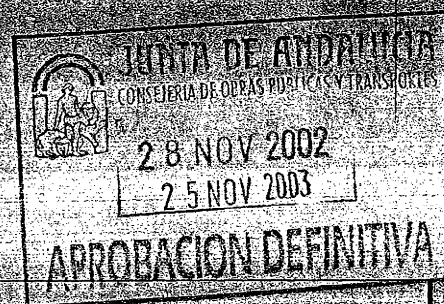
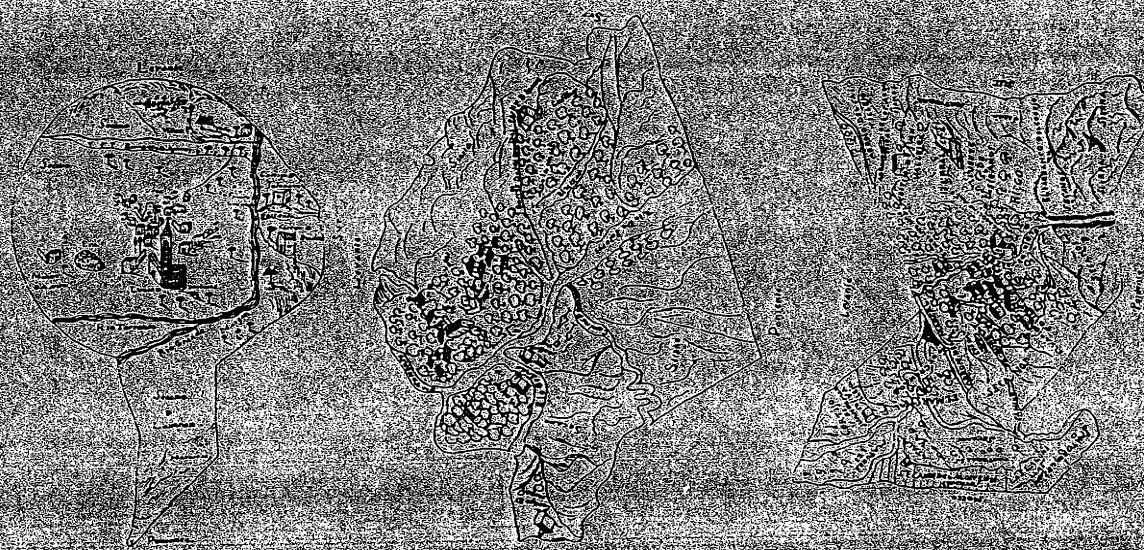


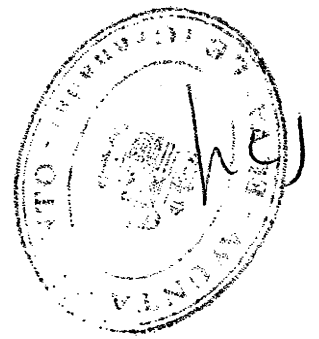


DIPUTACION DE GRANADA



AREA DE COOPERACION LOCAL

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DEL
VALLE

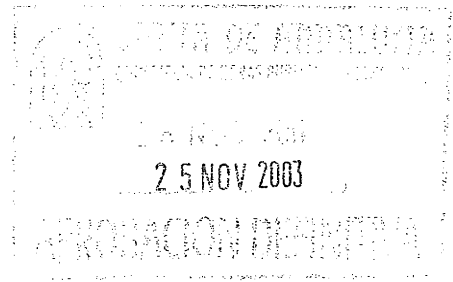
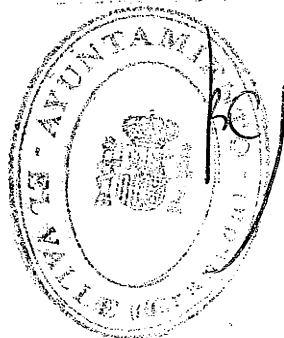


DILIGENCIA: Por la que se hace constar que este documento fue aprobado PROVISIONALMENTE en sesión plenaria de esta Corporación, celebrada en fecha

21 NOV. 2001

de lo que yo, Secretario, doy fe.

