 2/2012 DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.**

Dicho acuerdo fue publicado en la página 54 del BOP nº 24 del miércoles 6 de febrero de 2013.

No obstante y en relación a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable ha sido elaborado por el Ayuntamiento el catálogo correspondiente que se adjuntará como documento complementario al PGOU que se redacta.

B.5.- Se acreditará la no inundabilidad de los suelos urbanizables propuestos cuando sea recibido en el Ayuntamiento el informe favorable del órgano competente en materia de aguas respecto al estudio de inundabilidad efectuado y su reformado elaborado a instancias de dicho organismo.

En los planos de ordenación del PGOU se grafían adecuadamente las líneas de máxima avenida de todos los cauces que discurren en proximidad a los 3 núcleos urbanos a la vista de las determinaciones del Estudio Hidrológico Hidráulico redactado como documento que complementa al PGOU.

Todos los cambios resultantes de la subsanación de los puntos indicados en los apartados A) y B) anteriores se han corregido tanto en los planos de Ordenación del PGOU como en sus memorias Justificativa y de Ordenación completándose de esta forma el Documento para ser sometido a su Aprobación Provisional y a su nueva exposición pública.

19.- CONTESTACION PARA SUBSANACION DE DEFICIENCIAS detectadas según INFORME DEL SERVICIO DE PROTECCION AMBIENTAL , sobre la Evaluación Ambiental Estratégica remitido al Ayuntamiento de El Valle el 7 de octubre de 2015 por parte de la COMISION PROVINCIAL DE COORDINACION URBANISTICA (ref. nº PGOU 21/2015) .

Revisado el **Informe Sectorial sobre Evaluación Ambiental Estratégica** remitido vía Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (Nº: ECO/2015/1016702) por el SERVICIO DE PROTECCION AMBIENTAL /Dpto. Prevención y control ambiental /MLR , Expte nº 1643/2012; se procede a la subsanación de las diversas indicaciones reseñadas en dicho informe:

- **Subsanación Apartado 3.1 referente a los Aspectos generales del planeamiento:**

3.1.1.- Se observa que entre la documentación de que consta la Revisión de las NN.SS. y por ende su Adaptación Parcial a la LOUA ya como PGOU, **en su Volumen nº10** titulado Documento Justificativo de cumplimiento de la Declaración Previa en su punto 2 queda recogido el CUMPLIMIENTO AL CONDICIONADO DE LA DECLARACION PREVIA DEL E.I.A. que consta de 24 condiciones con su correspondiente propuesta de Actuación y traslado a la normativa urbanística. Entre ellas se incluyen las reseñadas en el informe de Medio Ambiente como puntos 3,6,7 y 8.

Cabe indicar en relación a estos 4 puntos lo siguiente:

- No se ha desarrollado ninguno de los sectores urbanizables delimitados en las NN.SS. de 2003 según se puede observar tanto en la memoria del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de 2010 , como en la memoria Justificativa del Documento de Aprobación Provisional -2015- del PGOU que se redacta.
- No existen vertederos en el Término Municipal de El Valle.
- Actualmente se encuentran en funcionamiento 2 EDAR en el Valle localizadas en la documentación gráfica del PGOU.
- La mínima pérdida de suelo “rústico” que puede suponer la clasificación de los nuevos sectores de suelo urbanizable y de las nuevas unidades de ejecución quedará suficientemente compensada con la cesión obligatoria de terrenos que en favor del Ayuntamiento establece la Legislación urbanística –en torno al 50% de la superficie bruta de actuación en cada caso- . De igual forma la normativa urbanística establece muy bajas densidades edificatorias y porcentajes de ocupación reducidos y potencia el mantenimiento de las especies arbóreas existentes en los espacios libres resultantes de las parcelas.

