

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 Melegís 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.

| Ámbito | Sup. Real | Techo. Edif. | Equipam. | Z. Verdes | Nº Viv. | Nº VPO |
|--------------------------|-----------|--------------|----------|-----------|---------|--------|
| P P "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; entendiéndose 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 | DENSIDAD global |
|---|------------------------|----------------------------------|-----------------|
| | | m ² /m ² s | 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 y30 |
| ZONA UE6 de Melegís | Industrial | 0,80 | 0 |
| SECTORES EN SUELO URBANIZABLE | USO global | EDIFICABILIDAD global | DENSIDAD global |
| | | m ² /m ² s | Viv/ha |
| PP-1 El Calvario –Restábal- | Residencial | 0,31 | 15 |
| Zona Polígono agrícola Melegís | 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 a la delimitación de las áreas de reparto y su aprovechamiento medio se refiere, dado que en las NN.SS. vigentes no se delimitan; 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 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.

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.

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 del 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:

| 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.

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 IIDES 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 | Equipamientos |
|--|----------|-------------------------|----------------------|
| Parques, Jardines, Esp. libres | Restábal | 1.861,26 m ² | 3.410 m ² |
| | Melegís | 1.548,70 m ² | 2.650 m ² |
| | Saleres | 1.923,13 m ² | 1.685 m ² |
| | | 5.333,09 m ² | 7.745 m ² |

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 POBLACION.

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.