EL SECRETARIO:



EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA

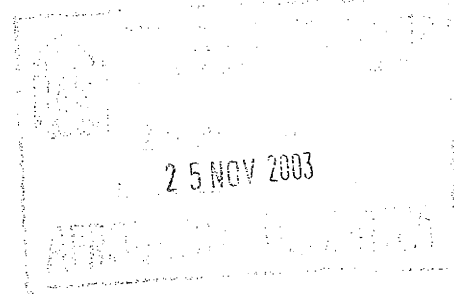
REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

Equipo Redactor:

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

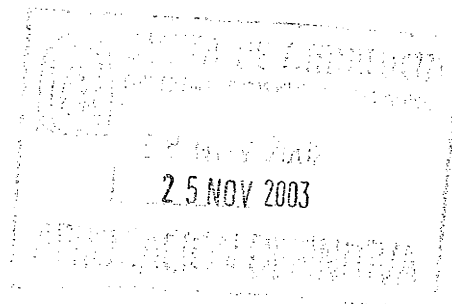
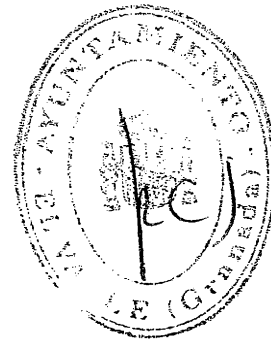
Arquitecto.
Ldo.Derecho.
Delineante.
Aux.Admtº.



EXCMA DIPUTACION PROVINCIAL

NN.SS. E L V A L L E

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.



REVISIÓN NN.SS. EL VALLE

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

Nota: En Restabal los Huertos 32, 33 y 34 del Conjunto Ambiental J-1, 50 y 51 del J-2 y el nº 78 del F quedan modificadas sus superficies de parcelas y por tanto sus % de ocupación de parcela y superficie para ocupar.

Igualmente se modifica la ubicación del Huerto nº 17 de Restabal y queda descatalogado el Huerto nº 8 de Saleres.

Estas nuevas superficies quedan reflejadas en sus correspondientes Fichas particularizadas.

Granada, Septiembre de 2000.

Por el Equipo Redactor.

Fdo.: Antonio González Hdez.
Arquitecto.



8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

INDICE GENERAL.

A - CONCEPTO Y DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

1 - EDIFICABILIDAD - OCUPACION DE PARCELAS EN HUERTOS SIN EDIFICACION.

a)	Huertos con Superficie	0 - 250 m2.
b)	" " "	250 - 500 m2.
c)	" " "	500 - 1000 m2.
d)	" " "	1000 - 2000 m2.
e)	" " "	2000 - 4000 m2.
f)	" " "	4000 en adelante.

2 - EDIFICABILIDAD EN HUERTOS CON EDIFICACION.

3 - REPARCELACIONES CON HUERTO MINIMO (SIN EDIFICACION). PARA EDIFICAR EN LOS CASOS a) b) c) d) e). Ejemplo.

4 - REPARCELACION EN HUERTOS CON EDIFICACION. Ejemplo.

5 - LOCALIZACION DE FUTURAS EDIFICACIONES EN HUERTOS CATALOGADOS.

B - UNIDADES DE PROTECCION.

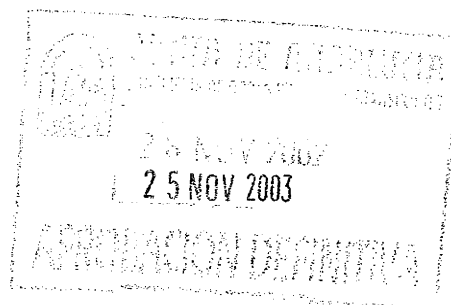
1 - DEFINICIONES Y CONSIDERACIONES.

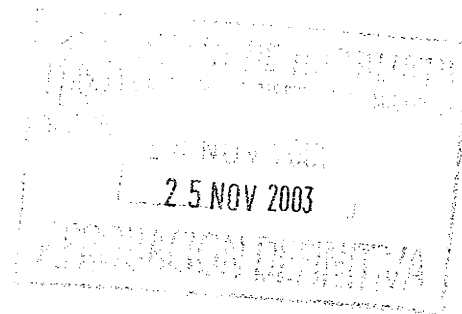
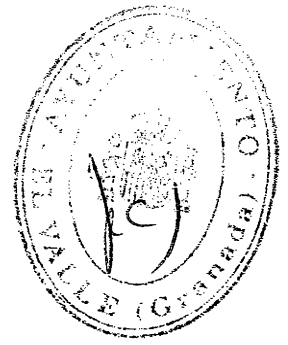
- a) Conjunto Ambiental.
- b) Huertos Individuales.
- c) Conjunto Ambiental Periférico.
- d) Situaciones de descatalogación.

2 - INCIDENCIA DE LAS ORDENANZAS EN U.A.

C - FICHAS EN CADA NUCLEO URBANO.

- 1) Restabal.
- 2) Melegis.
- 3) Saleres.





