

Servicio de Asistencia a Municipios. Sección de Urbanismo



INNOVACION Nº 2 DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL VALLE PARA MODIFICACION DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LA ORDENANZA DE HUERTOS DEL MUNICIPIO EN SUS TRES NUCLEOS URBANOS DE MELEGIS, RESTABAL Y SALERES.

DOCUMENTO: **DOCUMENTO BORRADOR DEL PLAN**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL VALLE.

EQUIPO REDACTOR:

BERNARDO SANCHEZ GOMEZ
Arquitecto



FECHA:

JUNIO 2021

INDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA	2
1.1.- AUTOR Y OBJETO DEL ENCARGO.....	2
1.2.- JUSTIFICACION DEL OBJETO. ANTECEDENTES.....	3
1.3. REGULACIONES Y DETERMINACIONES DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL VALLE COMO PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.....	4
1.4.- BASE LEGAL.....	4
1.5.- NATURALEZA.....	5
1.6.- VIGENCIA	5
1.7.- AMBITO DE APLICACIÓN	5
2- MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
2.1.- PLANEAMIENTO ACTUALMENTE EN VIGOR	10
2.1.1.- TITULO VII del Volumen 5 del PGOU`-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS vigente.....	11
2.1.2.- VOLUMEN 8 de Normativa del PGOU`-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle vigente :	17
2.1.3.- Análisis de la normativa urbanística de la Ordenanza de Huertos vigente que se pretende modificar.....	58
2.2.- NUEVAS CONDICIONES DE ORDENACION PROPUESTAS PARA LA ORDENANZA DE HUERTOS	61
2.3.- DOCUMENTACION GRAFICA.....	63
2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA INNOVACIÓN.....	65
2.5.- JUSTIFICACION DE LAS MEJORAS QUE CONCURREN EN ESTA INNOVACION SEGÚN DETERMINACIONES DEL ART.36.2. de la LOUA.....	65
2.6.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 45.2.B.c) DE LA LOUA.	68
3.- RESUMEN EJECUTIVO	72
4.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	73
5.- PROCEDIMIENTO.....	124

INNOVACION Nº 2 DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL VALLE PARA LA MODIFICACION DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LA ORDENANZA DE HUERTOS DEL MUNICIPIO EN SUS TRES NUCLEOS URBANOS DE RESTABAL, MELEGIS Y SALERES.

-DOCUMENTO BORRADOR DEL PLAN-

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. - AUTOR Y OBJETO DEL ENCARGO.

El presente documento “Borrador de la Innovación” se redacta por encargo de la Excm. Diputación provincial de Granada , a petición del Excmo. Ayuntamiento de El Valle con el objeto de modificar determinadas condiciones de ordenación de la Ordenanza de Huertos de aplicación a determinados ámbitos del suelo urbano residencial del municipio de El Valle en sus tres núcleos urbanos de Restábal, Melegís y Saleres.

Se trata de proceder a la actualización y adaptación a la realidad urbanística, social y económica actual de algunos aspectos de la referida “Ordenanza de Huertos”. Esta ordenanza viene siendo de compleja aplicación desde que fue redactada entre los años 80 y 90 del siglo pasado y definitivamente instaurada con la aprobación de la Revisión de las NN.SS. en 2002 tras su largo proceso de elaboración de más de 10 años. La interpretación de sus singulares y un tanto complejas determinaciones viene ocasionando cierta problemática en su aplicación de tal forma que desde la aprobación de las NN.SS. y hasta la fecha, ha sido bastante escaso el desarrollo urbanístico en el municipio, sobre todo en los ámbitos afectados por los 194 huertos delimitados y catalogados por dicha ordenanza entre los tres núcleos urbanos, de forma que está provocando su progresiva despoblación.

Complementariamente a la tramitación del Documento de Innovación que se redacta - Borrador en este caso- en base a lo indicado en la Ley 7/2007 (GICA) modificada a su vez por el Decreto- Ley 3/2015 de 3 de marzo y por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre , según lo establecido en el nuevo artículo 40.3.b) , al tratarse aquí de una modificación que afecta a la ordenación pormenorizada del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., relativa a elementos o espacios actualmente catalogados por su valor paisajístico, la INNOVACION planteada se encuentra sometida a EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

Su tramitación se efectuará por tanto según las determinaciones del artículo 40.6 de la Ley 3/2015 redactado a su vez por el apartado 22 del artículo 1 del Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, comenzando mediante la “Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica” por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del BORRADOR DEL PLAN y del DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO .

De igual forma, a los efectos de lo establecido en el apartado 1.e) del punto B) del Anexo II de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental así como en el punto 8 del Anexo IV de la Ley 21/2013 – estatal- referente a la descripción de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa CERO, se describirán desde el punto de vista del Planeamiento las referidas alternativas que se han considerado para la redacción del presente BORRADOR de la Innovación nº 2 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Valle.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO. ANTECEDENTES.

El planeamiento General vigente en el Municipio de El Valle es el PGOU-Adaptación Parcial a LOUA de las NN.SS. de El Valle aprobadas el 20 de diciembre de 2010.

Dicho documento adapta a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y subsume la ordenación establecida por la Revisión de las NN.SS. del municipio aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de noviembre de 2002 y el 25 de noviembre de 2003 (subsanación de determinadas deficiencias).

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

Se definen tanto en planos como en las Normas y Ordenanzas, las alineaciones, las rasantes y los usos para cada uno de los 3 núcleos urbanos, estableciéndose en los planos PV-4, PV-6 y PV-9 de Usos Pormenorizados del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. una división en 2 zonas de ordenanza: ZONA “A” – Tipología de Núcleo Central con su Casco Histórico- y ZONA “B” –Tipología de Barrio Nuevo-.

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

Al mismo tiempo y solapadas sobre diversos ámbitos de estas ZONA “A” y ZONA “B” se establecen en los planos PV-11, PV-12 y PV-13, diversas áreas de suelo urbano afectadas por la denominada “ORDENANZA DE HUERTOS” que determina a su vez unas condiciones urbanísticas diferenciadas para cada uno de los 208 huertos clasificados en el volumen 8 de las NN.SS – Catálogo de Huertos – entre los 3 núcleos urbanos del municipio. Esta ordenanza establece unas condiciones de aprovechamiento y una densidad edificatoria muy bajas así como unas parcelas mínimas de actuación de muy elevada superficie, variando estos parámetros urbanísticos en función de la superficie bruta de cada uno de los 208 huertos catalogados. Podrían considerarse como 208 pequeñas Unidades de Ejecución que por su escasa superficie no son, en general, rentables a la vista de las actuales condiciones socioeconómicas por las que atraviesa tanto el municipio como la provincia y el Estado español.

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

Este solapamiento de ordenanzas y la gran diferencia en las condiciones de aprovechamiento que cada una de ellas establece, viene suponiendo una gran dificultad en su aplicación.

1.3. REGULACIONES Y DETERMINACIONES DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL VALLE COMO PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

Las Normas Subsidiarias de El Valle fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada el 28 de noviembre de 2.002.

Posteriormente se tramitó el procedimiento de Adaptación Parcial a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de dichas Normas Subsidiarias por iniciativa del Ayuntamiento al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, y de la regulación específica que al respecto efectúa el Decreto 11/2008 de 22 de enero en sus artículos 1 al 6.

El fin de la referida Adaptación Parcial consistió en adecuar las determinaciones de la figura del Planeamiento General en vigor (NN.SS.) a las disposiciones de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA, siendo además el objeto del PGOU-ADAPTACION PARCIAL el conjunto de determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del término municipal, en los términos del Artículo 10.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Este procedimiento de Adaptación Parcial a la LOUA fue informado favorablemente por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de La Junta de Andalucía y aprobado definitivamente el 20 de diciembre de 2.010.

Dichas Normas prevén la posibilidad de realizar Modificaciones o Revisiones al mismo a causa de la existencia de desajustes entre sus previsiones y la realidad existente, a causa de la nueva delimitación de elementos que supongan una alteración del mismo, o bien porque deban ser introducidos cambios puntuales que puedan integrarse coherentemente en la estructura urbanística propuesta. Una vez adaptadas las Normas a la LOUA las Modificaciones o Innovaciones que se puedan plantear pueden referirse además a determinaciones que afecten a la Ordenación Estructural del término municipal que de otra forma no era posible efectuar.

1.4. BASE LEGAL.

La redacción de la presente Innovación tiene como base legal la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y sus modificaciones, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana.

La Innovación se ajustará a las reglas de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en el Artículo 36 de la LOUA.

La Innovación no procura la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA vigente, ni siquiera altera sustancialmente la ordenación estructural ya establecida por la misma, por lo que según lo estipulado en los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA, se trata de una MODIFICACIÓN, que al referirse a elementos no estructurales de las Normas, será de carácter PORMENORIZADO.

1.5. NATURALEZA.

Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento participan de la misma naturaleza que el mismo al que modifican en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación y estructura urbanística.

Así mismo, dichas modificaciones aparecen reguladas en los artículos 36, 38, 39, 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sujetándose a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las propias del planeamiento general al que innovan.

1.6. VIGENCIA.

La presente Innovación del Planeamiento General vigente entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en los boletines oficiales procedentes, en los términos señalados en el articulado de la LOUA, y demás legislación concurrente.

La Innovación tendrá vigencia indefinida, o en cualquier caso, hasta que concurran supuestos de posibles innovaciones de la misma cuando proceda.

1.7. AMBITO DE APLICACIÓN.

Las determinaciones normativas de la presente Innovación serán de aplicación a los terrenos por ella afectados incluidos a su vez en el vigente PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de El Valle.

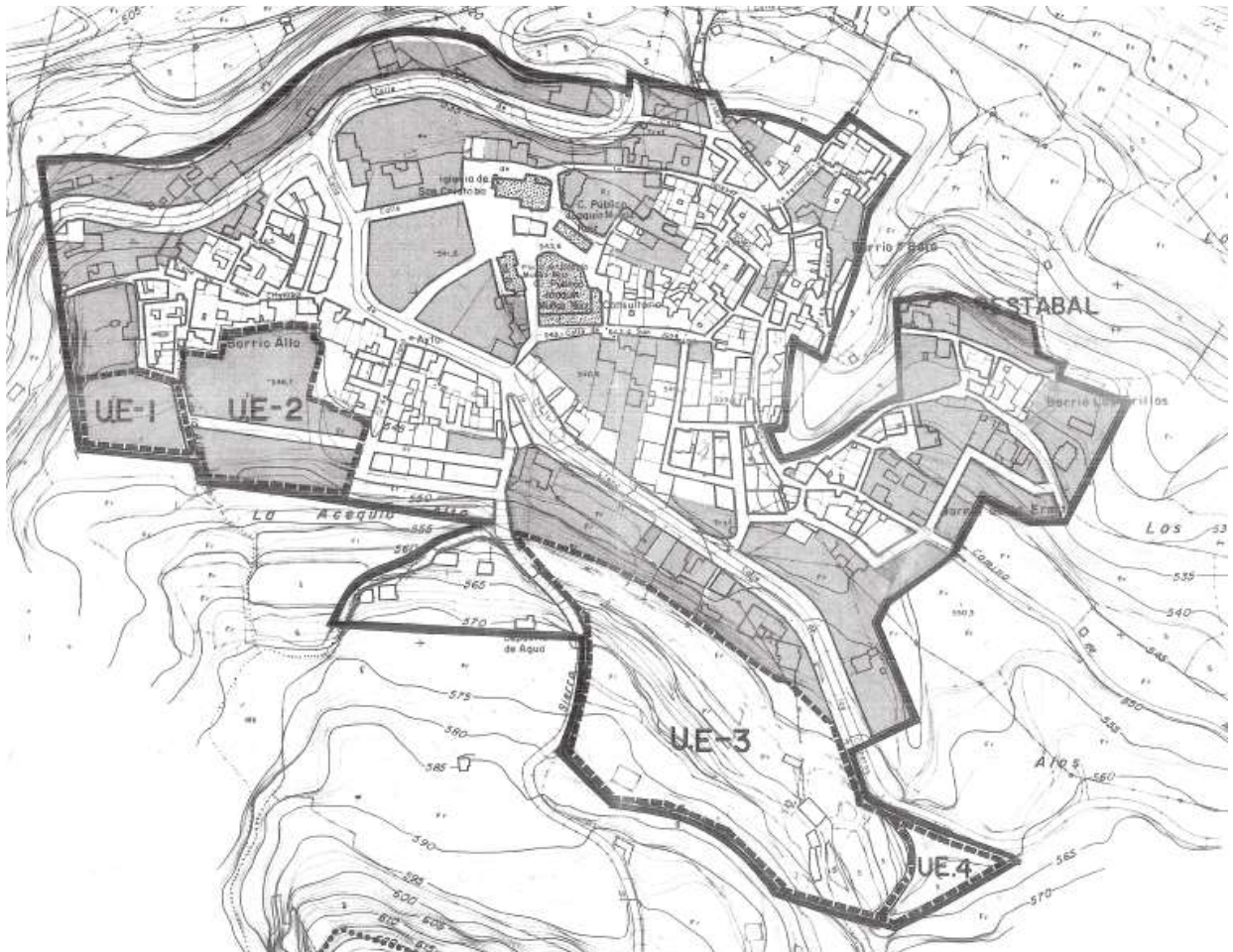
En concreto su ámbito de aplicación se ciñe al suelo urbano consolidado y no consolidado de cada uno de los tres núcleos de población del municipio de El Valle que se encuentre afectado por la denominada como "Ordenanza de Huertos".





