

DILIGENCIA para hacer constar que por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria de fecha 20.12.2010, fue aprobado definitivamente el presente documento de PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS. de El Valle.

El Valle, a 3 de enero de 2011.

La Secretaria



AYUNTAMIENTO DE EL VALLE

CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO. JUNTA ANDALUCÍA

PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle

EQUIPO REDACTOR:

BERNARDO SANCHEZ GOMEZ.....ARQUITECTO
JOSÉ ANTONIO QUILES VALLEJO.....DELINEACIÓN

Anexo de Normas
Urbanísticas

FECHA:

NOVIEMBRE

2009

PGOU-ADAPTACION PARCIAL DE LA REVISION DE LAS NN.SS. A LA LOUA
AYUNTAMIENTO DE EL VALLE

INDICE:

II.- ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....	1
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.....	1
Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.....	1
CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	2
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....	2
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	3
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.....	4
CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS.	
Artículo 6. Ordenación Estructural del municipio y de sus núcleos urbanos.....	5
Artículo 7. Identificación de la Ordenación Estructural.....	5
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).....	6
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).....	8
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).....	9
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).....	10
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).....	11
Artículo 13. Determinación de usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado (OE).....	11
Artículo 14. Elementos y espacios de especial valor (OE).....	12
Artículo 15. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).....	12
Artículo 16. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).....	14
CAPITULO4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.....	15
Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.....	15
CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	15
Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural.....	15
CAPITULO 6: SOBRE EL ARTICULADO DE ORDENACION ESTRUCTURAL QUE SE MODIFICA EN EL VOLUMEN 5 DE NORMATIVA URBANISTICA DEL DOCUMENTO DE REVISION DE LAS NN.SS.....	17

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	18
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).....	18
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del Planeamiento General vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.....	18
DISPOSICION DEROGATORIA.....	19
UNICA. Artículos del planeamiento general inaplicables.....	19
ANEJO 1 : SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES.....	20
ANEJO 2: ORDENANZA DE HUERTOS SEGÚN REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y CUADRO-RESUMEN DE LOS HUERTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO DE LAS NN.SS. PARA CADA UNO DE LOS 3 NUCLEOS DE POBLACION.....	21
III.- DOCUMENTACION GRAFICA.	41



II.- ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1.- El presente documento supone una Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en el municipio de El Valle (Revisión NN.SS.) a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo y la Ley 1/2006, de 16 de mayo (en adelante LOUA).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de Adaptaciones Parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias vigentes a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las mismas, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de Adaptación Parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial.

1.- La presente Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de El Valle a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente (PV) como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (AP-01) y de los 3 núcleos urbanos (AP-02 y AP-05 de Restábal, AP-03 y AP-06 de Mategís y AP-04 y AP-07 de Saleres).
- Anexo a las Normas Urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.



CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

- 1.- El Planeamiento General vigente en el municipio esta integrado por la Revisión de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Valle aprobada definitivamente según acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada de fecha 28 de Noviembre de 2.002 y posterior acuerdo de subsanación de deficiencias de fecha 25 de Noviembre de 2.003.

Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

Posteriormente 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.

- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
- 3.- Igualmente, forman parte del Planeamiento General, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado (PA), el cual viene reflejado en la Memoria General y Planos de Ordenación Estructural correspondientes de la Adaptación Parcial (AP).
- 4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente Adaptación Parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

- 1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas y con los contenidos de la Memoria General de esta Adaptación Parcial.
- 2.- La documentación de la presente Adaptación Parcial será considerada como un Anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
- 3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del Planeamiento General del municipio queda conformada por los siguientes documentos respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
 - Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y los diversos volúmenes que componen la memoria de Ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Planeamiento General del municipio en su conjunto.
 - Planos de información: constituidos por los del Planeamiento General vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente Adaptación Parcial (PV).
 - Planos de Ordenación Estructural: del término municipal (AP-01) y de los 3 núcleos urbanos (AP-02 y AP-05 de Restábal, AP-03 Y AP-06 de Melegís y AP-04 Y AP-07 de Saleres), con las determinaciones previstas en el Art. 10.1.A de la LOUA, modificado por el Art.23 uno de la Ley 13/2005 y Arts. 3 y 4 del Decreto 11/2008 de 22 de enero.
 - Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
 - Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

- 1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
- 3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
- 4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta Adaptación Parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del Planeamiento General vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.
5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.
6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:
 - 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
 - 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la Administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
 - 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.



7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier Administración Pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.



CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS.

Artículo 6. Ordenación Estructural del municipio y de sus núcleos urbanos.

- 1.- De conformidad con lo regulado en el Art.10.1.A de la LOUA modificado por el Art.23 uno de la Ley 13/2005 y Arts. 3 y 4 del Decreto 11/2008 de 22 de enero, la presente Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. a la LOUA determina en el plano de Ordenación Estructural del municipio (AP-01) y en los de sus 3 núcleos urbanos (AP-02 y AP-05 de Restábal, AP-03 y AP-06 de Melegís y AP-04 y AP-07 de Saleres), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su Ordenación Estructural.
- 2.- Forman parte de la Ordenación Estructural de las NN.SS. vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos del planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la Ordenación Estructural

- 1.- Las determinaciones propias de la Ordenación Estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de Ordenación Estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
- 3.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

- 1.- El PGOU- Adaptación Parcial-, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de Ordenación Estructural del término municipal (AP-01) y de sus 3 núcleos urbanos (AP 02, AP 03 y AP 04), del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados en el Art. 45 de la LOUA y en el Art. 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Planeamiento General y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, donde el Planeamiento General establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente PGOU-Adaptación Parcial-, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en éste PGOU.

b. Suelo Urbanizable:

Delimitado en este PGOU en base a los requisitos establecidos en el Art.47 de la LOUA y Art. 4.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero habiéndose establecido las siguientes categorías:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Se delimita en Restábal el único ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado Residencial constituido por el denominado "Plan Parcial El Calvario" aprobado definitivamente el 19 de marzo de 2.007.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Se delimita en Melegís el único sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Industrial y Agrícola.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Se delimita en diversas zonas del término municipal coincidiendo con el clasificado como Urbanizable por las NN.SS. No cuenta con ordenación pormenorizada ni está comprendido en ningún sector.

2.- Las fichas de planeamiento y gestión de las NN.SS. vigentes recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en los Arts. 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo y Arts. 48 a 56 de la LOUA.

c. **Suelo No Urbanizable:**

Delimitado en el PGOU- Adaptación Parcial- en base a los requisitos establecidos en el Art.46 de la LOUA y Art. 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero habiéndose establecido las siguientes categorías:

1.- DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA delimitándose las siguientes categorías según se puede observar en el plano "AP 01" del presente Documento de Adaptación Parcial:

- Bienes de Interés Cultural (Torre del Marchal o Atalaya de Saleres, Cueva de los moros o castillo de Restábal e Iglesia Parroquial de Melegís).
- Carreteras provinciales GR-3300 de Saleres a Albuñuelas y GR-3204 de Lecrín A Pinos del Valle.
- Ríos, cauces y embalse de Béznar.

2.- DE ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION URBANISTICA delimitándose las siguientes categorías según se puede observar en el plano "AP 01" del presente Documento de Adaptación Parcial:

- Monte de Repoblación.
- 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.
- 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 Albinillas (SG Espacios libres), Eras de Saleres, Mirador del olivo de las ánimas en Melegís, Baños de Melegís, Algarrobo centenario.



Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.



Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1.- Según lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en el Art.3.1.A.b de la LOUA modificado por el Art. 23.uno de la Ley 13/2005, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- Por tanto le será exigible la reserva del 30% de la edificabilidad residencial de vivienda protegida a aquellas unidades Delimitadas en la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado aprobada el 5 de noviembre de 2.004, que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2.007 . Estas Unidades de Ejecución cuyo desarrollo no se ha iniciado a la fecha de redacción del presente documento son las siguientes:

MELEGIS: UE-7, UE-8, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE- 14, UE-15', UE-16a, UE-16b, UE-17.

RESTABAL: UE-5, UE-6, UE-8, UE-9.

SALERES: UE-3.

- En el municipio de El Valle sólo existe un sector de suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada aprobada. Se trata del denominado Plan Parcial PP-1, El Calvario en Restábal. A pesar de haber sido aprobado inicialmente antes del 20 de Enero de 2007 se ha previsto la edificación de 26 Viviendas de Protección Pública según se puede observar en la tabla adjunta.

Ambito	Sup. Real	Techo. Edif.	Equipam.	Z. Verdes	Nº Viv	Nº VPO
PP "Calvario", Restábal	28.000 m2	8.680 m2	3.367 m2	12.286 m	42	26

Dado que tan solo existe otro sector de suelo urbanizable clasificado por las NN.SS. en Melegís y se ha previsto para uso agrícola-industrial, no le es exigible la previsión de VPP.

- 2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.
- 3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente Adaptación Parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.
- 4.- Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.



- 5.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
- 6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- 7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la Administración Autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
8. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria y se establece en (1).

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

- 1.- La Adaptación Parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- 2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural AP-01, AP 02, AP 03 y AP 04.
- 3.- Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 2,88 m² por habitante según se puede observar en el Apartado I.3.3 de la Memoria General. y están debidamente representados en los planos de Ordenación Estructural AP-01, AP 02, AP 03 y AP 04. Al no verificarse el estándar mínimo de 5 m²/hab. Del Art. 10 de la LOUA se podrá tramitar una Innovación del Planeamiento al objeto de establecer las determinaciones necesarias para alcanzar dicho estándar mínimo.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).



- 1.- Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.
- 2.- Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere el parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.
- 3.- El PGOU establece en los planos de Ordenación Estructural AP-05, AP-06 y AP-07 para el suelo Urbano Consolidado para las áreas del Suelo Urbano No Consolidado y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en las Normas Subsidiarias y sus ordenanzas.
- 4.- Los usos de la edificación se especifican en el Capítulo IV –Art.48- del Volumen de Normativa Urbanística y Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.
- 5.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, para las áreas del Suelo Urbano No Consolidado y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

ZONAS URBANO	EN SUELO	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² /m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
ZONA A –NUCLEO CENTRAL -		Residencial	1,50	80
ZONA B – BARRIO NUEVO AFECTADO O NO POR ORDENANZA DE HUERTOS-		Residencial	Entre 0,35 y 1,25	Entre 10 y 30
ZONA UE6 de Melegis		Industrial	0,80	0

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² /m ² s	DENSIDAD global Viv/ha
PP-1 El Calvario –Restábal-	Residencial	0,31	15
Zona Polígono agrícola Melegis	Industrial Agrícola	0,30	0

En este apartado se ha tenido en cuenta que debido a la heterogeneidad que supone la aplicación de la ORDENANZA DE HUERTOS, que establece para cada uno de los 208 huertos catalogados entre los 3 núcleos urbanos (estén o no incluidos en UEs) diferentes condiciones de aprovechamiento (ocupación, edificabilidad y parcela mínima inversamente proporcionales a la superficie del ámbito), se ha establecido para el Suelo Urbano no consolidado una sola área "homogénea" en la que se refleja el intervalo variable en el que se engloban tanto la edificabilidad global como la densidad edificatoria.

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, en lo que se refiere a la delimitación de las áreas de reparto y su aprovechamiento medio, se indica desde el PGOU - Adaptación Parcial- que de la regulación contenida en las fichas se puede deducir la existencia de tantas áreas de reparto como ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado delimitados existen:

- Suelo Urbanizable Ordenado "PP. El Calvario" con uso residencial
- Suelo Urbanizable Sectorizado "Polígono Agrícola de Melegís" con uso Agro-Industrial.
- Cada Unidad de Ejecución delimitada en el Suelo Urbano No Consolidado de Melegís.
- Cada Unidad de Ejecución delimitada en el Suelo Urbano No Consolidado de Restábal.
- Cada Unidad de Ejecución delimitada en el Suelo Urbano No Consolidado de Saleres.

2.- Se define el aprovechamiento medio según las determinaciones de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre -LOUA-.

Artículo 13. Determinación de usos incompatibles en suelo urbanizable no sectorizado (OE).

1.- En lo que al régimen del suelo urbanizable no sectorizado se refiere se estará a lo dispuesto en el Art.53 de la LOUA.

2.- Conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, en lo que al suelo urbanizable no sectorizado se refiere se determinan a continuación los usos incompatibles con esta categoría de suelo:

- a) Los usos industriales.
- b) Los usos terciarios.

3.- Como condiciones para proceder a su sectorización se determinan las siguientes:

a) No se tramitará Plan de Sectorización alguno hasta que no se desarrolle la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado así como el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado clasificados.

b) La superficie mínima de terrenos afectados por un Plan de Sectorización se establece en 60.000 m2.

4.- Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público se dispondrán de forma tal que aseguren la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico propuesto y que garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Artículo 14. Elementos y espacios de especial valor (OE).

- 1.- Conforme a lo regulado en el Art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los así identificados tanto en la memoria y los planos de las NN.SS. vigentes como en los planos de Ordenación Estructural del PGOU - Adaptación Parcial- AP-01, AP-02, AP-03 y AP-04.
- 2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente Adaptación Parcial.



Artículo 15. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

- 1.- Conforme a lo regulado en el Art. 10.1.A.h de la LOUA las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.
2. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, NNSS o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica-

- **Embalses, Ríos, Arroyos y suficiencia de recursos hídricos.**

El presente PGOU-Adaptación Parcial- no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía. El presente PGOU-Adaptación Parcial- no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

“Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

13

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica."



Normativa de aplicación:

Decreto 189/2.002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Boja nº 91 de 3 de agosto de 2.002)

- Espacios Naturales Protegidos

Las normas de protección de estos espacios vienen establecidas en la Directiva 1992/43/CEE de 21 de mayo y sus disposiciones de desarrollo. En consonancia con el objetivo de dicha Directiva, la creación de una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada " Natura 2.000", se garantiza la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea. Todas las zonas ZEPA están incluidas en la red "Natura 2000" (RD 1997/1995).

En el término municipal de El Valle no hay declarados Lugares de Interés Comunitario.

- Líneas de transporte de energía

La ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal. El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

- Carreteras

El régimen jurídico y la delimitación de las distintas zonas de influencia o protección derivan de la titularidad de la vía. Se comprobará titularidad y tipo de vía, remitiendo a su normativa específica para las distintas zonas: dominio público, protección, línea límite edificación, etc.

- Bienes de Interés Cultural.