A) CONCEPTO Y DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

PCJ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL VALLE.

PROPUESTA DE ORDENANZA SOBRE CATALOGO DE HUERTOS.

A.- CONCEPTO Y DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

1.- EDIFICABILIDAD - OCUPACION DE PARCELAS EN HUERTOS SIN EDIFICAR.

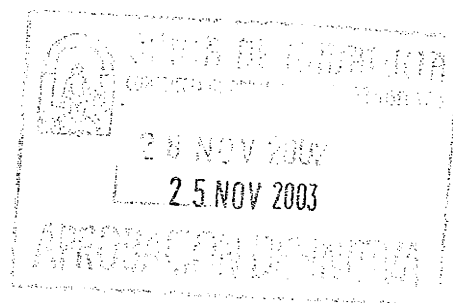
A)	HUERTOS CON SUPERFICIE	0- 250	m2.
B)	"	"	"
C)	"	"	"
D)	"	"	"
E)	"	"	"
F)	"	"	"
		4000	en adelante.

2.- EDIFICABILIDAD EN HUERTOS CON EDIFICACION.

3.- REPARCELACIONES CON HUERTO MINIMO (SIN EDIFICACION) PARA EDIFICAR EN LOS CASOS A) B) C) D) E). Ejemplo.

4.- REPARCELACION EN HUERTOS CON EDIFICACION. Ejemplo.

5.- LOCALIZACION DE FUTURAS EDIFICACIONES EN HUERTOS CATALOGADOS.



hC)

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 afectandolo 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.

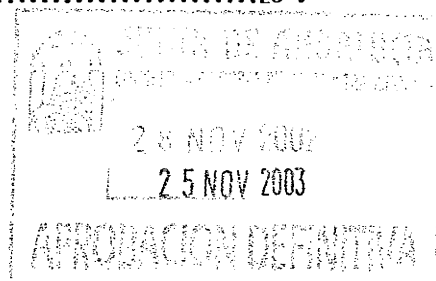
El ámbito del estudio del Catálogo se restringe a la antigua Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, aunque se extrapolará los conceptos de protección a zonas consideradas de ampliación en las actuales Normas Subsidiarias con criterios consecuentes.

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.

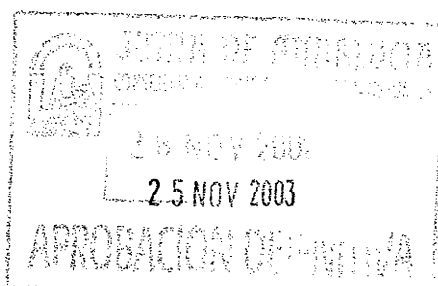
A) HUERTO CON SUPERFICIE 0 - 250 m2.

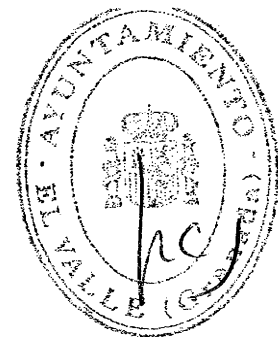
Ocupación de Huerto = 50% + 16%
e sobre ocupación = 2,00 m2/m2.

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.

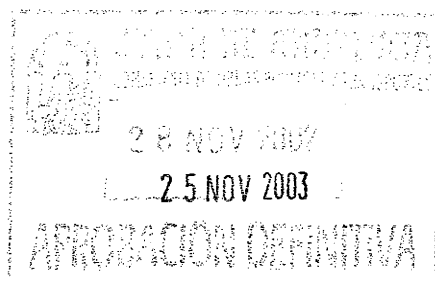
	Sup. Huerto (parcela)	% Ocup.	S. Ocup.	Sup. Const.	e'	e
Hasta	500	54%	270	540	2	1,08
	600	50%	300	600	2	1,00
	700	48%	336	672	2	0,96
	800	46%	368	736	2	0,92
	900	44%	396	792	2	0,88
	1000	42%	420	840	2	0,84

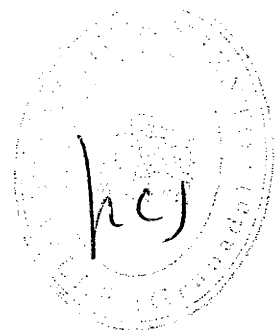
Entre 500 y 1000 es posible 2 viviendas aplicando un coeficiente reductor de 0,2 y con las limitaciones de vivienda parcela mínima que se establece en la normativa de reparcelaciones.