Por otra parte, analizado el Título IX – AFECCIONES DEL E.I.A. Y CONDICIONADO DE LA DECLARACION PREVIA- del Volumen 5 –NORMATIVA URBANISTICA- de las NNSS a las que pretende sustituir el PGOU que se redacta , se observan en su Capítulo I las siguientes Consideraciones generales:

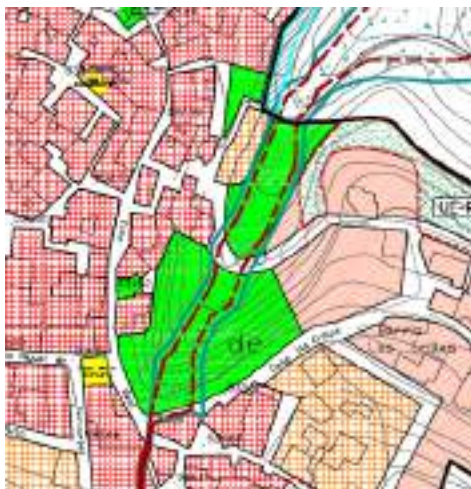
Art.124.- Medidas Genéricas Correctoras y Protectoras del EIA.

Art.125.- Medidas Genéricas Correctoras y protectoras del Condicionado De la declaración Previa.

Art. 126.- Complemento a Medidas Genéricas de corrección y protección, con medidas de control y seguimiento.

No obstante lo indicado, se dará traslado en su caso , a la normativa urbanística propuesta en el nuevo PGOU, de los condicionantes y recomendaciones medioambientales resultantes del nuevo Estudio Ambiental Estratégico que se elabore el cual recogerá todos los aspectos contemplados en la nueva, numerosa y variada normativa medioambiental que se viene revisando y promulgando y que se encuentre actualmente en vigor.

3.1.2.- Los terrenos ubicados entre el SUS-R1 y la UE-R3 de Restábal se han incluido en la delimitación del suelo urbano por establecer una continuidad en la trama y morfología urbanas y evitar así que el núcleo urbano de Restábal quede dividido urbanísticamente en dos. Aunque el barranco existente divide físicamente en dos esta zona de Restábal, en el PGOU se ha incluido el mismo dentro del perímetro urbano, proponiéndole un uso de zona verde –*inedificable por lo tanto*- con el objetivo de que se puedan efectuar actuaciones de adecuación y mejora de las dos riberas del cauce del barranco que actualmente se encuentran muy descuidadas ofreciendo una imagen impropia de ciudad consolidada. Se pretende por lo tanto la adecuación de un espacio natural residual y descuidado para su incorporación al paisaje urbano de una forma planificada.



En trama verde se puede observar la propuesta de continuidad en la morfología urbana del núcleo de Restábal.

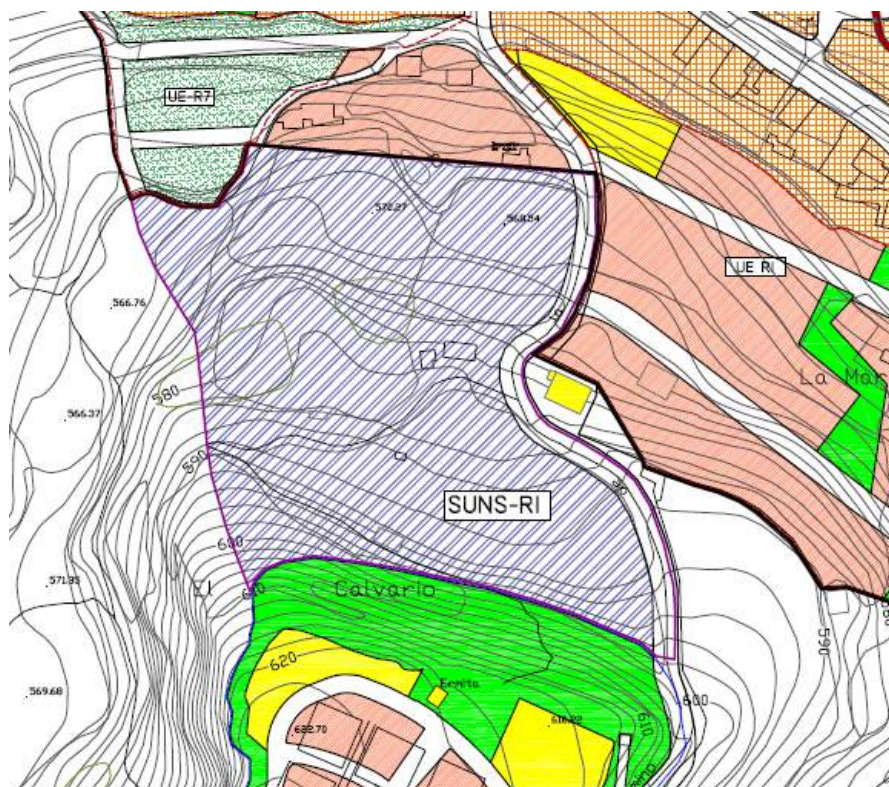
3.1.3.- En lo que respecta a la compatibilidad de los usos industriales del SUS-M3 y la UE-M16 de Melegís con los usos residenciales próximos, ya se establecen los cuadros de compatibilidades en el Artículo 4.6.7 –pág. 74 de la Memoria de Ordenación-