Los Bienes de Interés Cultural catalogados son los siguientes:

- 1.- Iglesia Parroquial de San Juan Evangelista de Melegís.
- 2.- Castillo de Restábal o Cueva de los Moros.
- 3.- La Torre de El Marchal o de Saleres (Atalaya).
- 4.- Escudos existentes en viviendas de las calles La Fuente, Placeta de Los Pinedas, Larga y Barrio Hondillo de Melegís; Llana, San Cristóbal y Concepción en Restábal. Los escudos están declarados Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

14

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística.

No existe en el municipio suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística (según las categorías establecidas en el Artículo 8.c del presente Anexo) son las establecidas en los Títulos VI y V del volumen de Normativa Urbanística y Ordenanzas de las NN.SS. vigentes.

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

Artículo 16. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en los artículos 91 y 96 A de las NNSS vigentes así como en el artículo 52.6 de la LOUA.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de suelo urbanizable.

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.
- 2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta Adaptación Parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión de las NN.SS. vigentes.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 18. Programación y gestión de la ordenación estructural.

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la Ordenación Estructural, dado que en general han vencido los plazos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución que se establecieron en el Documento de Delimitación del Suelo Urbano Consolidado -D.T. 1ª LOUA- aprobada en noviembre de 2.004, se establecen nuevos plazos en el PGOU.

En la tabla que se adjunta se especifica la nueva programación:

15

Ámbito	Núcleo	Plazo ORD Detallada	Plazo Urbanización	Fase Actual de Desarrollo
UE-2	Restábal	-----	2 años	Apr. In. Proy. Reparcelación
UE 3-4	Restábal	-----	2 años	Apr. In. Mod. E.D.
UE-7	Restábal	-----	2 años	Apr. In. Est. Detalle
UE-6	Melegís	-----	2 años	Apr. Def. Est. Detalle
UE-7	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-8	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-10	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-11	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-12	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-13, UE-15'	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-17	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-1	Saleres	-----	-----	Urbanizada
UE-2	Saleres	-----	2 años	Apr. In. Plan Especial
UE-5	Restábal	2 años	3 años	No Iniciado
UE-8	Restábal	2 años	3 años	No Iniciado
UE-1.1	Melegís	-----	-----	Urbanizada
UE-1.2	Melegís	-----	3 años	Apr. In. Plan Especial
UE-3	Saleres	2 años	3 años	No Iniciado
UE-1	Restábal	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-9	Restábal	3 años	4 años	No Iniciado
UE-2	Melegís	3 años	4 años	No iniciado
UE-3	Melegís	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-3-4	Melegís	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-6	Restábal	4 años	5 años	No Iniciado
UE-4	Melegís	-----	5 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-5	Melegís	-----	-----	Urbanizada
UE-9	Melegís	-----	5 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-14	Melegís	4 años	5 años	No Iniciado
UE-15	Melegís	4 años	5 años	No Iniciado
UE-16a y b	Melegís	4 años	5 años	Apr. Subdiv.
30 UEs				



2.- Dichos plazos se computan desde el momento de la entrada en vigor del presente PGOU-Adaptación Parcial-.

3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la Administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

17

CAPITULO 6: SOBRE EL ARTICULADO DE ORDENACION ESTRUCTURAL QUE SE MODIFICA EN EL VOLUMEN 5 DE NORMATIVA URBANISTICA DEL DOCUMENTO DE REVISION DE LAS NN.SS.

Toda alusión las leyes LS-1992, Ley 6/1998 de 13 de Abril y Ley 7/1997 de 18 de junio queda invalidada.

Art1.- Régimen Jurídico.

La base legal del presente PGOU-Adaptación Parcial se constituye por:

- 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.
- Decreto Legislativo 2/2008 que deroga la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo .
- 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.

Art. 4.- Clasificación del Suelo.

Será la establecida en el Artículo 8 del presente Anexo de Normas Urbanísticas según prescripciones del Título II de la LOUA .

Art. 5.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

Serán los derivados de la aplicación de los Artículos 50 y 51 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 6.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

Serán los derivados de la aplicación de los Artículos 50 y 51 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 7.- Aprovechamiento urbanístico.

Se estará a lo establecido al respecto en los Artículos 58 y siguientes de la LOUA (Sección Quinta del Capítulo II DES Título II) .

Capítulo V (Arts. 21 al 31) - Protección del Medio Ambiente.

Se estará a lo establecido al respecto en la Ley 7/2007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental y Anexo , la cuál ha derogado a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental .

Art. 48.- Tipos de uso en edificación.

Se estará a lo establecido al respecto en el Artículo 11 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

TITULO V.- Debe decir "NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE".**Arts. 84 y 92.- Procedimiento de autorización.**

Las edificaciones a que hacen referencia los apartados a) –de utilidad pública e interes social- y b) –edificios destinados a vivienda familiar- se tramitarán mediante la redacción de Proyectos y/o Planes de Actuación según las determinaciones de los Artículos 42, 43 y 52 de la LOUA.

Art. 93.- Definición de Suelo No Urbanizable de Protección.

Será la establecida en los puntos 1 y 2 del punto C) del Artículo 8 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).**

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el Planeamiento General del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en los planos de Ordenación Estructural de cada uno de los 3 núcleos urbanos (AP-02, AP-03 y AP-04).
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del Planeamiento General, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada (Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y el 13.3 de la LOUA) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el Planeamiento General.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del Planeamiento General vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

- 1.- Conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del Planeamiento General vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.



DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA Artículos del planeamiento general inaplicables.

- 1.- En virtud de lo establecido al efecto en la LOUA, serán inaplicables para el Suelo Urbanizable No Sectorizado los artículos 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 y 92 del Título V de las Normas Subsidiarias. El resto, se interpretará de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANEJO 1.- SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES.



TABLA-ANEXO de Dotaciones

SISTEMAS GENERALES en Suelo Urbano Consolidado	NUCLEO	Parques Espacios libres	Equipamtos
Parques, Jardines, Esp. libres	Restábal	1.861,26 m2	3.410 m2
	Melegís	1.548,70 m2	2.650 m2
	Saleres	1.923,13 m2	1.685 m2
		5.333,09 m2	7.745 m2

TOTAL SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 5.333,09 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 los planos de Ordenación Estructural AP-02, AP-03 y AP-04 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 "AP-01" de ordenación estructural a E= 1:10.000 de la documentación gráfica.



ANEJO 2: ORDENANZA DE HUERTOS SEGÚN REVISIÓN DE LAS NN.SS. Y CUADRO-RESUMEN DE LOS HUERTOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO DE LAS NN.SS. PARA CADA UNO DE LOS 3 NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

A continuación, a título informativo, dadas las singulares características de la Ordenanza de Huertos se adjuntan fotocopias de los conceptos generales de su normativa y del listado de los huertos catalogados en la revisión de las NN.SS.-Volumen 8- en cada uno de los 3 núcleos de población del municipio de El Valle.

TITULO VII.- ORDENANZAS DE HUERTOS.

CAPITULO I.- ÁMBITO. DEFINICIONES GENERALES.

Art. 97.- Ámbito.

La presente Ordenanza será de obligado cumplimiento en todo el ámbito grafiado en los planos de Ordenanzas de Huertos, al margen de la Normativa General para el suelo.

Art. 98.- Huerto individual.

Se define como tal aquella parcela en Suelo Urbano que por su actual configuración así está en el Catálogo y por tanto afecto de la presente Ordenanza en cuanto a ocupación y localización de posible edificación.