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

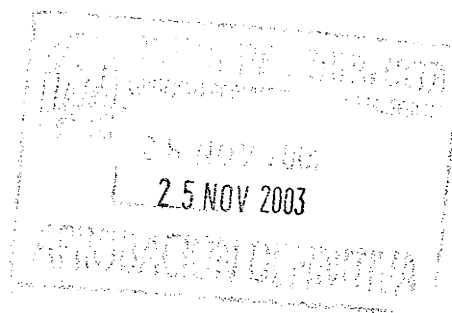




E) HUERTO CON SUPERFICIE ENTRE 2000 - 4000 m2.

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



100

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.

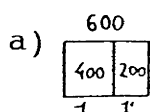
Para reparcelaciones le afecta lo expresado en la Normativa correspondiente.

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

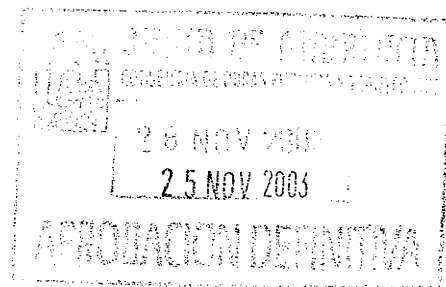
- A) DE 0-250 M2. DE HUERTO. (PARCELA)
1 vivienda. No reparcelación.
- B) DE 250-500 m2. DE HUERTO. (PARCELA)
Una vivienda - No reparcelación.
- C) DE 500-1000 m2 DE HUERTO.

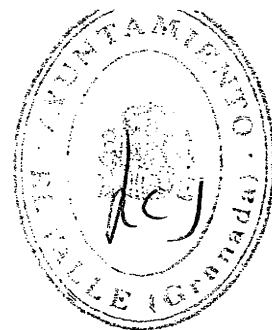
-Parcela mínima 400 m2. 2 viviendas.

-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)

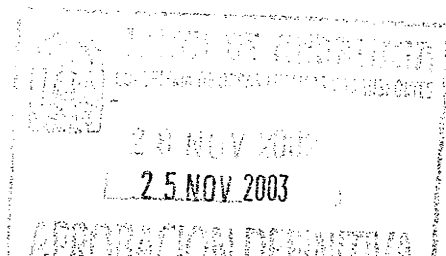
- Parcela mínima 700 en Reparcelación.
- Nº de viviendas hasta 5 viviendas.
- Según el número de viviendas queda afectado de 0,1 a 0,5.
- El total de la e se reparte proporcionalmente a las parcelas resultantes.

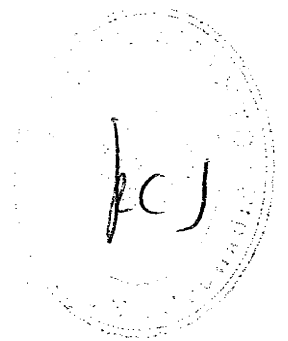
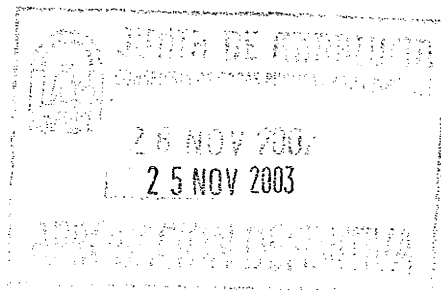
Límite inferior para 5 viviendas S = 3.500 m2.

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.





4.- REPARCELACIONES EN HUERTOS CON EDIFICACION.

Si tiene más edificación no se podrá reparcelar.

Si tiene menos edificación la resultante excedencia de Huertos se podrá reparcelar con todas las condiciones de las reparcelaciones sin edificación aunque la edificación que se puede distribuir es la inicial de la parcela, afectada de los coeficientes reductores en función al número de viviendas según su parcela mínima.

Ejemplo:

Parcela de 3.600 m². con edificación de 320 m².

A) 320 m². de Edificación..... 242 m² de Huerto.
(Sup.Const. menor de 330 m²:: $e = 1,32$)

B) 3.600 m² de Huerto.....2.160 m². de Edific.

C) 2.160 m²-320 m².....1.840 m². a Edificar.

Parcela de 3.358 m². con 1.840 m². a Edificar.
(1.840 m² de edificación = 920 m². ocupados)

A continuación se le aplicarían los coeficientes reductores según el número de viviendas a edificar afectados de la parcela mínima de 700 m². para superficie de Huerto entre 2000-4000 m².