De igual forma en el Artículo 4.6.4 se puede observar que las 2 categorías que se establecen para los usos industriales son compatibles con el uso residencial.

No obstante en las fichas de desarrollo de los ámbitos referidos se hará referencia expresa a las compatibilidades de los usos indicándose como usos los *INDUSTRIALES Y COMPATIBLES*.

SOBRE NUEVAS UNIDADES DE EJECUCION O SECTORES SOBRE SUELO NO URBANIZABLE EN NORMATIVA VIGENTE :

3.1.4.- Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-R1 en Restábal:



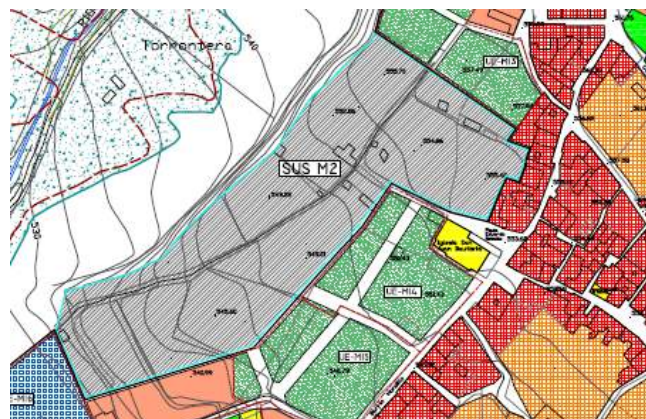
Este suelo urbanizable no sectorizado se prevee como conexión futura entre el actual suelo urbano consolidado existente y el Suelo Urbanizable ordenado SUO-1 para dar continuidad a la trama urbana y evitar los crecimientos en “balsa de aceite” según determinaciones del POT. Respecto a las pendientes elevadas del terreno, éstas son características en el núcleo urbano de Restabal .

No se estima conveniente la eliminación de la zona de más pendiente pues es donde enlaza con los terrenos del plan parcial el calvario –SUO-1-. Por lo tanto se propondrán para su futuro desarrollo medidas que eviten la generación de procesos erosivos : No plantear usos residenciales ni viario en esas zonas, plantación de especies arbóreas adecuadas que eviten la erosión del terreno, etc...

Se excluirá del sector la vía pecuaria VP-6 –Colada del Barranco de las Arenas- en su anchura actual de unos 5 m. No obstante quedará ampliada hasta los 10 m. a costa del desarrollo del sector y hacia su interior cuando proceda según las determinaciones del Plan Parcial aprobado en base a las NN.SS. de 2002.