Las condiciones urbanísticas aplicables serán las resultantes de la presente Innovación respecto a las actualmente reguladas en el volumen de Normativa y Ordenanzas del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigente.

A continuación se delimitan los ámbitos de actuación en cada uno de los núcleos urbanos de Restábal, Melegís y Saleres sobre sus respectivos planos de Ordenación transcritos del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias.

1.7.1.- AMBITO DE APLICACIÓN DE LA INNOVACION EN RESTABAL:

Plano PV 11 del PGOU-AdP. LOUA NN.SS:



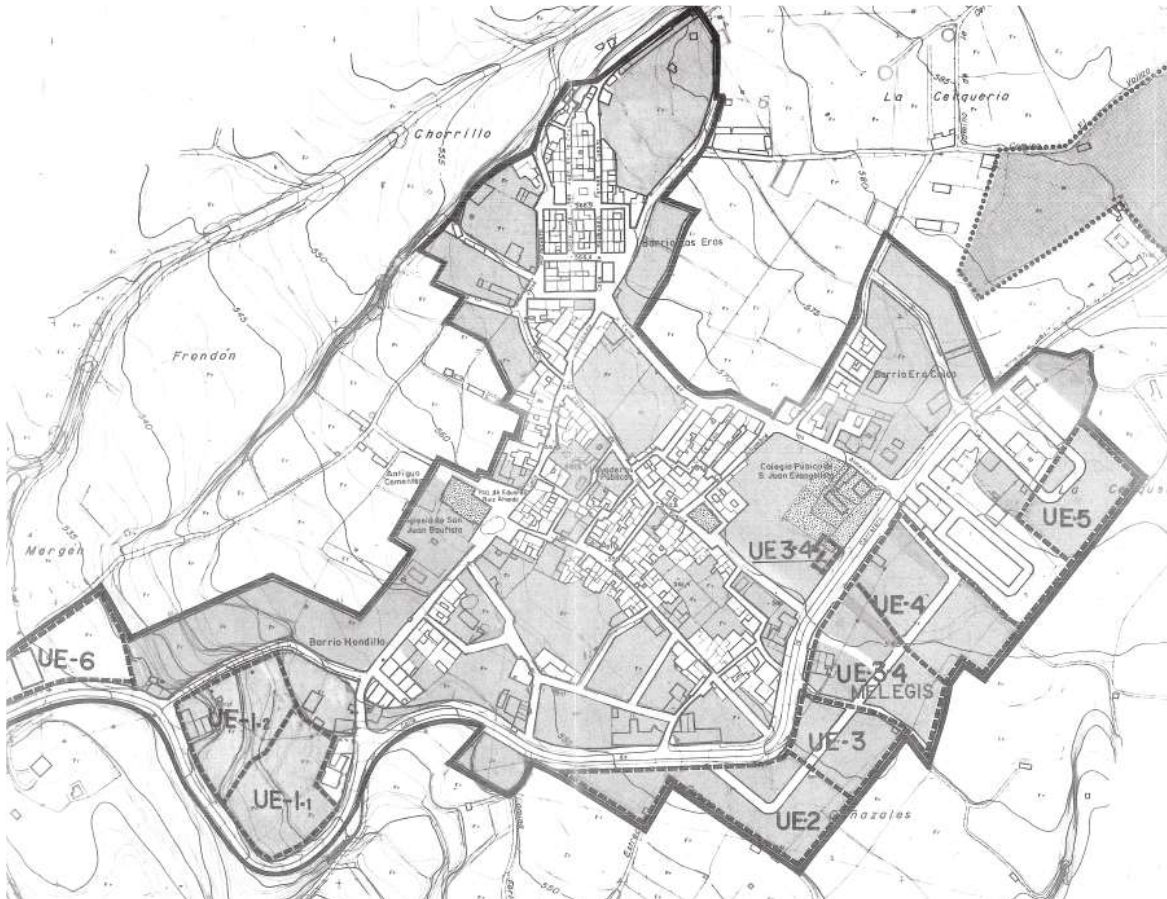
-  **AFECTADO POR ORDENANZA DE HUERTOS**
-  **EQUIPAMIENTOS**
-  **UNIDAD DE EJECUCIÓN**
-  **DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL**





 <p>AYUNTAMIENTO DE EL VALLE CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCÍA</p>	
<p>PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle</p>	
<p>NUCLEO: RESTÁBAL</p>	<p>PLANEAMIENTO VIGENTE: ORDENANZA DE HUERTOS</p>
<p>EQUIPO REDACTOR: BERNARDO SÁNCHEZ GÓMEZ, ARQUITECTO JOSÉ ANTONIO QUILES VALLEJO, DELINEACIÓN</p>	<p>FECHA: NOVIEMBRE 2009 ESCALA: 1/2,000 NÚMERO: PV. 11</p>

INNOVACION DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE EL VALLE PARA MODIFICACION DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LA ORDENANZA DE HUERTOS DEL MUNICIPIO EN SUS TRES NUCLEOS URBANOS DE MELEGIS, RESTABAL Y SALERES.

1.7.2.- AMBITO DE APLICACIÓN DE LA INNOVACION EN MELEGIS:

Plano PV 12 del PGOU-AdP. LOUA NN.SS:



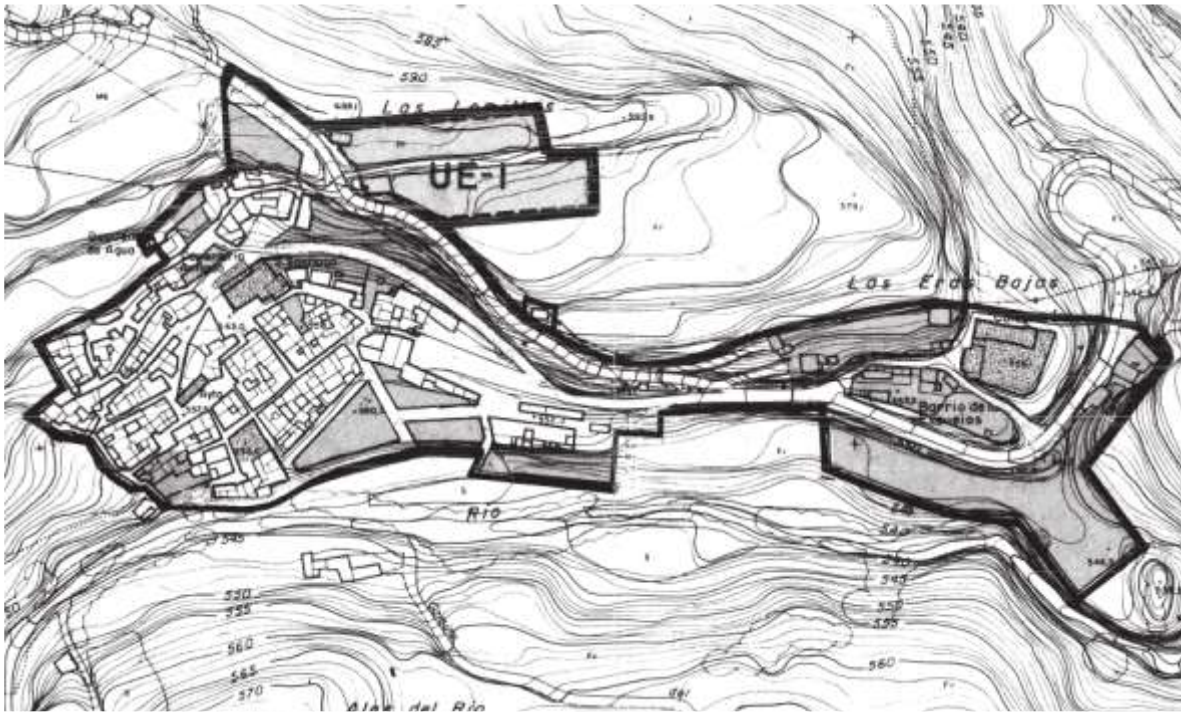
-  AFECTADO POR ORDENANZA DE HUERTOS
-  EQUIPAMIENTOS
-  UNIDAD DE EJECUCION
-  DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

 AYUNTAMIENTO DE EL VALLE CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCÍA		
PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle		
NUCLEO: MELEGIS		PLANEAMIENTO VIGENTE: ORDENANZA DE HUERTOS
EQUIPO REDACTOR: BERNARDO SANCHEZ GOMEZ.....ARQUITECTO JOSE ANTONIO CAJES VALLEJO.....DELEGADO		FECHA: NOVIEMBRE 2009 ESCALA: 1 / 2.000 NUMERO: PV. 12

INNOVACION DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE EL VALLE PARA MODIFICACION DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LA ORDENANZA DE HUERTOS DEL MUNICIPIO EN SUS TRES NUCLEOS URBANOS DE MELEGIS, RESTABAL Y SALERES.

1.7.3.- AMBITO DE APLICACIÓN DE LA INNOVACION EN SALERES:

Plano PV 13 del PGOU-AdP. LOUA NN.SS. :



 <p>AYUNTAMIENTO DE EL VALLE CONSEJERIA DE VIVIENDA Y ORDENACION DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCÍA</p>				
<p>PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle</p>				
<p>NUCLEO: SALERES</p>	<p>PLANEAMIENTO VIGENTE: ORDENANZA DE HUERTOS</p>			
<p>EQUIPO REDACTOR: BERNARDO SANCHEZ GOMEZ.....ARQUITECTO JOSE ANTONIO QUELEN VALLEJO.....ORDENADOR</p>	<table border="1"> <tr> <td>FECHA: NOVIEMBRE 2009</td> <td>ESCALA: 1 / 2.000</td> <td>NUMERO: PV. 13</td> </tr> </table>	FECHA: NOVIEMBRE 2009	ESCALA: 1 / 2.000	NUMERO: PV. 13
FECHA: NOVIEMBRE 2009	ESCALA: 1 / 2.000	NUMERO: PV. 13		

INNOVACION DEL PGOU-ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE EL VALLE PARA MODIFICACION DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACION DE LA ORDENANZA DE HUERTOS DEL MUNICIPIO EN SUS TRES NUCLEOS URBANOS DE MELEGIS, RESTABAL Y SALERES.

2- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- PLANEAMIENTO ACTUALMENTE EN VIGOR .

La normativa actual vigente recogida en la Ordenanza de Huertos conlleva una gran heterogeneidad en las condiciones de ordenación de cada uno de los ámbitos afectados por ella y recogidos en el Catálogo de Huertos que se incluye en el Volumen 8 de la Normativa del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. así como en los planos PV-11, PV-12, PV-13 de Ordenanza de Huertos y PV-14, PV-15 Y PV-16 de Identificación de Huertos de la referida Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. vigente.

Esta heterogeneidad en las condiciones urbanísticas de aplicación conllevan igualmente notables diferencias en los aprovechamientos urbanísticos resultantes para cada ámbito englobado por cada uno de los huertos catalogados.

Se plantea en lo que al Suelo Urbano se refiere, la modificación de algunos de los parámetros urbanísticos establecidos por la Ordenanza de Huertos al objeto de dotarla de la homogeneidad inherente a una ordenación urbanística coherente de forma que permita una más adecuada materialización del aprovechamiento urbanístico a que todo propietario tiene derecho previo el cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos en su caso.