Art. 99.- Conjuntos Ambientales.

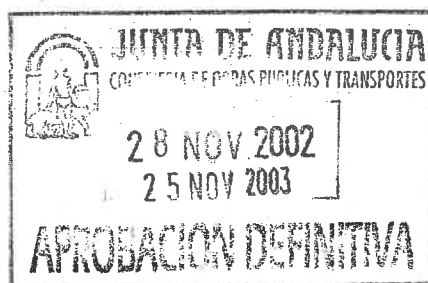
Se define el conjunto ambiental como la unión de Huertos en continuidad espacial que forman un Unidad Ambiental y además se encuentra en la misma manzana en Suelo Urbano y estando definida la propiedad del suelo.

Art. 100.- Conjunto Ambiental Periférico.

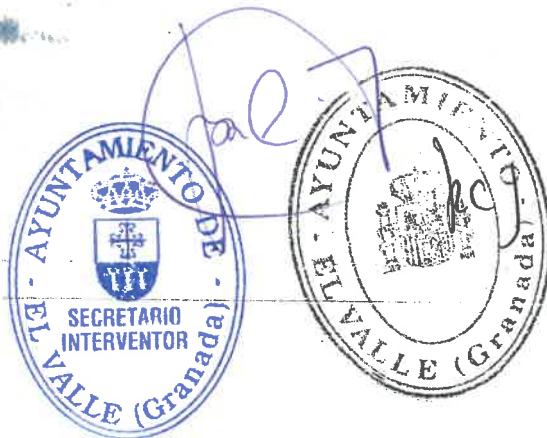
Son aquéllos situados fuera del antiguo D.S.U. que formando Unidad de Huertos no tienen en principio definida la estructura de la propiedad en el Catastro de Urbana.

Art. 101.- Extensión de Ordenanza en U.A.

Las áreas grafiadas como U.A. con superposición de Ordenanzas de Huertos, quedará reflejado en la oportuna ficha de Unidad de Actuación las restricciones a que se la somete en cuanto a ocupación y localización de la posible edificación.



CAPITULO II.- EDIFICABILIDAD. OCUPACIÓN.



Art. 102.-Ocupación de Parcela.

La ocupación de la parcela será inversamente proporcional a su superficie de cara a posibilitar la permanencia de la masa arbórea, a la vez que permita la prudente incrementación de la edificación.

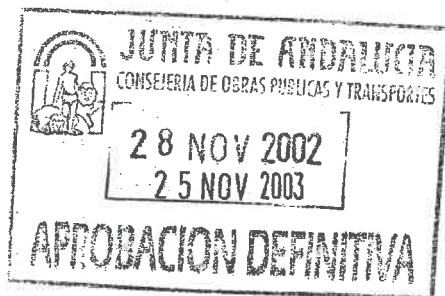
Art. 103.-Edificabilidad sobre ocupación.

La edificabilidad sobre la posible superficie de ocupación será de 2 plantas, adecuándose a lo definido en Normativa General.

Art. 104.-Ocupación variable según Superficie.

Queda recogido en 1) Cuadros de Edificabilidad en Doc. n° 8 las diversas posibilidades entre:

- | | | |
|----|---------------------|-----------------|
| A) | Huertos con Sup. de | 0 - 250 m2. |
| B) | Huertos con Sup. de | 250 - 500 m2. |
| C) | Huertos con Sup. de | 500 - 1000 m2. |
| D) | Huertos con Sup. de | 1000 - 2000 m2. |
| E) | Huertos con Sup. de | 2000 - 4000 m2. |
| F) | Huertos con Sup. de | más de 4000 m2. |



Art. 105.-Huertos con Edificación.

En Huertos con edificación ésta se restará a lo permitido por su edificabilidad, sin consolidarse en su demolición y nueva edificación si tuviera más edificación que la que le corresponda. Ver 2 en Doc. n° 8.

Art. 106.-Parcelación o segregación en Huertos sin Edificación.

En caso de parcelaciones ó segregaciones en Huertos de amplia superficie, las nuevas parcelas estarán afectadas de un mínimo de metros cuadrados variable según la dimensión primitiva del huerto y tendrán una reducción proporcional de superficie de ocupación en

función de número de viviendas que puedan edificarse: Ver 3 en Doc.
nº 8.

- A) 0 - 250 m2 de parcela.
- B) 250 - 500 m2 de parcela.
- C) 500 - 1000 m2 de parcela.
- D) 1000 - 2000 m2 de parcela.
- E) 2000 - 4000 m2 de parcela.
- F) 4000 m2 en adelante.

Art. 107.-Parcelaciones ó segregaciones de Huertos con Edificación.

Si la parcelación ó segregación de la parcela tiene actualmente edificación, ésta se restará a la posible y afectándola del coeficiente reductor según el número de viviendas que puedan edificarse en función de la correspondiente parcela mínima.

CAPITULO III.- LOCALIZACIÓN Y VARIOS.

Art. 108.-Localización de Edificación.

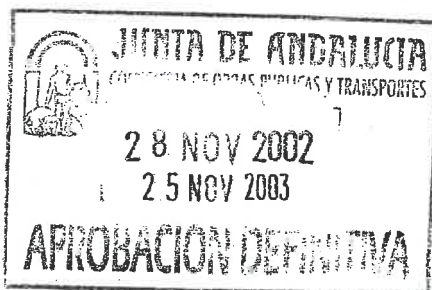
La edificación se ubicará anexa a los viales existentes para provocar un mínima incidencia, quedando recogida en sus respectivas fichas.

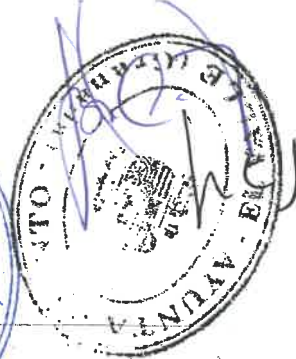
Art. 109.-Anulación de la Edificabilidad.

Se anulan las pequeñas edificabilidades residuales o bien en aquellas circunstancias que su particularidad así lo aconsejen.

Art. 110.-Flexibilidad de localización.

Las áreas de posible localización son indicativas de su ubicación y la superficie se ajustará a lo especificado en normativa.



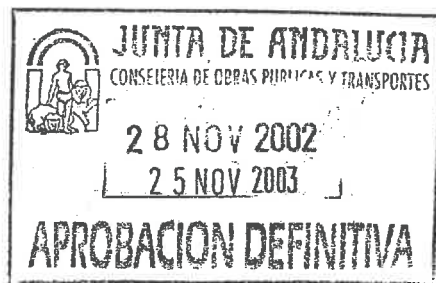


DILIGENCIA: Por la que se hace constar que este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de esta Corporación, celebrada en fecha

21 NOV. 2001

de lo que yo, Secretario, doy fe.

EL SECRETARIO:



EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA

REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

Equipo Redactor:

Antonio González Hdez.
Pablo García Hernández.
Domingo Guijarro de la Villa.
Ana Alarcón Estella.

Arquitecto.
Ldo.Derecho.
Delineante.
Aux.Admtº.

A.- CONCEPTO Y DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

Tomando como base lo expuesto por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 24 de octubre de 1990, en lo relativo a la subsanación de la Ordenanza Protectora de Huertos así como la preceptiva confección del Catálogo de Huertos con un carácter más exhaustivo, se organiza el avance de la Ordenanza de Protección sobre el ya confeccionado Inventario-Catálogo en base a criterios restrictivos de ocupación de superficie arbolada para mantener el carácter urbano único del Municipio de El Valle acentuado en los Núcleos de Melegis y Restabal.