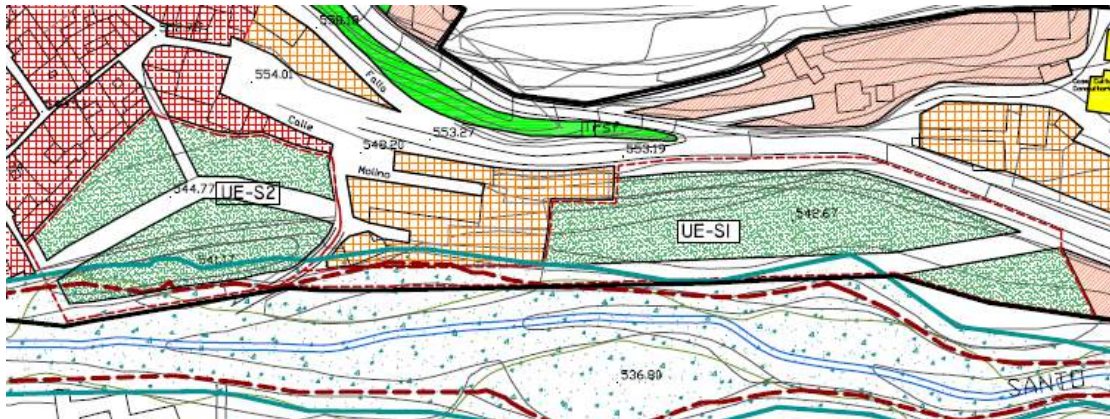
3.1.5.- Se toman en cuenta las observaciones efectuadas en el informe respecto a los siguientes ámbitos sobre los que no se detectan impactos ambientales de consideración:

UE-R7 de Restábal , SUS- M1 y SUS-M2 de Melegís



3.1.6.- Se toman en cuenta las observaciones efectuadas en el informe respecto a los siguientes ámbitos condicionados al informe favorable del organismo de cuenca:

UE-S1 y UE-S2 de Saleres , SUS-R1 de Restábal , y SUS-M4 de Melegís



3.1.7.- Se elimina del Artículo 6.1.2.2 del volumen de Memoria de Ordenación la regulación referente a las edificaciones en suelo no urbanizable propias de los ámbitos del hábitat rural diseminado al no existir ninguno en el municipio.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos.
- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Se ha eliminado lo indicado en el último guión.

3.1.8.- Se condicionará la parcela mínima para construcción de casetas de aperos de labranza a la unidad mínima de cultivo : 2,5 Has en secano, 0,5 Has en regadío extensivo y 0,25 Has en regadío intensivo.

- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

La parcela mínima sobre la que podrá autorizarse la construcción de una sola nave de aperos en suelo no urbanizable será de una extensión de 2.500 m² para suelos de regadío y de 5.000 m² para terrenos de secano, o la parcela catastral existente recogida en la documentación oficial del catastro de rústica vigente en el momento de aprobación del PGOU y siempre que se cumplan el resto de condiciones de ordenación del presente artículo.

En este párrafo se elimina en la Memoria de Ordenación la parcela mínima de 5000 m² o la catastral existente para terrenos de secano **estableciéndose en 2,5 Has.**

- **Subsanación Apartado 3.2 referente a la afección a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial:**

3.2.1.- En último párrafo de la pág. 159 se incluirá la relación entre la aplicación de la normativa sectorial al respecto y la normativa del PGOU para el Suelo No Urbanizable protegido por el PEPMF, CS-1: Sierra de Almirajara, Cázulas y Guájares.

- **Subsanación Apartado 3.3 referente a la afección a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica Dominio Público Vías Pecuarias:**

3.3.1- Según se puede observar en el plano de ordenación "O.01" a escala 1:10.000, las vías pecuarias no se incluyen en las Unidades de ejecución ya que se interrumpe su trazado al llegar a la delimitación de los suelos urbanos.

No obstante en lo que respecta a al VP-6 o Colada del Barranco de las Arenas, se ha sacado de la delimitación de los sectores urbanizables con los que colinda (SUO-1 y SUNS-1).

3.3.2- Situación del Descansadero de “Fuente Grande” .