Para verificar lo indicado **y al objeto de efectuar un análisis de la Normativa Urbanística vigente** , se transcribe a continuación el desarrollo de esta Ordenanza definido en el Título VII del Volumen 5 de la Normativa del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA vigente así como en el Volumen 8 – *Ordenanzas particulares de Huertos* - complementario dedicado íntegramente a dicha Ordenanza.

A continuación se transcriben literalmente los aspectos fundamentales extraídos de los citados volúmenes:

2.1.1.- TITULO VII del Volumen 5 del PGOU`-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS vigente.



TITULO VII.- ORDENANZAS DE HUERTOS.

CAPITULO I.- ÁMBITO. DEFINICIONES GENERALES.

- Art. 97.- Ámbito.
- Art. 98.- Huerto Individual.
- Art. 99.- Conjunto Ambiental.
- Art. 100.-Conjunto Ambiental Periférico.
- Art. 101.-Extensión de Ordenanza a U.A.

CAPITULO II.- EDIFICABILIDAD. OCUPACIÓN.

- Art. 102.-Ocupación de parcela.
- Art. 103.-Edificabilidad sobre Ocupación.
- Art. 104.-Ocupación variable según Superficie.
- Art. 105.-Huertos con edificación.
- Art. 106.-Parcelación o segregación en Huertos sin Edificación.
- Art. 107.-Parcelaciones o segregaciones de Huertos con Edificación.



CAPITULO III.- LOCALIZACIÓN Y VARIOS.

- Art. 108.-Localización de Edificación.
- Art. 109.-Anulación de la Edificabilidad.

80



- Art. 110.-Flexibilidad de localización.
- Art. 111.-Variación de localización.
- Art. 112.-Construcciones en Conjuntos Ambientales.
- Art. 113.-Exclusión del Catálogo.
- Art. 114.-Actuaciones fuera de Suelo Urbano en Plantaciones
Arbóreas.





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 afecta de la presente Ordenanza en cuanto a ocupación y localización de posible edificación.

Art. 99.- Conjuntos Ambientales.

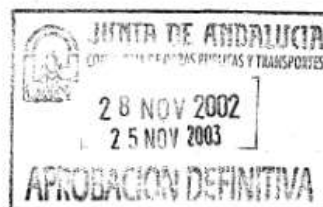
Se define el conjunto ambiental como la unión de Huertos en continuidad espacial que forman un Unidad Ambiental y además se encuentra en la misma manzana en Suelo Urbano y estando definida la propiedad del suelo.

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.



82



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

83



función de número de viviendas que puedan edificarse: Ver 3 en Doc. n° 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.

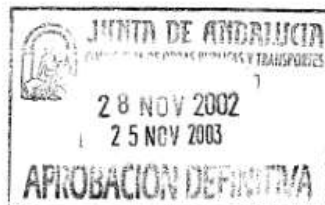
La edificación se ubicará anexa a los viales existentes para provocar un mínima incidencia, quedando recogida en sus respectivas fichas.

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.



84



Art. 111.-Variación de localización.

Para ubicaciones distintas a lo prescrito en las presentes fichas, el Ayuntamiento resolverá a la vista de las razones expuestas por los propietarios interesados, en el oportuno Estudio de Detalle, siempre que el 60% esté dentro de la zona destinada a ocupación.

Art. 112.-Construcciones en Conjuntos Ambientales.

Las edificaciones incluidas dentro de Conjuntos Ambientales pero sin estar en el Catálogo Específico de Huertos, se registrarán en cuenta a Ordenanza Edificatoria por la Normativa General del Municipio, sin perjuicio de que en caso de demolición y posible reconstrucción pudieran afectárseles de condiciones de volumen y estética, si así fuera entendido por la Corporación Municipal.

Art. 113.-Exclusión del Catálogo.

Aquellas parcelas incluidas en el catálogo previo, que no tengan condiciones objetivas en la actualidad, serán excluidas de la catalogación y consiguiente Normativa.

Aquellas parcelas incluidas en el catálogo previo, que no tengan condiciones objetivas en la actualidad, serán excluidas de la catalogación y consiguiente Normativa.

Art. 114.-Actuaciones fuera de Suelo Urbano en plantaciones arbóreas.

Quedan afectadas del preceptivo TITULO V: Normas Generales para el Suelo No Urbanizable, además de ser recomendable su Estudio de Impacto Ambiental para detectar el posible deterioro del espacio donde se ubicaría la edificación.



2.1.2.- VOLUMEN 8 de Normativa del PGOU`-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle vigente :

DILIGENCIA: Por lo 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.

REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

8.- ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

Nota: Además de la Nota aportada en Septiembre 2000, previo a la Aprobación Inicial, se indican nuevas incidencias referidas a los Huertos de Restábal:

- 25 y 25' del conjunto D2.
- 78 y 78' del conjunto F.
- 32 del conjunto J1.
- 21 se descataloga.

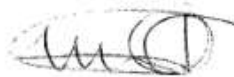


Igualmente se descataloga el H-20 de Saleres.

Estas modificaciones quedan reflejadas únicamente en las fichas particularizadas de Huertos, omitiéndose por el contrario en el listado general de Núcleos.

Granada, Octubre 2001

Por el Equipo Redactor.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Antonio González Hdez".

Fdo.: Antonio González Hdez.
Arquitecto.



REVISIÓN NN.SS. EL VALLE

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

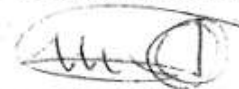
Nota: En Restabal los Huertos 32, 33 y 34 del Conjunto Ambiental J-1, 50 y 51 del J-2 y el n° 78 del F quedan modificadas sus superficies de parcelas y por tanto sus % de ocupación de parcela y superficie para ocupar.

Igualmente se modifica la ubicación del Huerto n° 17 de Restabal y queda descatalogado el Huerto n° 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.

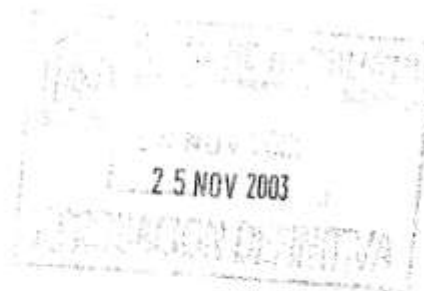
- a) Conjunto Ambiental.
- b) Huertos Individuales.
- c) Conjunto Ambiental Periférico.
- d) Situaciones de descatalogación.

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.



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)	"	"	" 250- 500 "
C)	"	"	" 500-1000 "
D)	"	"	" 1000-2000 "
E)	"	"	" 2000-4000 "
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.



rcj

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.

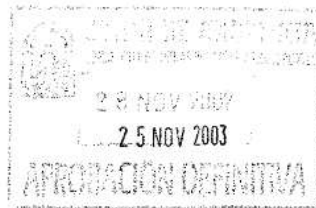
	Sup. Huerto (parcela)	% Ocup.	S.Ocup.	Sup. Const.	e'	e
Hasta	500	54%	270	540	2	1,08
	600	50%	300	600	2	1,00
	700	48%	336	672	2	0,96
	800	46%	368	736	2	0,92
	900	44%	396	792	2	0,88
	1000	42%	420	840	2	0,84

Entre 500 y 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



PCJ

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.

- a)

600	
400	200
1	1

 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)  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.

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

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.

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

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.

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

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.

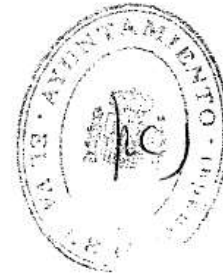
5.- LOCALIZACION DE FUTURA EDIFICACION EN HUERTOS CATALOGADOS.

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

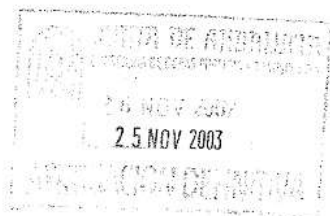
En las fichas del catálogo quedará señalada su situación, así como las bandas en el caso en que por las dimensiones del Huerto sea posible su reparcelación con las características de parcelas mínimas.

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.

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 previas a la presentación de esta subsanación a las presentes Normas y al amparo de la antigua D.S.U.

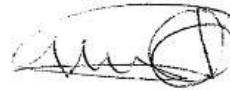
2 INCIDENCIA DE LAS ORDENANZAS EN LAS U.A.

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.



C - FICHAS EN CADA NÚCLEO URBANO.

Dada la extensión de las 194 fichas existentes en el Volumen 8 de “Ordenanza de Huertos”, se incluyen a continuación los cuadros resumen de los huertos existentes en cada uno de los tres núcleos urbanos. Se observan en ellos las condiciones urbanísticas particulares de cada uno de los 208 huertos catalogados.

HUERTOS DE RESTABAL

NUCLEO: 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	80-73-1	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. nº1						-			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	164	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	163	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	-	-	-	DD
30	"	02	3800	-	3800	100	-	-	-	DD
31	"	05	867	242	725	75	-	-	-	DD
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	238	550	70	46	362	126	I
37	"	03	267	67	200	75	53	142	75	I
38	"	04	557	167	390	70	50	278	111	I
39	"	05	547	187	350	64	50	278	81	I
40	"	06	903	253	650	72	42	379	126	I

NUCLEO: 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.
41	"	07	180	-	180	100				OO
42	"	24	625	-	625	100				OO
43	83-74-6	01	1151	161	990	86	39	449	288	E
44	"	02	476	176	300	63	54	257	81	E
45	"	18	267	106	160	60	63	168	62	E
46	"	42	250	50	200	80	66	165	119	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	726	150	576	79	46	333	183	H
54	"	04	1800	-	1800	100	35	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				OO
58	84-73-9	13	1155	92	1065	82	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	68	77	60	G
67	"	15	180	25	155	86	66	119	84	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	448	F
72	"	07	767	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										

23 NOV 2003

APROBACION DEFINITIVA

HUERTOS DE MELEGIS

NUCLEO: MELEGIS			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	90-79-B	01	462	-	462	100	54	249	249	A
2	"	02	633	-	633	100	48	304	304	A
3	"	03	650	175	475	73	48	312	137	A
4	90-80-7	01	1000	600	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	81-79-2	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	100	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	81-79-5	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	"	18	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	"	08	450	180	270	60	58	252	252	M

NUCLEO: MELEGIS			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.
41	92-79-9	01	560	-	560	100	50	280	280	L
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	66	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	68	165	165	K
56	"	16	687	135	552	80	48	330	195	K
57	"	23	291	118	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	58	-
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	507	G
79	"	03	1245	45	1200	96	39	486	441	G
80	"	04	900	800	100	11	44	396		G

25 NOV 2003

APROBADA EN DEFINITIVA

NUCLEO: MELEGIS			DATOS DE INVENTARIO				OCUPACIONES POR ORDENANZA			
Ficha	Manzana	Parcela	Superfic. A Parcelas	Superf. B Ocupada	Superf. C Huerto	C/A %	% Ocup. de parcela	Sup. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
81	"	05	875	525	350	400	44	385		
82	"	12	1050	135	915	87	39	409	274	G
83	95-80-2	02	622	342	280	45	48	299		I
84	"	03	746	156	590	79	46	343	187	I
85	"	04	250	30	220	88	66	165	135	I
86	U.A. nº 1									UA-1
87	"									UA-1
88	"									UA-1
89	"									UA-1
90	Nueva		1330	-	1330	100	38	505	505	-
91	"		2157	-	2157	100				PA
92	"		2190	-	2190	100				PA
93	"		1776	-	1776	100				PA
94	"	-	1780	-	1780	100	36	640	640	-
3'	"	"	663	100	563	84	48	318	218	A



HUERTOS DE SALERES

NÚCLEO: 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. Ocupación	Sup. por Ocupar	Cónt. 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	-
10	Fuera D.S.U						-			
11	70-75-2	02	1100	-	1100	100	39	429	429	A
12	*	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	-
25	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										

25 NOV 2003

Las fichas de cada uno de estos 194 huertos incluidos en el catálogo del Volumen 8 de la normativa urbanística vigente, se pueden consultar en dicho documento incluido en el planeamiento general vigente ya que por su extensión no se ha considerado necesario incluirlo en el documento de Innovación que se redacta.

Una vez transcrita la normativa urbanística determinada por la Ordenanza de huertos vigente y como complemento para su mejor comprensión , se exponen a continuación diversos ejemplos de la aplicación de esta Ordenanza de Huertos a algunos de los ámbitos afectados por ella en cada uno de los 3 núcleos urbanos del municipio pudiéndose extrapolar las conclusiones a la totalidad de los huertos recogidos en el catálogo del Volumen 8 de las NN.SS.