Se organiza la ordenanza restringiendo la ocupación del Huerto proporcionalmente a la superficie del Huerto y afectándolo de índice rectores en el caso de su reparcelación para edificación del máximo número posible de viviendas, según la superficie de la parcela.

Se estudia para Huertos sin edificación y en el caso de tenerla, se la asemeja una vez restada la edificación existente.

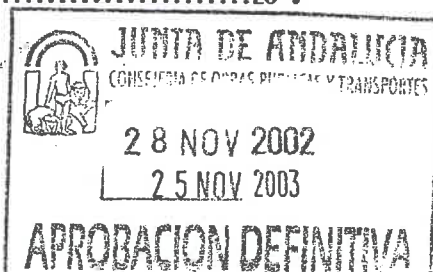
El ámbito del estudio del Catálogo se restringe a la antigua Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, aunque se extrapolará los conceptos de protección a zonas consideradas de ampliación en las actuales Normas Subsidiarias con criterios consecuentes.

Así por ejemplo las Unidades de Actuación planteadas en las actuales Normas Subsidiarias dentro del antiguo D.S.U. se suprimen, y se le aplica únicamente la Ordenanzas de Huertos, por otra parte en consonancia con los criterios de restringir la ocupación en las zonas de ampliación de suelo urbano, se eliminan gran parte de los viales a la vez que se reducen zonas perimetrales sin gran idoneidad para la edificación.

A' INCIDENCIA DE LA DECISION MUNICIPAL.

Como queda recogido en el Doc. de Alegaciones, debido a la reconsideración por parte del Excmo. Ayuntamiento se modifican los % de ocupación ampliando ligeramente lo expresado en el Doc. expuesto.

% OCUP. DOC. EXPUESTO	INCREMENTO	% OCUP. DEFINITIVA
menos de 250 m2.....50%.....	16%.....	66 %
entre 250-500 m2.....del 50 al 40%.....	14%.....	del 64 al 54 %
entre 500-1000 m2.....del 40 al 30%.....	12%.....	del 52 al 42 %
entre 1000-2000 m2.....del 30 al 25%.....	10%.....	del 40 al 35 %
entre 2000-4000 m2.....del 25 al 20%.....	9%.....	del 34 al 29 %
más de 4000 m2.....20%.....	8%.....	28 %





1.- EDIFICACIONES - OCUPACION DE PARCELA EN HUERTOS SIN EDIFICACION.

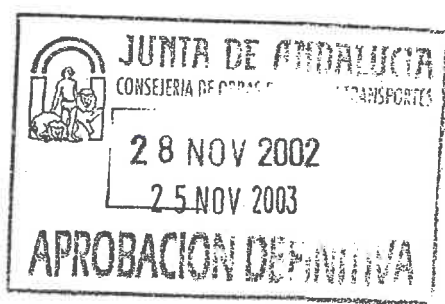
A) HUERTO CON SUPERFICIE 0 - 250 m2.

Ocupación de Huerto = 50% + 16%
e sobre ocupación = 2,00 m2/m2.

B) HUERTO CON SUPERFICIE 250 - 500 m2.

La ocupación del Huerto va disminuyendo en función de su superficie, igual que la e sobre el total de la parcela aunque la construcción se mantiene constante e igual a $e' = 2$ con respecto a la superficie ocupada. El número de viviendas es de 1.

	Sup.Huerto (parcela)	% Ocup.	S.Ocup.	Sup. Const.	e'	e
Hasta	250	66%	165	330	2	1,32
	275	63%	173	346	2	1,26
	300	62%	186	372	2	1,24
	325	61%	198	396	2	1,22
	350	60%	210	420	2	1,20
	375	59%	221	442	2	1,18
	400	58%	232	464	2	1,160
	425	57%	242	484	2	1,14
	450	56%	252	504	2	1,12
	475	55%	261	522	2	1,10
	500	54%	270	540	2	1,08





C) HUERTO CON SUPERFICIE ENTRE 500 - 1000 m2.

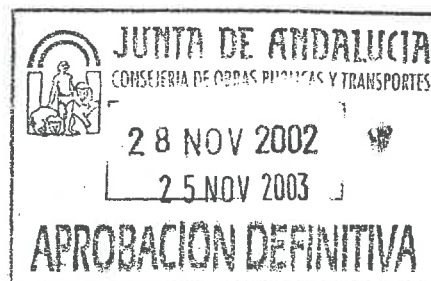
	Sup. Huerto (parcela)	% Ocup.	S.Ocup.	Sup. Const.	e'	e
Hasta	500	54%	270	540	2	1,08
	600	50%	300	600	2	1,00
	700	48%	336	672	2	0,96
	800	46%	368	736	2	0,92
	900	44%	396	792	2	0,88
	1000	42%	420	840	2	0,84

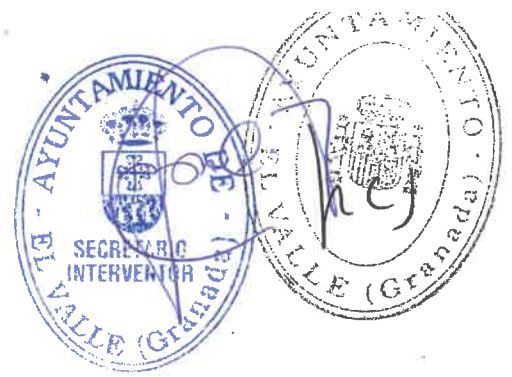
Entre 500 y 100 es posible 2 viviendas aplicando un coeficiente reductor de 0,2 y con las limitaciones de vivienda parcela mínima que se establece en la normativa de reparcelaciones.

D) HUERTO CON SUPERFICIE ENTRE 1000 - 2000 m2.

Entre 1000 - 2000 m2. se puede edificar hasta 3 viviendas aplicando el coeficiente reductor de 0,2 ó 0,3 según sean 2 o 3 las que se construyan con las limitaciones de vivienda-parcela mínima que se establecen en la normativa de Reparcelaciones.

	Sup. Huerto	% Ocup.	S.Ocup.	Sup. Const.	e'	e
	1000	42%	420	840	2	0,84
	1200	39%	468	936	2	0,78
	1400	38%	532	1064	2	0,76
	1600	37%	592	1184	2	0,74
	1800	36%	648	1296	2	0,72
	2000	35%	700	1400	2	0,70





E) HUERTO CON SUPERFICIE ENTRE 2000 - 4000 m2.

Entre 2000 - 4000 m2. se pueden edificar hasta 5 viviendas aplicando los coeficientes reductores de 0,1 a 0,5 según el número de viviendas con las limitaciones de vivienda-parcela mínima que se establecen en la Normativa de Reparcelaciones.

	Sup. Huerto	% Ocup.	S. Ocup.	Sup. Const.	e'	e
	2000	35%	700	1400	2	0,70
	2400	33%	792	1584	2	0,66
	2800	32%	896	1792	2	0,64
	3200	31%	992	1984	2	0,62
	3600	30%	1080	2160	2	0,60
	4000	29%	1160	2320	2	0,58
más de	4000	28%	-	-	2	0,56





2.- EDIFICABILIDAD EN HUERTO CON EDIFICACION.