Está en la VP 3 (Colada de la Fuente Grande), en la orilla del embalse por debajo del baño de Melegís. Tiene unos 600 m2. Se adjunta detalle del plano 1:10.000

Se denomina en la leyenda de vías pecuarias como “D2”.



- **Subsanación Apartado 3.4 referente al Suelo No Urbanizable por Legislación específica . Terrenos Forestales:**

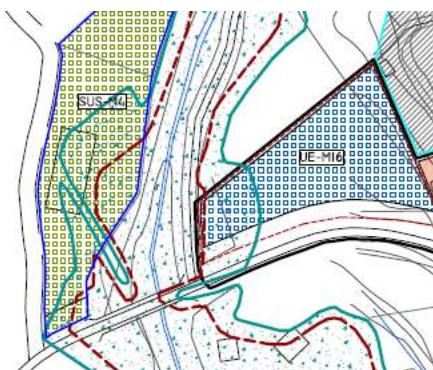
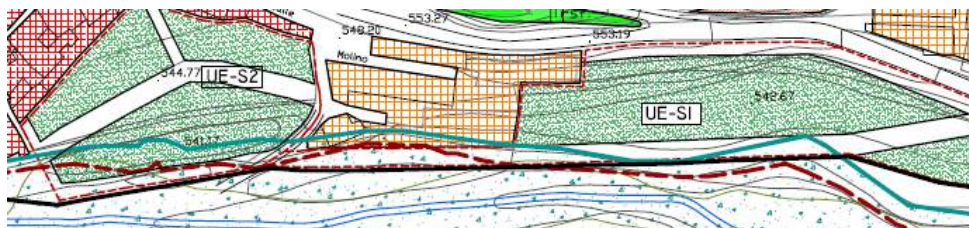
Se han grafiado en el nuevo plano de clasificación del Suelo del Término Municipal a escala 1:10.000 los terrenos clasificados como Monte Público de los que se han excluido los de la parcela 6 del polígono 1(Cañada ancha) , en base al informe de 19 de abril de 2016 de ref. de entrada nº 523 remitido por el Servicio de Gestión del Medio Natural de la Delegación Territorial de Medio Ambiente según expte. URB 148-2011.PGOU.

:

- **Subsanación Apartado 3.5 referente al Suelo No Urbanizable por Legislación específica . Dominio Público Hidráulico:**

3.5.1.- En relación al informe sectorial sobre recursos hídricos que emitieron desfavorable el 15 de junio de 2015 se debe remitir al redactor del estudio para que subsane las deficiencias.

Respecto a las Unidades de Ejecución afectadas por las líneas de inundación – UE-R1, UE-M16, UE-S1, UE-S2, UE-R1b y UE-M16b se mantienen pero condicionándolas al informe de la Admon Hidráulica.



3.5.3.- Se considerará en el PGOU la ampliación de la EDAR según los crecimientos previstos al suponer que se duplicará el consumo.

3.5.4.- Se corrigen los Art. 4.5.9 y 6.5.3 eliminando las referencias a la extinta Agencia Andaluza del Agua en las págs.71 y 173 y 174 de la Memoria de Ordenación.

3.5.5- Sobre regulación del entorno del embalse: debe ser acorde a la normativa sectorial aplicable a la zona de dominio público hidráulico y de servidumbre de policía.

En todo caso se requerirá informe previo de la Administración Hidráulica competente para actuaciones en esos espacios según se indica en el Art.6.2.4 del volumen de Memoria de Ordenación.