2.1.3.1. - Huertos de Restábal .

HUERTO Nº 1 de 909 m2 de superficie:

- Calificación según plano PV-04 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-11 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B-Barrio Nuevo donde se localiza :
- Parcela mínima : 400 m2.
- % Ocupación de parcela : 42 % (382 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.84 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,84 m2/m2 x 909 m2 = 320,88 m2 T
- Nº de viviendas : 2 (cada una con 168 m2 construidos).

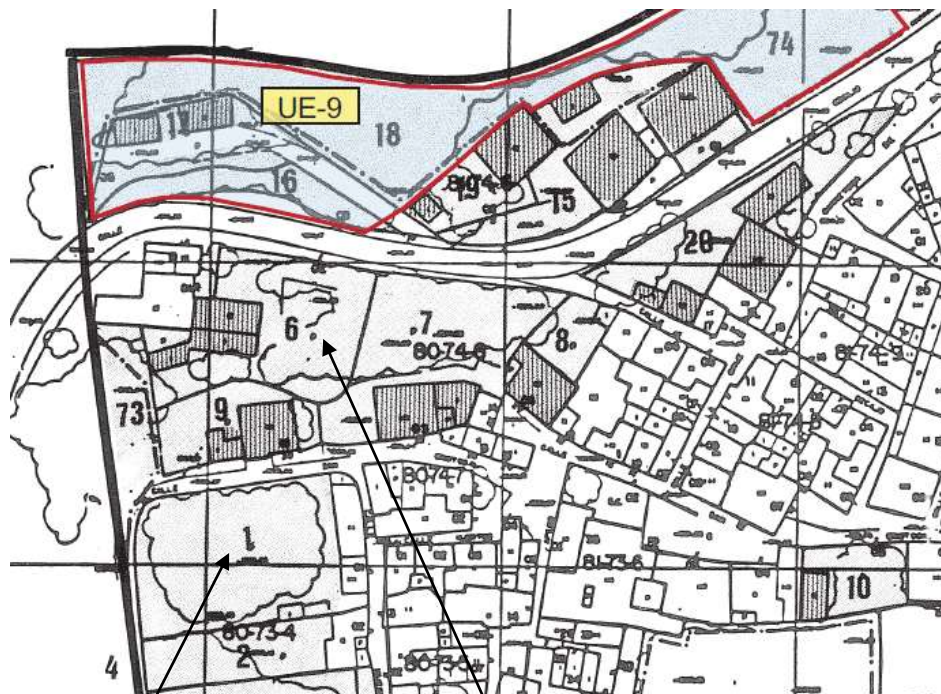
Según se puede observar en el plano AP-02 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano no consolidado por lo que el propietario está obligado a la cesión del 10% del A.M. al Ayuntamiento.

HUERTO Nº 6 de 602 m2 de superficie :

- Calificación según plano PV-04 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-11 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B-Barrio Nuevo donde se localiza :
- Parcela mínima : 400 m2.
- %Ocupación de parcela : 48 % (289 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.96 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,96 m2/m2 x 602 m2 = 577,92 m2 T
- Nº de viviendas : 1 (con 577,92 m2 construidos).

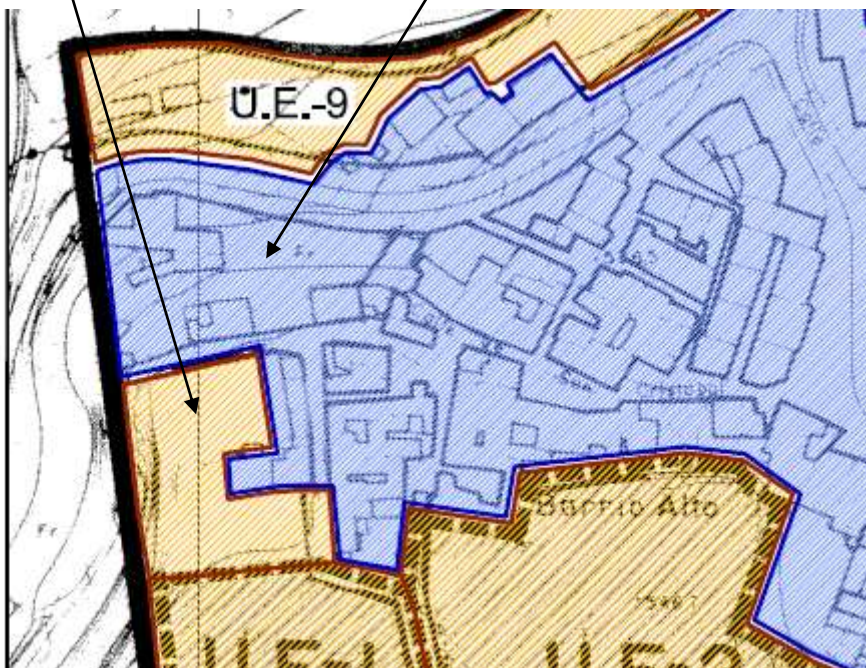
Según se puede observar en el plano AP-02 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano consolidado.

En los siguientes detalles de los planos PV-14 - Identificación de huertos- y AP-02 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación de los huertos 1 y 6 de Restábal .

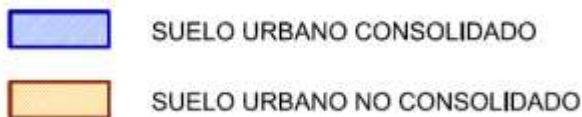


PLANO PV-14

HUERTO 1 (S.Urbano No Cons.)
HUERTO N°6 (Suelo Urbano consolidado)



PLANO AP-02



HUERTO Nº 23 -UE7- de 3.615 m² :

- Calificación según plano PV-04 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m², Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m²/m²*).
- Calificación según plano PV-11 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B-Barrio Nuevo donde se localiza :
- Parcela mínima : 700 m².
- %Ocupación de parcela : 29 % (1.807,5 m²).
- Edificabilidad : 2 m²/m² x % ocupación = 0.58 m²/m².
- Aprovechamiento objetivo : 0,58 m²/m² x 3.615 m² = 2.096,70 m² T

Al estar el huerto 23 incluido en la Unidad de Ejecución UE-7 sus propietarios están obligados a las cesiones para dotaciones establecidas en el Artículo 17 de la LOUA , a cesión de viario, a cesión del 10% del AM en favor del Ayuntamiento y a la obligatoriedad de destinar el 30% de la edificabilidad para vivienda protegida , según se detalla a continuación :

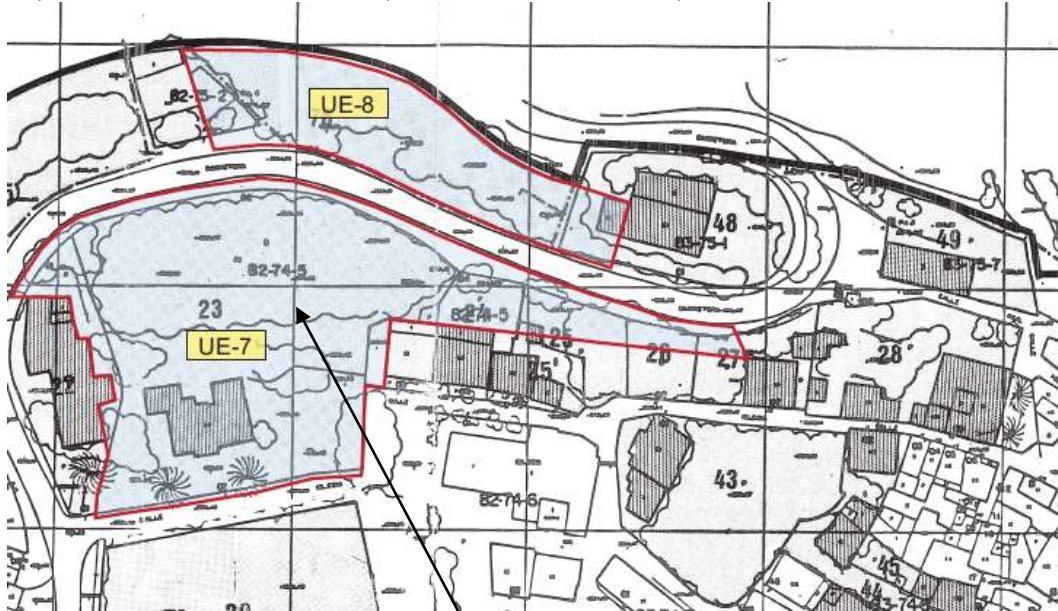
- Cesión para viario : 20% 3.615 m² = 723 m².
- Dotaciones según Art.17 LOUA: 30 m² dotaciones cada 100 m² de techo : 630 m² . De ellos corresponden 378 m² para zonas verdes y 252 m² para equipamientos.
- Total cesiones : 723m² + 630 m² = 1.353 m².
- Superficie neta edificable : 3.615 m² – 1.353 m² = 2.262 m² .
- Parcelas y viviendas resultantes : 2.262 m² / 700 m² p. mínima = 3 viviendas. De ellas una sería de VPP .
- Cesión del 10% AM = 262 m² de suelo para materializar 209,67 m² techo. Es inviable al no cumplirse parcela mínima. Habría que compensar económicamente.

Una vez cedidos los terrenos para dotaciones públicas, con parcela mínima de 700 m² solo podrían edificarse 3 viviendas de forma que para poder materializarse todo el aprovechamiento resultarían 3 viviendas de 698,9 m² construidos cada una , una de ellas protegida y debiendo compensarse económicamente el 10% del AM al Ayuntamiento.

De igual forma al estar limitada la superficie de las viviendas protegidas a 125 m², no es posible aprovechar toda la edificabilidad materializable.

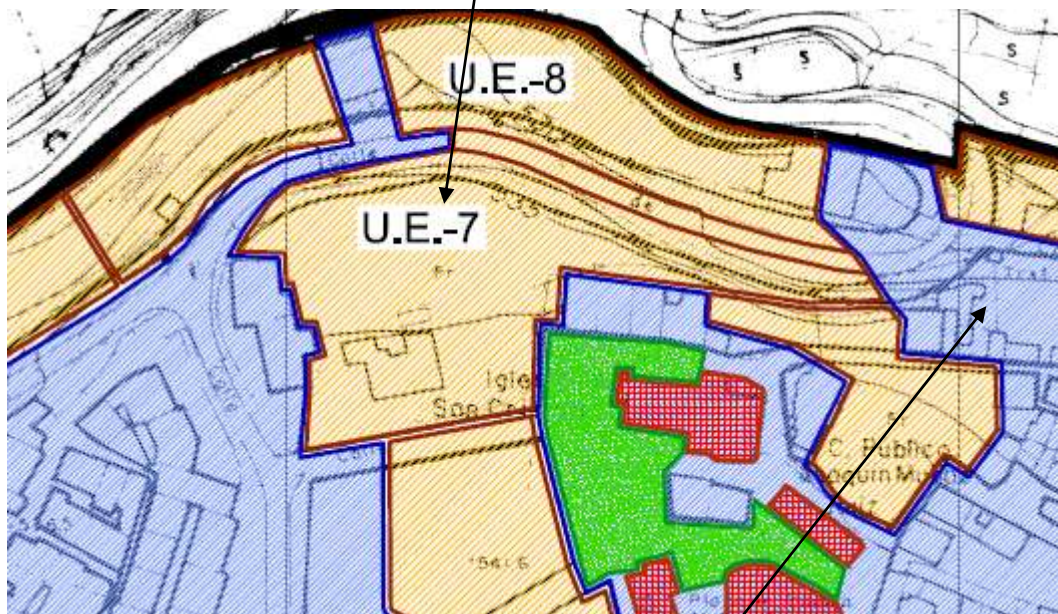
Resulta un desarrollo de la Unidad de Ejecución incoherente y totalmente antieconómico.

En los siguientes detalles de los planos PV-14 - Identificación de huertos- y AP-02 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación del huerto nº 23 de Restábal .





PLANO PV-14

Situación del Huerto nº 23 en suelo urbano no consolidado.