Se le aplica la edificabilidad de Huerto sin edificación, con las siguientes anotaciones.

- A) Si tiene más edificaciones, se mantiene, pero no se consolida en caso de demoliciones y posterior construcción.
- B) Si tiene menos edificación es posible su incremento hasta agotar la edificabilidad que le corresponda por los m2 de Huerto, afectado de los índices reductores según el número de viviendas.

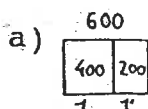
Para reparcelaciones le afecta lo expresado en la Normativa correspondiente.

3.- REPARCELACIONES CON HUERTO MINIMO PARA EDIFICAR (Sin edificación).

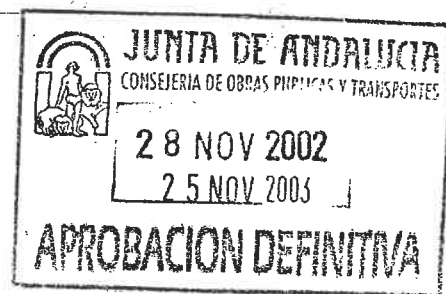
- A) DE 0-250 M2. DE HUERTO. (PARCELA)
1 vivienda. No reparcelación.
- B) DE 250-500 m2. DE HUERTO. (PARCELA)
Una vivienda - No reparcelación.
- C) DE 500-1000 m2 DE HUERTO.

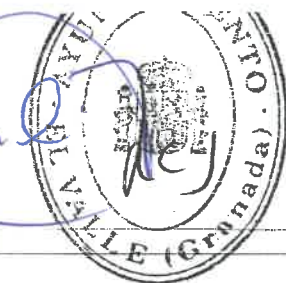
-Parcela mínima 400 m2. 2 viviendas.

-En el caso de 2 viviendas la edificabilidad obtenida según la Parcela Total con sus coeficientes reductores se reparte proporcionalmente a la superficie de las parcelas obtenidas.



En parcela 1' no se puede edificar y la superficie que regula la e en 1 son los 600 m2 y sin aplicar coeficiente reductor.





- b)

900	
500	400

 La e es la S=900 con coeficiente reductor 0,20 y repartido proporcionalmente a 500 y 400.

Límite inferior para 2 viviendas S = 800.

Sup./vivienda: $\frac{800m}{S} \times \frac{0,92}{e} \times \frac{0,80}{c} = 588 \text{ m}^2/2\text{viv} = 294 \text{ m}^2/\text{vivienda}.$

D) DE 1000-2000 m2. DE HUERTO. (PARCELA)

- Parcela mínima 500 en Reparcelación.
- Número de vivienda hasta 3 viviendas.
- Según el número de viviendas queda afectado de 0,2 - 0,3.

Límite inferior para 3 viviendas S = 1500.

Sup/vivienda: $\frac{1500}{S} \times \frac{0,74}{e} \times \frac{0,7}{c} = 777 \text{ m}^2/3 \text{ viv.} = 259 \text{ m}^2/\text{viv.}$

E) DE 2000-4000 m2. DE HUERTO. (PARCELA)

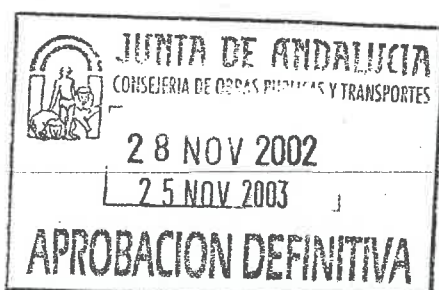
- Parcela mínima 700 en Reparcelación.
- Nº de viviendas hasta 5 viviendas.
- Según el número de viviendas queda afectado de 0,1 a 0,5.
- El total de la e se reparte proporcionalmente a las parcelas resultantes.

Límite inferior para 5 viviendas S = 3.500 m2.

Sup/vivienda: $3500 \times 0,60 \times 0,5 = 1050/5 = 210 \text{ m}^2/\text{vivienda}.$

Más de 4.000 m2., parcela mínima 800 m2.

Más de cinco viviendas afectado del 0,4.



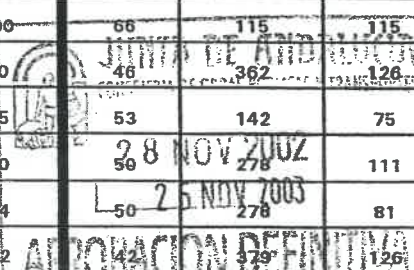
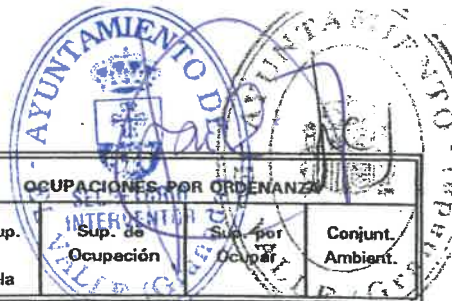


C - FICHAS EN CADA NÚCLEO URBANO.

RESTABAL

NÚCLEO: RESTABAL			DATOS DE INVENTARIO				OCUPACIONES POR ORDENANZA			
Ficha	Manzana	Parcela	Superf. A Parcelas	Superf. B Ocupada	Superf. C Huerto	C/A %	% Ocup. de parcela	Sup. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
1	80-73-4	01	909	109	800	88	42	382	273	A
2	"	02	387	77	310	80	58	224	147	A
3	"	03	600	-	600	100	50	300	300	A
4	Fuera de S.U.						-			
5	U.A. n°1						-			UA - 1
6	80-74-6	02	602	132	470	78	48	289	157	B
7	"	03	750	150	600	80	46	345	195	B
8	"	04	220	72	148	67	66	145	73	B
9	"	16	303	103	200	66	61	185	82	B
10	81-73-6	05	216	36	180	80	66	143	107	-
11	U.A.	14	2000	400	1600	100	-			UA - 2
12	U.A.						-			UA - 2
13	U.A.	18	2550	-	2550	100	-			UA - 2
14	U.A.	36	175	-	175	100	-			UA - 2
15	81-74-6	02	458	183	275	60	54	247	64	C1
16	"	03	200	-	200	100	66	132		C1
17	"	05	361	61	300	83	59	213	152	C1
18				-		100	-			PA
19	81-74-6	06	301	126	175	58	61	184	58	C1
20	81-74-9	15	607	182	425	70	48	291	109	-
21	82-73-9	10	427	47	380	89	56	239	192	-
22	82-74-5	01	913	338	575	63	42	383	45	D1
23	"	02	3615	203	3412	94	29	1048	845	D1
24	"	04	403	153	250	62	57	230	77	D2
25	"	05	528	116	412	78	50	264	148	D2
26	"	06	250	-	250	100	66	165	165	D2
27	"	07	500	115	385	77	54	270	155	D2
28	"	09	1201	336	865	72	38	456	120	D2
29	82-74-8	01	2200	-	2200	100	-	-	-	00
30	"	02	3800	-	3800	100	-	-	-	00
31	"	05	967	242	725	75	-	-	-	00
32	83-72-9	02	2489	149	2340	94	32	796	647	J1
33	"	04	325	-	325	100	61	198	198	J1
34	"	06	526	326	200	38	50	263		J1
35	83-73-9	01	175	-	175	100	66	115	115	I
36	"	02	786	236	550	70	46	362	126	I
37	"	03	267	67	200	75	53	142	75	I
38	"	04	557	167	390	70	59	278	111	I
39	"	05	547	197	350	64	50	278	81	I
40	"	06	903	253	650	72	42	329	126	I