- **Subsanación Apartado 3.6 referente al Suelo No Urbanizable por Legislación específica . Espacios Naturales Protegidos:**

Con el PGOU no se ven afectados en el municipio ningún lugar de importancia comunitaria (LIC), ninguna zona de especial protección para las aves (ZEPA) ni ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

- **Subsanación Apartado 3.7 referente a....Residuos:**

3.7.1.- Se actualiza la normativa aplicable a “Residuos” en el Art.4.3.2.6 ...: La gestión de los residuos generados en el municipio será acorde a las directrices establecidas en el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019, aprobado por Decreto 397/2010 de 2 de noviembre, y en el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2011-2020, aprobado por Acuerdo de 3 de agosto de 2010 del Consejo de Gobierno. Se actualizará la normativa recogida en el PGOU considerando el Decreto 73/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

3.7.2.- Respecto a los residuos de construcción y demolición, el Ayuntamiento debe establecer las condiciones mediante ordenanza. Se han incluido en la normativa urbanística en este mismo Art 4.3.2.6 las determinaciones pertinentes respecto al tratamiento de residuos de construcción y demolición.

3.7.3.- Sobre reserva de suelo para construcción de puntos limpios:

El Decreto 73/2012 de 20 de marzo (Reglamento de Residuos de Andalucía) regula la reserva de suelo para la construcción de puntos limpios municipales. Para el Valle, al contar con menos de 2000 habitantes no es obligatoria esta exigencia.

Como en la regulación de los usos del PGOU no se prevé para los suelos industriales actividades productivas de transformación que puedan originar residuos peligrosos , no sería obligatoria la previsión de punto limpio al respecto.

- **Subsanación Apartado 3.8 referente a Suelos contaminados y actividades potencialmente contaminantes:**

3.8.1.- Se tendrá en consideración el Decreto 18/2015 de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

De la regulación de usos del PGOU se desprende que no se implantarán en los suelos urbanos no consolidados o urbanizables actividades potencialmente contaminantes. (Ver Art 4.6 de la memoria de Ordenación sobre la clasificación de usos globales y sus compatibilidades –cuadro art. 4.6.7.-).

- **Subsanación Apartado 3.9 referente a Zonificación Lumínica:**

3.9.1.- Se cumplimenta en el Estudio Ambiental Estratégico

- **Subsanación Apartado 3.10 referente a RUIDOS Y VIBRACIONES:**

Se cumplimenta en el Estudio Ambiental Estratégico

- **Subsanación Apartado 3.11 referente a BIODIVERSIDAD Y GEODIVERSIDAD:**

3.11.1.- Se elimina normativa derogada en materia de flora y fauna en el Art.3.7.1. de la Memoria de Ordenación.

Art.10.2 del Decreto 23/2012 de 14 de febrero por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats:

...los instrumentos de planificación territorial y urbanística incorporaran, en el ámbito de sus determinaciones, los objetivos previstos en los planes regulados en este Decreto para la reintroducción, recuperación, conservación o manejo de las citadas especies. Habrán de ajustarse a:

- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad .
- Ley 8/2003 de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres.
- Acuerdos de 18 de enero de 2011 y de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos.
- Acuerdo de 27 de septiembre de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la estrategia andaluza de gestión Integrada de la Biodiversidad.
- Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

3.11.2.- Se añadirá en el Art. 4.3.1.6 de la Memoria de Ordenación que en lo referente a la elección de especies vegetales para zonas ajardinadas, se debe atender a lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.

ARTICULO 4.3.1.6: ZONAS AJARDINADAS.

Se incluirán en los proyectos de urbanización las obras necesarias para conformar las zonas ajardinadas del Sistema General de Espacios Libres, de los Espacios Libres Ajardinados de Dotación Local y de las Zonas de Juegos Infantiles; siendo el Ayuntamiento, como futuro conservador de éstas obras, el que establecerá las condiciones para su recepción provisional y definitiva.

Según se indica en este informe **Sectorial sobre Evaluación Ambiental Estratégica** remitido vía Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (Nº: ECO/2015/1016702) por el SERVICIO DE PROTECCION AMBIENTAL /Dpto. Prevención y control ambiental /MLR , Expte nº 1643/2012;

....las anteriores determinaciones deberán integrarse en el Documento de Aprobación Provisional sobre el que se emitirá la Declaración Ambiental Estratégica.....