PLANO AP-02

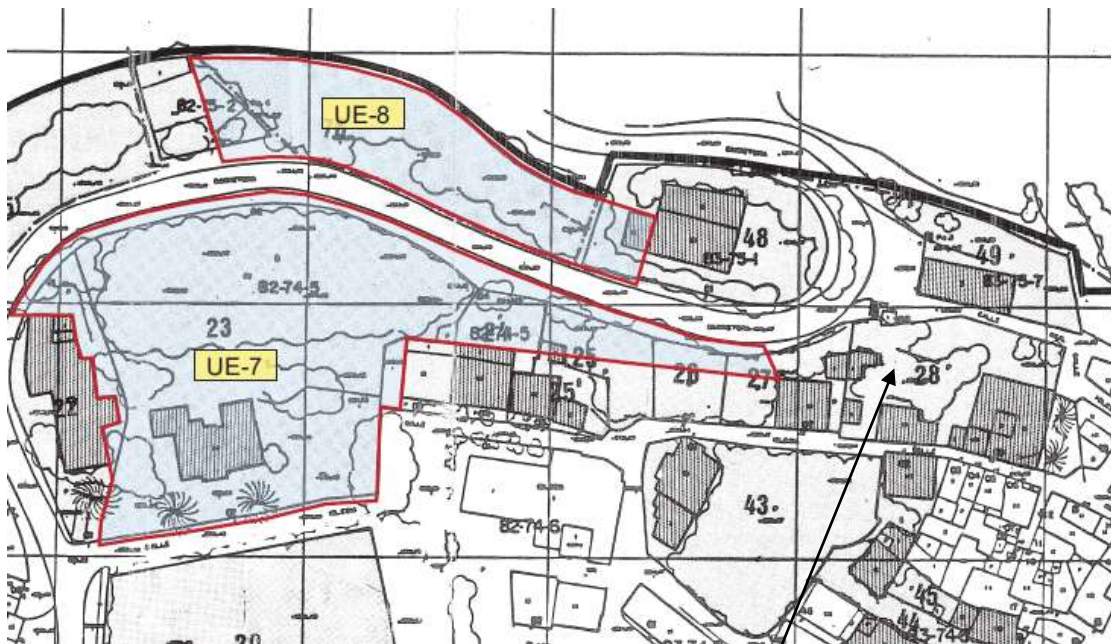
Situación del Huerto nº 28 en suelo urbano consolidado

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

HUERTO Nº 28 de 1.201 m² de superficie:

- Calificación según plano PV-04 de Usos Pormenorizados : Zona A-Núcleo Central. (*Parcela mínima : 50 m², Ocupación : 100%. Edificabilidad : 2,25 m²/m²*).
- Calificación según plano PV-11 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B-Barrio Nuevo donde se localiza :
 - Parcela mínima : 500 m².
 - %Ocupación de parcela : 38 % (456 m²).
 - Edificabilidad : 2 m²/m² x % ocupación = 0.76 m²/m².
 - Aprovechamiento objetivo : 0,76 m²/m² x 1.201 m² = 912,76 m² T
 - Nº de viviendas : 2 (con 456,38 m² construidos).

Según se puede observar en el plano AP-02 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página anterior, este huerto se localiza en suelo urbano consolidado.



HUERTO nº 28

2.1.3.2.- Huertos de Melegís .

HUERTO Nº 58 de 575 m2 :

- Calificación según plano PV-06 de Usos Pormenorizados : Zona A-Núcleo Central. (*Parcela mínima : 50 m2, Ocupación : 100%. Edificabilidad : 2,25 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-12 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona A-Núcleo Central donde se localiza :
- Parcela mínima : 400 m2.
- %Ocupación de parcela : 50 % (287,5 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 1.00 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 1,00 m2/m2 x 575 m2 = 575 m2 T
- Nº de viviendas : 1 (con 575 m2 construidos).

Según se puede observar en el plano AP-03 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano consolidado.

HUERTO Nº 70 -UE 11- de 2.512 m2 :

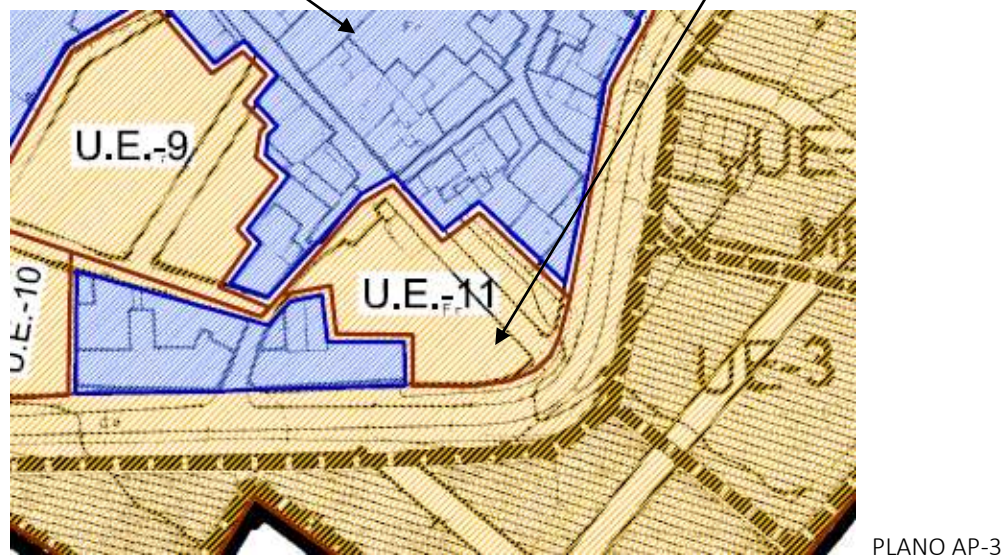
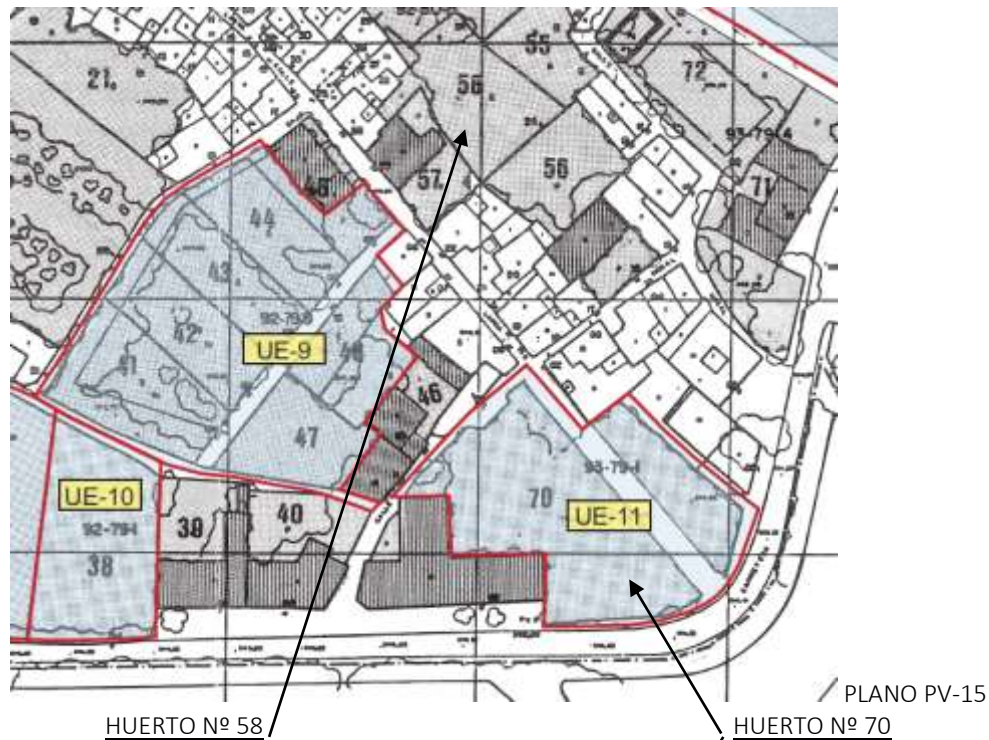
- Calificación según plano PV-06 de Usos Pormenorizados : Parte Zona A- Núcleo Central y parte Zona B- Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 50 m2 y 80 m2, Ocupación : 100% y 80%. Edificabilidad : 2,25 y 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-12 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de las Zonas A y B donde se localiza.
- Parcela mínima : 700 m2.
- %Ocupación de parcela : 32 % (803,84 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.64 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,64 m2/m2 x 2.512 m2 = 1.607,68 m2 T

Al estar el huerto 70 incluido en la Unidad de Ejecución UE-11 sus propietarios están obligados a las cesiones para dotaciones establecidas en el Artículo 17 de la LOUA , a cesión de viario, a cesión del 10% del AM en favor del Ayuntamiento y a la obligatoriedad de destinar el 30% de la edificabilidad para vivienda protegida , según se detalla a continuación :

- Cesión para viario : 550 m2. (21,9%)
- Dotaciones según Art.17 LOUA: 30 m2 dotaciones cada 100 m2 de techo : 483 m2 correspondiendo 290 m2 para zonas verdes y 193 m2 para equipamientos.
- Total cesiones : 550 m2 + 483 m2 = 1.033 m2.
- Superficie neta edificable : 2.512 m2 – 1.033 m2 = 1.479 m2 .
- Parcelas y viviendas resultantes : 1.479 m2 / 700 m2 p. mínima = 2 viviendas. De ellas una sería de VPP (el 50% ya que el 30% sería inferior a una vivienda) .
- Cesión del 10% AM = 148 m2 de suelo para materializar 161 m2 techo. Es inviable al no cumplirse parcela mínima. Habría que compensar económicamente.

Una vez cedidos los terrenos para dotaciones públicas, con parcela mínima de 700 m2 solo podrían edificarse 2 de forma que para poder materializarse todo el aprovechamiento resultarían 2 viviendas de 739,5 m2 construidos cada una , una de ellas protegida y debiendo compensarse económicamente el 10% del AM al Ayuntamiento. De igual forma al estar limitada la superficie de las viviendas protegidas a 125 m2, no es posible aprovechar toda la edificabilidad materializable. Resulta un desarrollo de la Unidad de Ejecución incoherente y antieconómico.

En los siguientes detalles de los planos PV-15 - Identificación de huertos- y AP-03 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación de ambos huertos .



- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

HUERTO Nº 62 de 1.900 m2 de superficie:

- Calificación según plano PV-06 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-12 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B- Barrio Nuevo donde se localiza
- Parcela mínima : 500 m2.
- %Ocupación de parcela : 35 % (665 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.70 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,70 m2/m2 x 1.900 m2 = 1.330 m2 T
- Nº de viviendas : 3 (con 443 m2 construidos cada una).

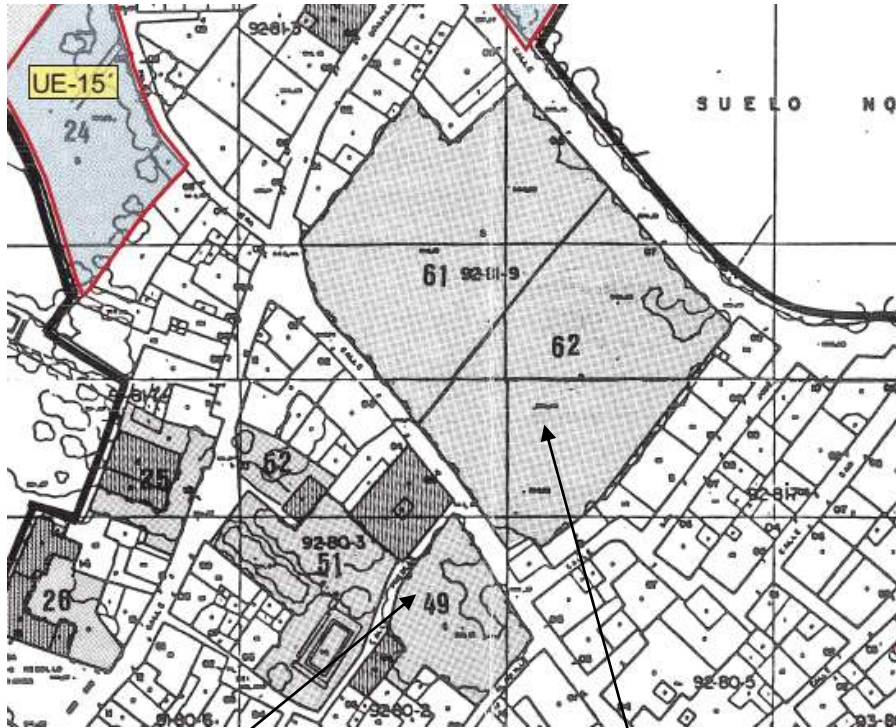
Según se puede observar en el plano AP-03 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano no consolidado por lo que el propietario está obligado a la cesión del 10% del A.M. al Ayuntamiento.