32.546 m²



NUCLEO: RESTABAL			DATOS DE INVENTARIO				OCCUPACIONES POR ORDENANZA			
Ficha	Manzana	Parcela	Superf. A Parcelas	Superf. B Ocupada	Superf. C Huerto	C/A %	% Ocup. de parcela	Sup. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
41	"	07	180	-	180	100				00
42	"	24	625	-	625	100				00
43	83-74-6	01	1151	161	990	86	39	449	288	E
44	"	02	476	178	300	63	54	257	81	E
45	"	18	267	106	160	60	63	168	62	E
46	"	42	250	50	200	80	66	165	115	E
47	"	44	451	81	370	82	55	248	167	E
48	83-75-1	01	1104	254	850	77	39	431	177	C2
49	83-75-7	01	479	129	350	73	54	259	130	-
50	84-72-1	01	1520	380	1140	75	37	562	182	J2
51	84-72-1	02	653	163	490	75	48	313	150	J2
52	U.A-3									UA-3
53	84-72-7	02	725	150	575	79	46	333	183	H
54	"	04	1800	-	1800	100	36	648	648	H
55	"	05	250	-	250	100	66	165	165	H
56	"	06	1350	97	1253	92	38	513	416	H
57	84-73-2	17	130	-	130	100				00
58	84-73-9	13	1155	92	1065	92	39	450	358	F
59	84-74-1	08	200	60	140	70	66	132	72	-
60	84-74-4	01	500	450	50	10	54	270	●	-
61	84-74-6	03	1000	500	500	50	42	420	●	-
62	85-73-1	06	1111	111	1000	90	39	433	322	G
63	"	07	300	-	300	100	62	186	186	G
64	"	12	250	65	185	75	66	165	100	G
65	"	13	140		140		66	92	92	G
66	"	14	117	17	100	85	66	77	60	G
67	"	15	180	25	155	86	66	119	94	G
68	"		1246	-	1246	100	38	473	473	PB
69	85-73-1	16	276	96	180	65	62	171	75	G
70	"	17	467	117	350	75	55	257	140	G
71	85-73-6	06	1600	143	1457	91	37	592	449	F
72	"	07	787	71	716	90	50	393	322	F
73	Fuera de D.S.U.		216	-	216	100	66	143	143	B
74	"		2344	-	2344	100				PA
75	"		817	-	817	100				PA
76	"		1400	-	1400	100	38	532	532	C2
77	"		700	155	445	63	48	339	181	F
78	"		600	-	600	100	50	300	300	F
79			400	160	240	60	58	192	32	C2
80										

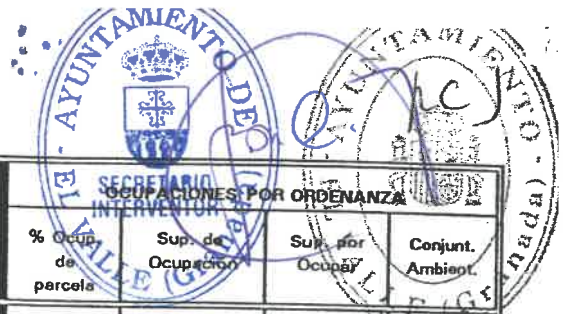
27.217m²

APROBACION DEFINITIVA



C - FICHAS EN CADA NÚCLEO URBANO.

MELEGIS



NUCLEO: MELEGIS			DATOS DE INVENTARIO				Ocupaciones por Ordenanza			
Ficha	Manzana	Parcela	Superficie A Parcelas	Superficie B Ocupada	Superficie C Huerto	C/A %	% Ocup de parcela	Sup. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
1	90-79-8	01	462	-	462	100	54	249	249	A
2	"	02	633	-	633	100	48	304	304	A
3	"	03	850	175	475	73	48	312	137	A
4	90-80-7	01	1000	800	400	40	42	420	●	B
5	"	02	2750	550	2200	80	32	880	330	B
6	"	03	350	-	350	100	60	210	210	B
7	"	04	500	-	500	100	54	270	270	B
8	"	05	500	-	500	100	54	270	270	B
9	91-79-2	06	1156	116	1040	90	39	451	335	O
10	"	09	454	159	295	65	55	250	91	O
11	"	10	243	78	165	68	66	160	82	O
12	"	11	325	75	250	77	61	198	123	O
13	"	12	375	-	375	100	59	221	221	O
14	"	13	375	-	375	100	59	221	221	O
15	"	14	500	-	500	100	54	270	270	O
16	"	15	950	-	950	100	42	399	399	O
17	"	16	462	162	300	65	55	254	92	O
18	"	25	433	108	325	75	56	242	134	O
19	91-79-5	01	917	367	550	60	42	385	●	N
20	"	05	350	70	280	80	60	210	140	N
21	"	19	525	-	525	100	50	262	262	N
22	"	20	3340	-	3340	100	30	1002	1002	N
23	91-81-7	01	700	-	700	100	48	336	336	C
24	"	02	1000	-	1000	100	42	420	420	C
25	"	12	400	200	200	50	58	232	32	-
26	"	16	360	155	205	57	59	212	58	-
27	Fuera de D.S.U									
28	91-82-4	01	786	236	550	70	46	362	126	C
29	"	03	2333	233	2100	90	33	770	537	C
30	91-82-8	01	361	61	300	83	59	213	152	C
31	"	02	753	83	670	89	46	346	263	C
32	"	03	259	39	220	85	63	163	124	C
33	"	04	259	49	210	81	63	163	114	C
34	"	06	165	25	140	25	66	109	84	C
35	Fuera									
36	92-79-1	01	475	-	475	100	53	252	252	M
37	"	03	1100	-	1100	100	39	429	429	M
38	"	04	900	-	900	100	44	396	396	M
39	"	05	400	200	200	50	58	232	232	M
40	"	06	450	180	270	60	56	252	252	M

27.951m²

53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

NUCLEO: MELEGIS			DATOS DE INVENTARIO				OCCUPACIONES POR ORDENANZA			
Ficha	Manzana	Parcela	Superf. A Parcelas	Superf. B Ocupada	Superf. C Huerto	C/A %	% Ocup. de parcela	Sup. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
41	92-79-9	01	560	-	560	100	50	280	280	
42	"	02	425	-	425	100	57	242	242	L
43	"	03	400	-	400	100	58	232	232	L
44	"	04	400	-	400	100	58	232	232	L
45	"	05	367	147	220	60	59	217	70	L
46	"	10	241	102	139	57	68	159		L
47	"	11	494	74	420	85	54	267	193	L
48	"	12	412	-	412	100	57	234	234	L
49	92-80-2	01	500	50	450	90	54	270	220	F
50	"	06	400	240	160	40	58	232		-
51	92-80-3	05	1003	208	795	79	39	391	183	F
52	"	10	208	83	125	60	66	137	54	F
53	92-80-7	01	150	-	150	100	66	99	99	-
54	"	08	187	37	150	80	66	123	86	K
55	"	"	250	-	250	100	66	165	165	K
56	"	16	687	135	552	80	48	330	195	K
57	"	23	291	116	175	60	62	180	64	K
58	"	24	575	-	575	100	50	287	287	K
59	"	42	325	-	325	100	61	198	198	K
60	92-81-3	04	179	54	125	70	66	118	64	-
61	92-81-9	06	2100	-	2100	100	33	693	693	E
62	"	07	1900	-	1900	100	35	665	665	E
63	92-82-6	01	1930	30	1900	98	35	675	645	-
64	92-83-6	02	778	78	700	90	46	358	280	D
65	"	03	2105	105	2000	95	34	716	611	D
67	Fuera de D.S.U.		800	-	800	100	46	368	368	D
68	92-83-6	13	750	-	750	100	46	345	345	D
69	Fuera D.S.U.						-			
70	93-79-1	01	2512	502	2010	80	32	804	302	-
71	93-79-4	01	705	285	420	62	46	324	39	J
72	"	02	680	-	680	100	48	326	326	J
73	93-79-6	01	606	373	233	33				UA-3
74	93-81-8	01	159	49	110	69	66	105	56	-
75	94-80-2	02	475	-	475	100	55	263	263	H
76	"		6000	-	6000	100	28	1680	1680	H
77	94-81-9	01	3200	-	3200	100	31	992	992	G
78	"	02	2020	180	1840	90	34	687	607	G
79	"	03	1245	45	1200	96	39	486	441	G
80	"	04	900	800	100	11	44	396		G