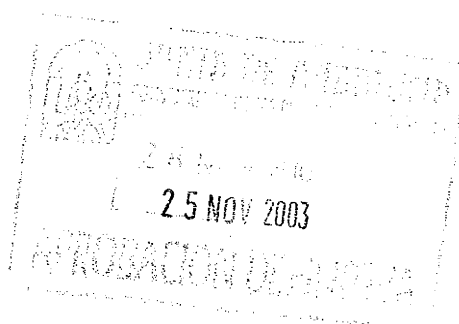
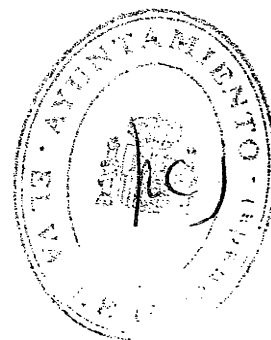
5.- LOCALIZACION DE FUTURA EDIFICACION EN HUERTOS CATALOGADOS.

La edificación se ubicará anexa a los viales existentes de tal manera que la incidencia sobre la zona arbórea sea lo mínima posible.

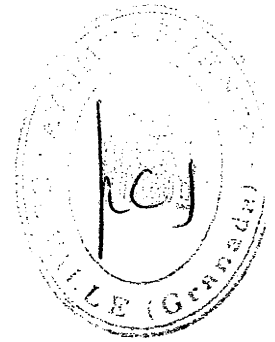
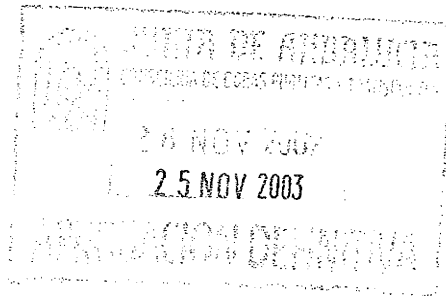
En las fichas del catálogo quedará señalada su situación, así como las bandas en el caso en que por las dimensiones del Huerto sea posible su reparcelación con las características de parcelas mínimas.

Granada Marzo de 1.995.

POR EL EQUIPO REDACTOR



B) UNIDADES DE PROTECCION



B) UNIDADES DE PROTECCION.

Después de analizar las características particulares de cada huerto y valorar las puntualizaciones ofrecidas en el Inventario - Catálogo desarrollado por el Equipo colaborador, se decide aglutina en Unidades de Protección en función de situaciones de homogeneidad.

1 DEFINICIONES Y CONSIDERACION.

a) Conjunto ambiental.

Como queda definido en el articulado en Normativa se define como la unión de Huertos en continuidad espacial que forman una unidad ambiental y además se encuentra en la misma manzana en Suelo Urbano y estando definida la propiedad del Suelo.

Los conjuntos ambientales engloban además la edificación que está adyacente aún con inexistencia de Huerto.

En la delimitación de los conjuntos Ambientales se tiene en cuenta la apertura de calles de nueva creación.

b) Huertos Individuales.

Son situaciones de huertos individuales enquistados en el casco Urbano y por lo general con gran valor ambiental y paisajístico.

c) Conjuntos Ambientales Periféricos.

Situaciones de conjuntos de Huertos, fuera del antiguo D.S.U. y sin definir exactamente la propiedad del Suelo.

La localización de la posible edificación en estos conjuntos se realiza en función de su Superficie total, para posteriormente repartirla proporcionalmente a las Superficies de las propiedades conformantes.

Se aplicaría el correspondiente coeficiente reductor según el nº de viviendas que pudieran edificarse en cada unidad parcelaria, una vez concretados los límites de cada propiedad.

100

d) Situaciones de Descatalogación.

Al margen de su primera inclusión dentro del inventario, hay algunas situaciones merecedoras de su posterior descatalogación a saber.

- 1) Antiguos Huertos abandonados y sin ninguna expectativa de potenciar su antiguo uso y convertido en solares.
- 2) Situaciones Urbanísticas ya consolidadas y previos a la presentación de esta subsanación a las presentes Normas y al amparo de la antigua D.S.U.

2 INCIDENCIA DE LAS ORDENANZAS EN LAS U.A.

Las U.A. delimitadas en las presentes Normas siguen en lo posible lo expresado anteriormente con las siguientes matizaciones.

- A) Se eliminan el mayor nº de los Viales para disminuir el efecto de eliminación de cítricos.
- B) Se localiza la edificación adosada en los Viales abiertos.
- C) Se adecua tanto la parcela mínima como las edificabilidades a las medias de las contempladas en Conjuntos Ambientales Periféricos.

Estas consideraciones se tienen en cuenta en aquellas U.A. que tienen su uso mayoritario de cítricos, siendo en los casos restantes distintos los parámetros de sus características.