HUERTO Nº 49 de 500 m2 de superficie:

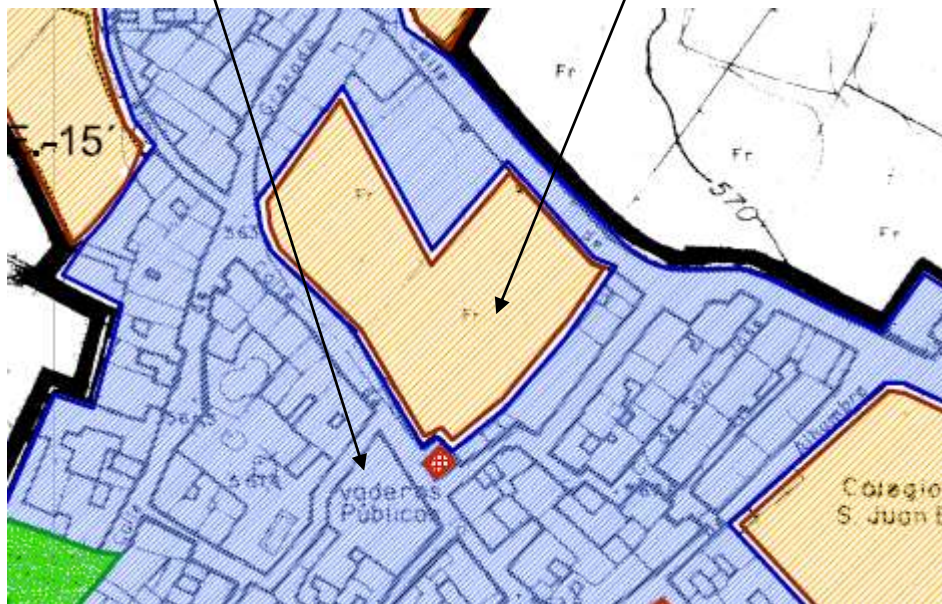
- Calificación según plano PV-06 de Usos Pormenorizados : Zona A-Núcleo Central (*Parcela mínima : 50 m2, Ocupación : 100%. Edificabilidad : 2,25 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-15 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona A-Núcleo Central donde se localiza :
- Parcela Mínima : 500 m2.
- %Ocupación de parcela : 54 % (270 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 1.08 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,64 m2/m2 x 2.512 m2 = 540 m2 T
- Nº de viviendas : 1 (con 540 m2 construidos).

Según se puede observar en el plano AP-03 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano consolidado.

En los siguientes detalles de los planos PV-15 - Identificación de huertos- y AP-03 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación de ambos huertos .



PLANO PV-15
 HUERTO Nº 49 (S.Urb. cons.) HUERTO Nº 62 (S. Urbano no consolidado)



PLANO AP-3

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

HUERTO Nº 76 – UE 12- de 6.000 m2 de superficie:

- Calificación según plano PV-06 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-12 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B- Barrio Nuevo donde se localiza
- Parcela mínima : 800 m2.
- %Ocupación de parcela : 28 % (1.680 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.56 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,56 m2/m2 x 6.000 m2 = 3.360 m2 T

Al estar el huerto 76 incluido en la Unidad de Ejecución UE-12 sus propietarios están obligados a las cesiones para dotaciones establecidas en el Artículo 17 de la LOUA , a cesión de viario, a cesión del 10% del AM en favor del Ayuntamiento y a la obligatoriedad de destinar el 30% de la edificabilidad para vivienda protegida , según se detalla a continuación :

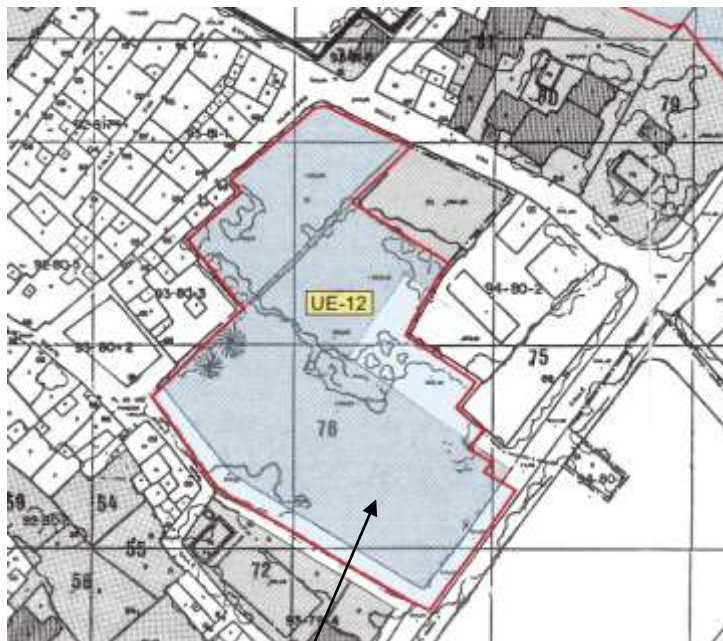
- Cesión para viario : 1.200 m2. (20 %).
- Dotaciones según Art.17 LOUA: 30 m2 dotaciones cada 100 m2 de techo : 1008 m2 correspondiendo 605 m2 para zonas verdes y 395 m2 para equipamientos.
- Total cesiones : 1.200 m2 + 1.008 m2 = 2.208 m2.
- Superficie neta edificable : 6.000 m2 – 2.208 m2 = 3.792 m2 .
- Parcelas y viviendas resultantes : 3.792 m2 / 800 m2 p. mínima = 4 viviendas. De ellas 2 serían de VPP (ya que el 30% serían 1,2 viv.) .
- Cesión del 10% AM = 379 m2 de suelo para materializar 336 m2 techo. Es inviable al no cumplirse parcela mínima. Habría que compensar económicamente.

Una vez cedidos los terrenos para dotaciones públicas, con parcela mínima de 800 m2 solo podrían 4 viviendas de forma que para poder materializarse todo el aprovechamiento resultarían 4 viviendas de 948 m2 construidos cada una , 2 de ellas protegidas y debiendo compensarse económicamente el 10% del AM al Ayuntamiento.

De igual forma al estar limitada la superficie de las viviendas protegidas a 125 m2, no es posible aprovechar toda la edificabilidad materializable.

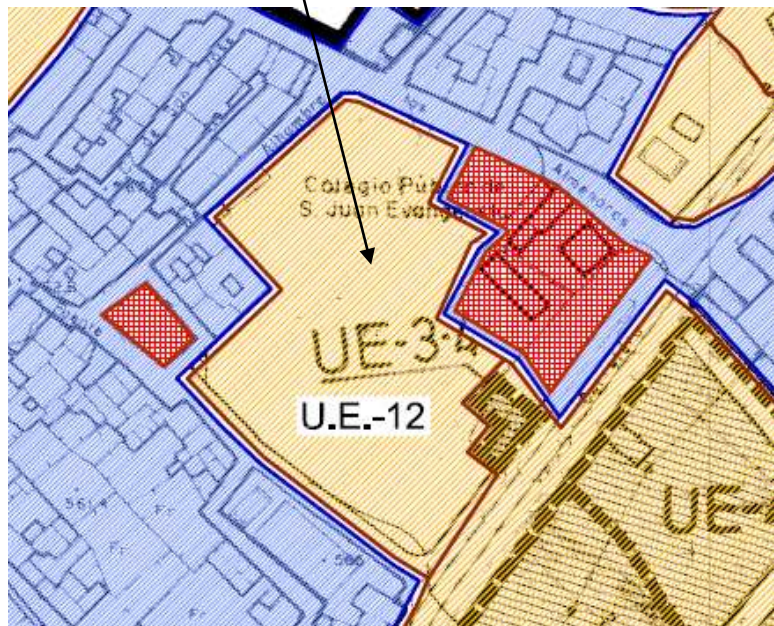
Resulta un desarrollo de la Unidad de Ejecución incoherente y antieconómico.

En los siguientes detalles de los planos PV-15 - Identificación de huertos- y AP-03 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación del huerto 76 de Melegis .





PLANO PV-15

Situación del huerto nº 76



PLANO AP-3

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1.3.3.- Huertos de Saleres:

HUERTO Nº 6 – incluido en UE 2- de 1.800 m2 de superficie:

- Calificación según plano PV-09 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-13 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B- Barrio Nuevo donde se localiza
- Parcela mínima : 500 m2.
- %Ocupación de parcela : 36 % (648 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.72 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,72 m2/m2 x 1.800 m2 = 1.296 m2 T

HUERTO Nº 7 – incluido en UE 2- de 800 m2 de superficie :

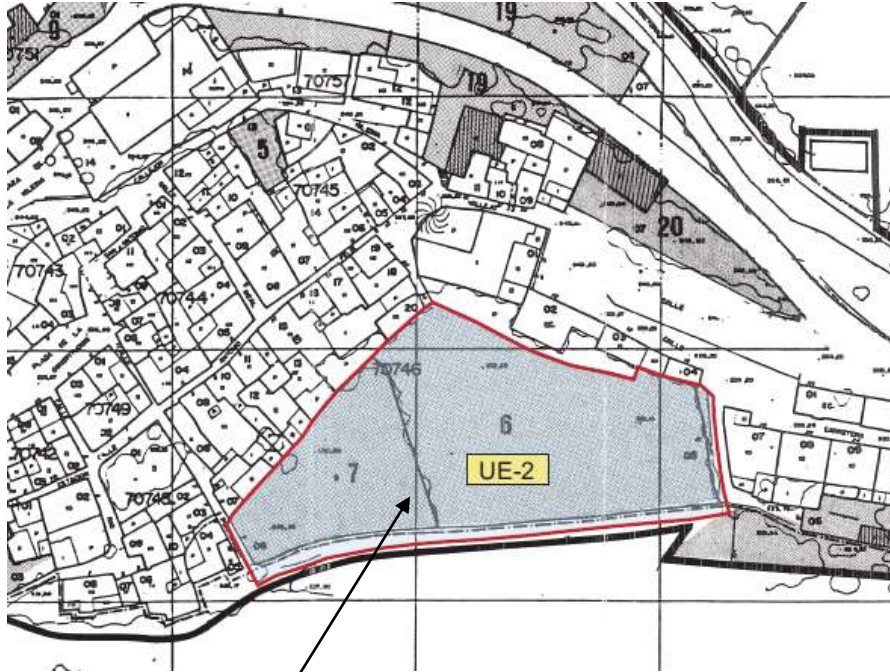
- Calificación según plano PV-09 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-13 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B- Barrio Nuevo donde se localiza.
- Parcela mínima : 400 m2.
- %Ocupación de parcela : 46 % (368 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.52 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,52 m2/m2 x 800 m2 = 416 m2 T

Al estar ambos huertos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-2 sus propietarios están obligados a las cesiones para dotaciones establecidas en el Artículo 17 de la LOUA , a cesión de viario, a cesión del 10% del AM en favor del Ayuntamiento y a la obligatoriedad de destinar el 30% de la edificabilidad para vivienda protegida , según se detalla a continuación :

- Superficie Bruta : 1.800 m2 + 800 m2 = **2.600 m2.**
- Aprovechamiento objetivo : 1.296 m2t + 416 m2t = **1.712 m2 techo.**
- Cesión para viario : 20 % 2.600= 520 m2.
- Dotaciones según Art.17 LOUA: 30 m2 dotaciones cada 100 m2 de techo : 514 m2 correspondiendo 308 m2 zonas verdes y 206 m2 para equipamientos.
- Total cesiones : 520 m2 + 514 m2 = 1.034 m2.
- Superficie neta edificable : 2.600 m2 – 1.034 m2 = 1.566 m2 .
- Parcelas y viviendas resultantes : 1.566 m2 / 500 m2 p. mínima = 3 viviendas. De ellas una sería de VPP.
- Cesión del 10% AM = 156 m2 de suelo para materializar 171 m2 techo. Es inviable al no cumplirse parcela mínima. Habría que compensar económicamente.