36.919m²

APROBACION DEFINITIVA



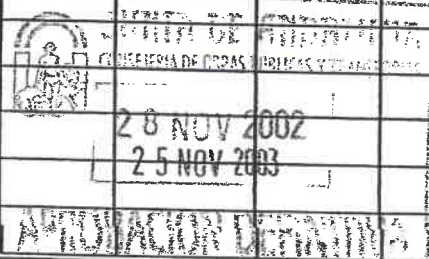
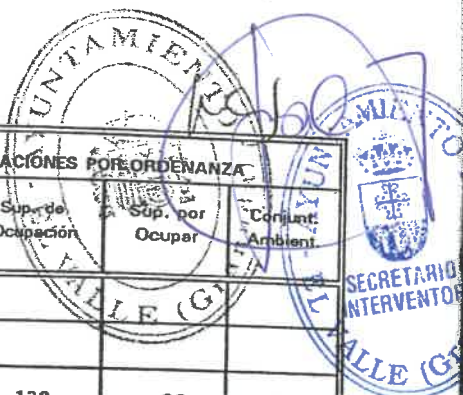
C - FICHAS EN CADA NÚCLEO URBANO.

SALERES

NUCLEO: SALERES			DATOS DE INVENTARIO				OCUPACIONES POR ORDENANZA			
Ficha	Manzana	Parcela	Superf. A Parcelas	Superf. B Ocupada	Superf. C Huerto	C/A %	% Ocup. de parcela	Superf. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
1	Fuera D.S.U						-			
2	Fuera D.S.U						-			
3	70-74-1	03	200	100	100	50	66	132	32	F
4	70-74-2	04	375	180	195	52	59	221	41	F
5	70-74-5	13	136	6	130	95	66	90	84	-
6	70-74-6	05	1800	-	1800	100	36	648	648	E
7	"	06	800	-	800	100	46	368	368	E
8	70-74-8	01	221	-	221	100	66	146	146	-
9	70-75-1	01	375	75	300	80	59	221	146	-
1	uera D.S.U						-			
11	70-75-2	02	1100	-	1100	100	39	429	429	A
	"	05	347	134	213	65	60	208	74	A
13	"	08	447	137	310	80	56	250	113	A
14	"	10	200	20	180	90	66	132	112	A
15	Fuera D.S.U						-			
16	70-75-7	03	242	12	230	95	66	160	148	B
17	"	04	90	-	90	100	66	59	59	B
18	"	05	230	-	230	100	66	151	151	B
19	"	06	1071	89	982	91	39	418	329	B
20	"	07	370	120	250	67	59	218	98	B
21	"	15	545	141	404	74	50	272	131	B
22	71-75-9	01	1684	84	1600	95				UA-1
23	"	02	3400	-	3400	100				UA-1
24	"	03	308	150	158	51	61	188	38	-
	Fuera de D.S.U						-			
26	72-74-6	04	-	-	-	-	-			PA
27	"	05	-	-	-	-	-			PA
28	"	06	263	13	250	95	63	166	153	-
29	73-74-4	01	2083	83	2000	96	31	646	563	C
30	"	02	500	300			54	270		C
31	73-74-6	03	600	150	450	75	50	300	150	D
32	"	04	840	-	840	100	44	370	370	D
33	"		-	-	-	-				PA
34	Nueva		900	420	480	53	44	396		-
35										
36										
37										
38										
39										
40										

19.127 m²

TOTAL SP. HUERTOS 157.199 m²



III.- DOCUMENTACION GRAFICA.

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



1.- PLANEAMIENTO VIGENTE:

- PV.01: Clasificación del Suelo del Termino Municipal. Escala = 1:10.000.
PV.02: Protección del Suelo No Urbanizable. Escala = 1/10.000
PV.03: Suelo No Urbanizable de Protección, Vías Pecuarias y Afecciones Entorno BIC.
PV.04: Usos Pormenorizados. Restábal. E = 1/ 2.000
PV.05: Unidades de Ejecución y Planes Parciales. Restábal. E = 1/ 2.000
PV.06: Usos Pormenorizados. Melegís. E = 1/ 2.000
PV.07: Unidades de Ejecución y Planes Especiales. Melegís. E = 1/ 2.000
PV.08: Delimitación Entorno de Protección BIC Iglesia de Melegís. E = 1/ 2.000
PV.09: Usos Pormenorizados. Saleres. E = 1/ 2.000.
PV.10: Unidades de Ejecución. Saleres. E = 1/ 2.000
PV.11: Ordenanza de Huertos. Restábal. E = 1/ 2.000
PV.12: Ordenanza de Huertos. Melegís. E = 1/ 2.000
PV.13: Ordenanza de Huertos. Saleres. E = 1/ 2.000
PV.14: Restábal. Identificación de Huertos.
Delimitación UEs "Delimitación Suelo Urbano Consolidado -LOUA- . E = 1/ 1.000
PV.15: Melegís. Identificación de Huertos.
Delimitación UEs "Delimitación Suelo Urbano Consolidado -LOUA- . E = 1/ 1.000
PV.16: Saleres. Identificación de Huertos.
Delimitación UEs "Delimitación Suelo Urbano Consolidado -LOUA- . E = 1/ 1.000

2.- ADAPTACION PARCIAL:

- AP.01: Clasificación, Categorías y Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable. Ámbitos de Protección. Escala = 1:10.000.
AP.02: Clases, Categorías y Usos del Suelo. Sistemas Generales. Restábal. E = 1/2.000
AP.03: Clases, Categorías y Usos del Suelo. Sistemas Generales. Melegís. E = 1/2.000
AP.04: Clases, Categorías y Usos del Suelo. Sistemas Generales. Saleres. E = 1/2.000
AP.05: Usos y Edificabilidades Globales. Densidad edificatoria. Restábal. E = 1/2.000
AP.06: Usos y Edificabilidades Globales. Densidad edificatoria. Melegís. E = 1/2.000
AP.07: Usos y Edificabilidades Globales. Densidad edificatoria. Saleres. E = 1/2.000

Granada, Noviembre de 2.009

Fdo.: Bernardo Sánchez Gómez, Arquitecto.