19- TRAMITACION DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL .**19. 1: ENCARGO.**

El encargo para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de El Valle fué efectuado por la Excm. Diputación Provincial de Granada el 6 de julio de 2.007.

Con el presente Documento elaborado para la fase de 2ª Aprobación Provisional una vez analizados los informes sectoriales que se han recibido de las diversas administraciones, se procede a la continuación de los trámites para la redacción del PGOU del municipio de El Valle.

19. 2: EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

Con la documentación que se aporta en la fase de Aprobación Provisional 2ª se completa de forma doble la cuarta fase de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de El Valle tras finalizarse en marzo de 2015 la fase de Aprobación Provisional 1ª, en Julio de 2012 la fase de Aprobación Inicial, en Marzo de 2.010 la fase de Avance y en septiembre de 2.007 los trabajos de Redacción de la MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO por parte de "FFGeo Geógrafos S.L." que complementa al presente Documento.

Por lo tanto el presente documento viene a complementar y desarrollar el aportado en la fase de Aprobación Provisional 1ª previamente tramitada. Igualmente el Documento se complementa con el Anexo de ANALISIS DE ALTERNATIVAS DEL PGOU, con el Catálogo de edificaciones en suelo no urbanizable elaborado simultáneamente a esta fase, con el Nuevo Estudios Ambiental Estratégico, con el Estudio Hidrológico-Hidráulico y con el estudio Arqueológico del Municipio.

La nueva Aprobación Provisional se efectuará por parte del Ayuntamiento según las determinaciones y efectos establecidos en el Artículo 32. 3ª de la LOUA.

Se han efectuado diversas modificaciones respecto al documento aprobado anteriormente en marzo de 2015 que afectan a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural por lo que se considera necesario someterlo a nueva exposición pública. Dichas modificaciones se han especificado en los puntos anteriores de esta Memoria Justificativa.

20.-PLANOS DE ORDENACION.

En la documentación gráfica que se adjunta quedan recogidas las determinaciones especificadas en los puntos anteriores. Resultan por tanto los siguientes **PLANOS DE ORDENACION**:

- O.01: Clasificación del Suelo del Termino Municipal, E= 1:10.000.
- O.02: Categorías del Suelo. Restábal, E = 1/ 2.000.
- O.03: Categorías del Suelo. Melegís, E = 1/ 2.000.
- O.04: Categorías del Suelo. Saleres, E = 1/ 2.000.
- O.05: Calificación y Clasificación. Usos Pormenorizados. Restábal, E = 1/ 2.000.
- O.06: Calificación y Clasificación. Usos Pormenorizados. Melegís, E = 1/ 2.000.
- O.07: Calificación y Clasificación. Usos Pormenorizados . Saleres, E = 1/ 2.000.
- O.08: Alineaciones. Restábal, E = 1/ 2.000.
- O.09: Alineaciones. Melegís, E = 1/ 2.000.
- O.10: Alineaciones . Saleres, E = 1/ 2.000.

Junto con estos planos forman parte integrante del PGOU los documentos siguientes:

- Documento de Análisis de Alternativas al PGOU.
- Memoria Justificativa, adjunta al presente Documento de Aprobación Provisional.
- Memoria de Ordenación, adjunta al presente Documento de Aprobación Provisional.
- Catálogo de Edificaciones en Suelo No Urbanizable. Elaborado por la Diputación Provincial en 2012.
- Estudio Histórico-Arqueológico, elaborado por D.Angel Rodríguez Aguilera en junio de 2011.
- Estudio Hidrológico-Hidráulico, elaborado por D. Rubén Yeste Martín en junio de 2011 y Anexo elaborado en junio de 2014.
- Estudio Ambiental Estratégico elaborado por D. Antonio García Lledó (Gabinete Medioambiental Tropical) en agosto de 2017.
- Memoria de Información y Diagnóstico elaborada por FFGeo Geógrafos SL en septiembre de 2007.

Granada, Junio de 2.017

Fdo.: Bernardo Sánchez Gómez, Arquitecto.