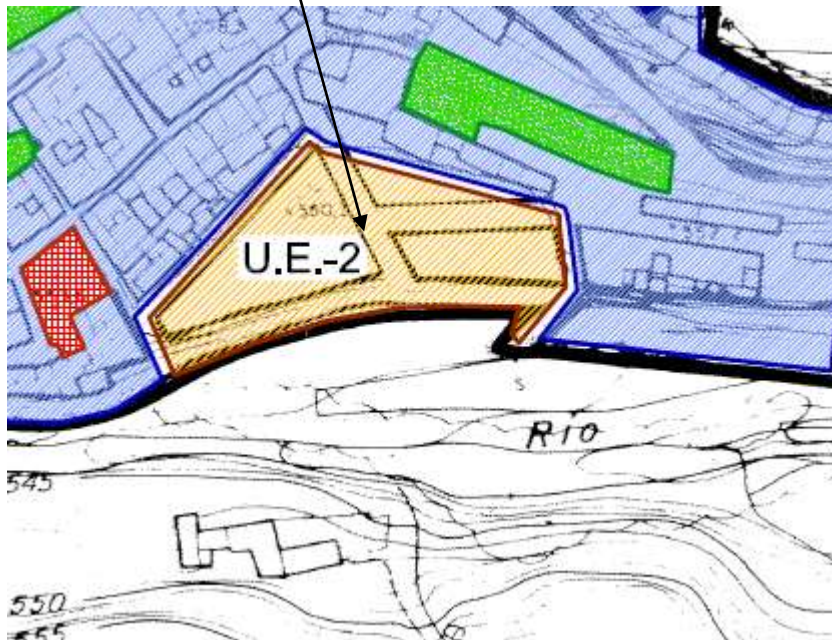
Una vez cedidos los terrenos para dotaciones públicas, con parcela mínima de 500 m2 solo podrían 3 viviendas de forma que para poder materializarse todo el aprovechamiento resultarían 3 viviendas de 540 m2 construidos cada una , 1 de ellas protegidas y debiendo compensarse económicamente el 10% del AM al Ayuntamiento. De igual forma al estar limitada la superficie de las viviendas protegidas a 125 m2, no es posible aprovechar toda la edificabilidad materializable. Resulta un desarrollo de la Unidad de Ejecución incoherente y antieconómico.

En los siguientes detalles de los planos PV-16 - Identificación de huertos- y AP-04 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación de estos 2 huertos de Saleres .



PLANO PV-16

HUERTOS 6 Y 7



PLANO AP-4

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

HUERTO Nº 13 de 447 m2 de superficie:

- Calificación según plano PV-09 de Usos Pormenorizados : Zona B-Barrio Nuevo. (*Parcela mínima : 80 m2, Ocupación : 80%. Edificabilidad : 1,85 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-15 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona B- Barrio Nuevo donde se localiza.
- Parcela mínima : 250 m2.
- %Ocupación de parcela : 56 % (250,32 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 1.12 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 1,12 m2/m2 x 447 m2 = 500,64 m2 T
- Nº de viviendas : 1 (con 500 m2 construidos una).

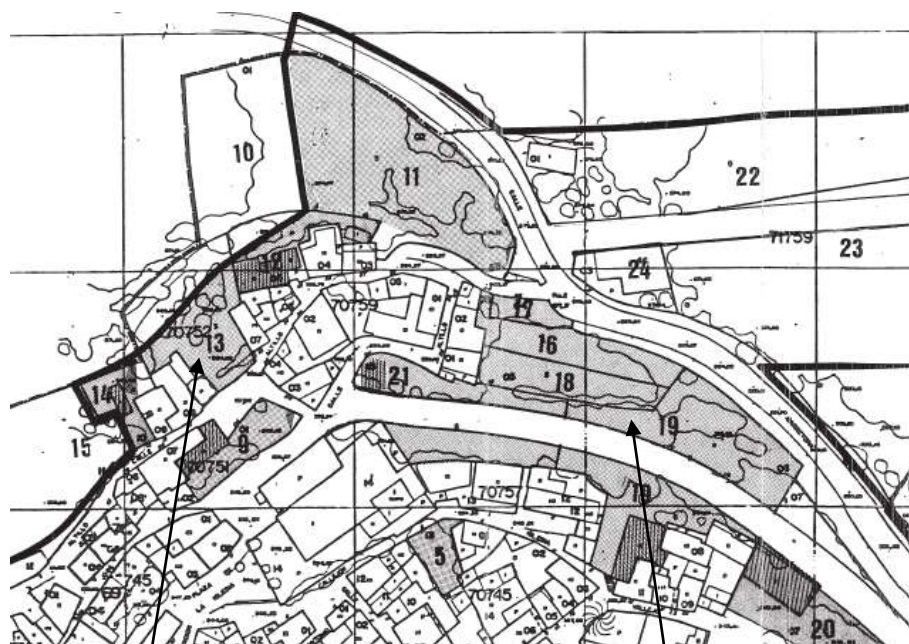
Según se puede observar en el plano AP-04 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano consolidado.

HUERTO Nº 19 de 1071 m2 de superficie :

- Calificación según plano PV-06 de Usos Pormenorizados : Zona A-Núcleo Central (*Parcela mínima : 50 m2, Ocupación : 100%. Edificabilidad : 2,25 m2/m2*) .
- Calificación según plano PV-16 : afectado por la Ordenanza de Huertos. En consecuencia le serán de aplicación las siguientes condiciones urbanísticas al ser éstas más restrictivas que las de Zona A-Núcleo Central donde se localiza :
- Parcela mínima : 500 m2.
- %Ocupación de parcela : 39 % (417,69 m2).
- Edificabilidad : 2 m2/m2 x % ocupación = 0.78 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo : 0,78 m2/m2 x 1.071 m2 = 835,38 m2 T
- Nº de viviendas : 2 (con 417,69 m2 construidos cada una).

Según se puede observar en el plano AP-04 de Clases y categorías del Suelo del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA, cuyo detalle se adjunta en la página siguiente, este huerto se localiza en suelo urbano consolidado.

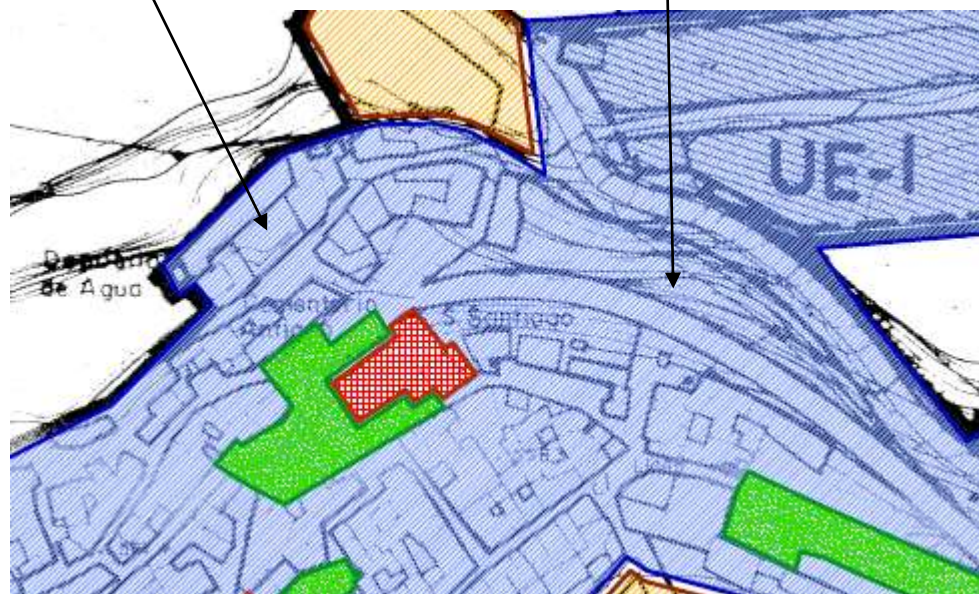
En los siguientes detalles de los planos PV-16 - Identificación de huertos- y AP-04 - Clases y categorías del Suelo - del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. se puede observar la situación y clasificación de estos 2 huertos de Saleres .



PLANO PV-16

HUERTO 13

HUERTO 19



PLANO AP-4

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.1.3.- Análisis de la normativa urbanística de la Ordenanza de Huertos vigente que se pretende modificar.

Esta Ordenanza de Huertos y sus condiciones de ordenación se aplica tanto a ámbitos del Suelo Urbano consolidado como a ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado según donde cada uno de estos 194 huertos se localicen.

En los planos PV-11, PV-12, PV-13, PV-14, PV-15 Y PV-16 de planeamiento vigente de la documentación gráfica del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se pueden observar los ámbitos afectados.

En concreto las superficies afectadas por la Ordenanza son las siguientes:

NUCLEO DE RESTABAL (79 huertos catalogados) :

Superficie total del suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos: 59.118 m². de los que 19.432 m² corresponden a suelo urbano consolidado y en concreto a los huertos 6, 7, 8, 9, 10, 15, 19, 20, 22, 25, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38,39, 40, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 72 y 77..

NUCLEO DE MELEGIS (89 huertos catalogados) :

Superficie total del suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos: 78.309 m². de los que 22.124 m² corresponden a suelo urbano consolidado y en concreto a los huertos , 10, 11, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29,30, 31, 32, 33, 36, 39, 40, 45, 46, 51, 52, 54, 55, 56, 58, 59, 60, 68, 71, 72 , 74, 80, 81, 83 y 84.

NUCLEO DE SALERES (26 huertos catalogados):

Superficie total del suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos: 19.127 m². de los que 7.736 m² corresponden a suelo urbano consolidado y en concreto a los huertos , 3, 4, 5, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 29, 30, y 34.

Por lo tanto la superficie total afectada por la Ordenanza entre los 3 núcleos urbanos del municipio es de 156.554 m² de los que 57.023 m² corresponden a suelo urbano consolidado.

En estos 57.023 m² del suelo urbano consolidado se superponen las Ordenanzas de Zona A -Núcleo Central y Zona B-Barrio nuevo con la propia Ordenanza de Huertos cuya aplicación supone condiciones de aprovechamiento muy restrictivas al ser muy inferiores a las reguladas para las Zonas A y B.

En los planos PV-11 y, PV-12 y PV-13 a escala 1/1000 de la documentación gráfica del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se pueden observar los ámbitos de cada uno de estos huertos catalogados así como los que fueron incluidos en las Unidades de Ejecución delimitadas en el Documento de "Delimitación del Suelo urbano Consolidado – D.T 1ª ,LOUA-" aprobado en noviembre de 2.004 y recogidas en 2010 en la propia Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

Como resumen de la normativa urbanística analizada resultan los siguientes parámetros urbanísticos de aplicación a los ámbitos por ella afectados:

A).- **Condiciones de parcela mínima** variables en función de las superficies brutas de los huertos :

Parcela existente ó 250 m², 400 m², 500 m², 700 m² y 800 m² para nuevas parcelaciones.

B).- **Condiciones de Ocupación de parcela :**

- 66% para huertos con superficie de hasta 250 m².

- 63%, 62%, 61%, 60%, 59%, 58%, 57%, 56%, 55%, 54%, para huertos comprendidos entre 250 m² y 500 m².

- 50%, 48%, 46%, 44%, 42%, para huertos comprendidos entre más de 500 m². Y hasta 1000 m².

- 39%, 38%, 37%, 36%, 35% para huertos comprendidos entre más de 1000 m². Y hasta 2000 m².

- 33%, 32%, 31%, 30%, 29% , para huertos comprendidos entre más de 2000 m². Y hasta 4000 m².

- 28% para huertos de más de 4000 m².

Resulta un abanico de hasta 27 porcentajes de ocupación diferentes.

C).- **Condiciones de Edificabilidad** : se establece ésta como 2,00 m²/m² por el porcentaje de ocupación anterior , resultando:

- 1,32 m²/m² para huertos con superficie de hasta 250 m².

- 1,26 m²/m² , 1,24 m²/m² , 1,22 m²/m², 1,20 m²/m², 1,18 m²/m² , 1,16 m²/m², 1,14 m²/m², 1,12 m²/m², 1,10 m²/m², 1,08 m²/m², para huertos comprendidos entre 250 m² y 500 m².

- 1,00 m²/m², 0,96 m²/m², 0,92 m²/m², 0,88 m²/m², 0,84 m²/m² , para huertos comprendidos entre más de 500 m². Y hasta 1000 m².

- 0,78 m²/m², 0,76 m²/m², 0,74 m²/m², 0,72 m²/m², 0,70 m²/m² , para huertos comprendidos entre más de 1000 m². Y hasta 2000 m².

- 0,66 m²/m², 0,64 m²/m², 0,62 m²/m², 0,60 m²/m², 0,58 m²/m² , para huertos comprendidos entre más de 2000 m². Y hasta 4000 m².

- 0,56 m²/m² para huertos de más de 4000 m².

Resulta un abanico de hasta 27 índices de edificabilidad diferentes.

Del análisis de la normativa urbanística vigente definida en los apartados 2.1.1 y 2.1.2 anteriores , se observa que esta ordenanza que exige muy bajos porcentajes de ocupación en planta y superficies de parcela mínima muy elevados para los vacíos urbanos de mayor superficie ; conlleva una sobreprotección de las plantaciones de cítricos existentes en éstos vacíos urbanos –denominados como “Huertos” por las NN.SS.- .

Estas circunstancias suponen que la mayoría de las Unidades de Ejecución no sean rentables. Se sobreprotegen 195.087 m² de suelo urbano (0,69% de la totalidad del suelo municipal) cuando se dispone de 3.350.391 m² (12,97 % de la totalidad del suelo municipal) para plantaciones de cítricos en el Suelo No Urbanizable Protegido circundante a los 3 núcleos de población, siendo ésta la clase de suelo determinada por la legislación urbanística como la más adecuada para la actividad agropecuaria confiriendo a su vez los importantes valores paisajísticos al municipio.

Esta sobreprotección del suelo urbano derivada de las estrictas y heterogéneas condiciones urbanísticas establecidas por esta singular Ordenanza de Huertos, ha supuesto una tan escasa actividad edificatoria que nos ha llevado a dudar seriamente sobre la idoneidad de las condiciones de ordenación establecidas en dicha Ordenanza , más aún cuando el verdadero rendimiento económico de los cítricos se produce en las grandes y extensas explotaciones agrícolas de las fincas del suelo no urbanizable que circunda a los 3 núcleos de población y que dotan y siempre dotarán al municipio de sus notables valores medioambientales y paisajísticos como se puede apreciar en la siguiente fotografía:



El paisaje característico del municipio de El Valle lo conforma la extensa masa arbórea circundante a los compactos y blancos núcleos urbanos en conjunción con ellos . Los vacíos urbanos que conforman los huertos en los 3 núcleos urbanos no son significativos en el paisaje característico global del municipio. En consecuencia no tiene sentido mantener las estrictas y heterogéneas condiciones urbanísticas y los bajos porcentajes de ocupación que establece la Ordenanza de Huertos.

Las superficies brutas de cada uno de estos HUERTOS oscilan entre los 117 m² – *Huerto nº 66 de Restábal* - y los 6.000 m² – *Huerto nº 76 de Melegís*- , según se puede observar en el Volumen 8 de las NN.SS. vigentes – CATALOGO DE HUERTOS- estableciéndose por dicha “Ordenanza de Huertos” diferentes condiciones de ordenación para cada uno de los 194 huertos catalogados pues tanto las condiciones de parcela mínima de actuación como la ocupación en planta y la edificabilidad son muy variables en función de la superficie de cada huerto (*a mayor superficie de huerto mayor parcela mínima exigible , llegando a establecerse hasta en 800 m²; A mayor superficie de huerto menor porcentaje de ocupación en planta oscilando entre el 28% y el 66%, y por ende diferentes índices de edificabilidad al establecerse por la Ordenanza este parámetro en 2,00 m²/m² por la superficie de ocupación de cada huerto*).

En definitiva y como síntesis de las conclusiones del análisis efectuado se hace constar lo siguiente:

1º.- Existen situaciones de superposición de las ordenanzas de Zona A y de Zona B con la propia Ordenanza de Huertos que hacen que los parámetros urbanísticos de dichas zonas A y B no sean aplicables a determinados ámbitos del suelo urbano en ellas incluidos.

2º.- Existe una gran heterogeneidad en los parámetros urbanísticos de aprovechamiento como parcela mínima, ocupación y edificabilidad.

3º.- Resulta incoherente el reparto del aprovechamiento urbanístico a la vista del escaso número de viviendas resultantes de las condiciones de parcela mínima que llega a ser hasta de 800 m² para los huertos o vacíos urbanos de mayor superficie. Se llegan a obtener aprovechamientos de hasta 740 m² techo por vivienda.

En consecuencia se considera necesaria la innovación de los parámetros urbanísticos de parcela mínima, ocupación de parcela y edificabilidad al objeto de conseguir la mejora de las condiciones Urbanísticas de la Ordenanza de Huertos y así posibilitar un desarrollo urbanístico coherente en el municipio de El Valle.

2.2.- NUEVAS CONDICIONES DE ORDENACION PROPUESTAS PARA LA ORDENANZA DE HUERTOS.-

Con la Innovación cuyo documento BORRADOR previo se redacta, se propone la modificación de los parámetros de aprovechamiento principales que se establecen en la Ordenanza de Huertos como son PARCELA MINIMA DE ACTUACION, OCUPACION EN PLANTA Y EDIFICABILIDAD unificándolos para todos los ámbitos del Suelo Urbano afectados por la Ordenanza de Huertos logrando así su homogeneización.

El resto de las condiciones urbanísticas establecidas en el planeamiento general vigente se mantienen inalterables así como la protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

De esta forma se pretende posibilitar la activación de un desarrollo urbanístico coherente del municipio que redundará en un mayor crecimiento del mismo y en el consiguiente aumento de terrenos dotacionales públicos y del patrimonio municipal de suelo.

En consecuencia con la Innovación planteada se proponen los siguientes parámetros urbanísticos:

- *PARCELA MINIMA DE ACTUACION : La existente o 250 m2 en nuevas parcelaciones.*
- *OCUPACION EN PLANTA : 50 %.*
- *EDIFICABILIDAD:1,00 m2/m2.*

Se considera que con la ocupación del 50% que se establece en la Innovación que se redacta para esta Ordenanza de Huertos, se posibilitan unas superficies libres de parcela igualmente del 50% muy razonables para un municipio de carácter rural y equiparables en general a las que inicialmente estableció la Ordenanza de Huertos de las NNSS y que van a producir similares resultados en lo que al mantenimiento de la escena urbana tradicional se refiere. Los valores naturales y paisajísticos que caracterizan al municipio no se verán alterados al proponerse igualmente el mantenimiento de las plantaciones de cítricos existentes en las superficies de parcela libres de edificación.

Este porcentaje de ocupación es muy inferior a los establecidos para la Zona A-Núcleo Central (100%) y para la Zona B-Barrio Nuevo (80%) dentro de las cuales se localizan los terrenos objeto de la Innovación.

Igualmente el índice de edificabilidad propuesto de 1 m2/m2 es muy inferior a los establecidos para la Zona A-Núcleo Central (2,25 m2/m2) y para la Zona B-Barrio Nuevo (1,85 m2/m2) dentro de las cuales se localizan los terrenos objeto de la Innovación.

Por el contrario la condición de parcela mínima de 250 m2 establecida por la Innovación es muy superior a las establecidas para la Zona A-Núcleo Central (50 m2) y para la Zona B-Barrio Nuevo (80 m2) dentro de las cuales se localizan los terrenos objeto de la Innovación.

De este modo serán indivisibles aquellos huertos cuya superficie sea menor a los 500 m² no pudiéndose edificar en ellos más de una vivienda. De los 194 huertos catalogados, 92 tienen su superficie menor a los 500 m². Por lo tanto estos 92 huertos serán indivisibles con lo que la unificación de la parcela mínima edificable a 250 m² afectará solamente a los huertos o vacíos urbanos de superficie superior a los 500 m², esto es al 52,58 % de los huertos catalogados.

En definitiva las condiciones urbanísticas propuestas en la Innovación que se redacta para los ámbitos afectados por la Ordenanza de Huertos suponen en todo caso densidades edificatorias inferiores a las resultantes de la aplicación de las ordenanzas de la Zona A- Núcleo Central y de la Zona B-Barrio Nuevo, dentro de las cuales se localizan dichos ámbitos.

Una vez sea efectiva la aprobación definitiva de la Innovación quedarían sin efecto todas las condiciones de ordenación referentes a parcela mínima, ocupación y edificabilidad establecidas por la Ordenanza de Huertos en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS vigente. El Volumen 8 de Ordenanzas particulares de huertos se mantiene a los solos efectos de catalogación de los 194 huertos existentes en los 3 núcleos de Melegís, Restábal y Saleres. En concreto en los cuadros-resumen de todos los huertos catalogados en cada uno de los 3 núcleos quedarán anuladas las columnas correspondientes al % de ocupación de parcela, a la Superficie de ocupación y a la superficie por ocupar ubicadas en la zona derecha de las tablas.

2.3.- DOCUMENTACION GRAFICA.

Dado que la presente Innovación se refiere únicamente a modificación de ordenanzas, no se ve afectada la documentación gráfica del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA del Valle vigente.

2.4.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA INNOVACIÓN.

Como ha quedado explicitado en los apartados anteriores, la solución adoptada para llevar a cabo el fin previsto, conlleva la Innovación del vigente PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de El Valle a través del procedimiento de la Modificación.

En lo que respecta a la regulación jurídica del suelo, los terrenos objeto de la Innovación se clasifican en su totalidad como Suelo Urbano tanto en el planeamiento vigente como en la modificación planteada. No se clasifican nuevos suelos manteniéndose inalterables las delimitaciones establecidas en la documentación gráfica del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

La elección de la figura urbanística de la “Innovación” obedece a lo previsto en el artículo 38 de la LOUA, por cuanto el planeamiento propuesto no produce ni la alteración integral de parte de la ordenación establecida por el planeamiento vigente ni la alteración sustancial de parte de las determinaciones de la ordenación estructural del mismo; no alterando, por tanto, el modelo territorial previsto por el vigente PGOU.

La Innovación planteada afecta exclusivamente a determinaciones de la ordenación pormenorizada al verificarse lo establecido al respecto en el Art. 10.2.A) de la LOUA.

En lo que respecta a los usos afectados, el ámbito de la innovación se extiende a las zonas del Suelo Urbano residencial de cada uno de los tres núcleos urbanos, afectado por la Ordenanza de Huertos regulada en los volúmenes 5 y 8 de la Normativa y Ordenanzas del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

La Innovación no supone incremento de la edificabilidad establecida por las ordenanzas de aplicación ya que si bien se incrementa puntualmente en algunas zonas de afección de la Ordenanza de Huertos – *se unifica en 1,00 m²/m²*-, siempre resulta inferior a las edificabilidades de 2,25 m²/m² y 1,85 m²/m² establecidas para las Zonas A- Núcleo Central y/o Zona B-Barrio Nuevo en cuyos ámbitos de aplicación se encuentran las zonas afectadas por la Innovación.

2.5.- JUSTIFICACION DE LAS MEJORAS QUE CONCURREN EN ESTA INNOVACION SEGÚN DETERMINACIONES DEL ART.36.2. de la LOUA.

2.5.1.- Según se ha indicado en los apartados anteriores, con la Innovación que se redacta, se propone la modificación de los parámetros de aprovechamiento principales que se establecen en la Ordenanza de Huertos como son PARCELA MINIMA DE ACTUACION, OCUPACION EN PLANTA Y EDIFICABILIDAD unificándolos para todos los ámbitos del Suelo Urbano afectados por la Ordenanza de Huertos logrando así su homogeneización.

La propuesta planteada supone una importante mejora en la ordenación urbanística propuesta respecto a la existente en la medida en que las nuevas determinaciones de ordenación propuestas van a suponer un freno en el actual y progresivo despoblamiento que viene sufriendo el municipio en los últimos 20 años. En este sentido, la propuesta supone una mejora en el bienestar de la población al evitar que sus habitantes más jóvenes sigan emigrando a los pueblos cercanos y puedan construir sus viviendas en El Valle.

La propuesta posibilita un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística según las determinaciones de la LOUA de tal forma que:

- Se disminuyen los grandes espacios libres en parcelas privadas en favor del aumento de la superficie para dotaciones públicas según estándares del Artículo 17 de la LOUA.
- Se produce la homogeneización de las condiciones urbanísticas de parcela mínima, ocupación y edificabilidad en todos los ámbitos afectados por la ordenanza de Huertos facilitando así su comprensión y su aplicación.
- Se posibilitan aprovechamientos urbanísticos tanto públicos como privados coherentes con las determinaciones de la LOUA.
- Las mejoras planteadas son respetuosas con las edificabilidades globales y las densidades edificatorias existentes.
- El número de viviendas resultantes de las nuevas condiciones de ordenación respeta en todo caso los estándares de espacios libres por habitante establecidos en el Artículo 10 de la LOUA según se puede comprobar en el apartado que sigue.

2.5.2.- Con la unificación de los parámetros de parcela mínima -250 m²-, ocupación en planta -50%- y edificabilidad -1,00 m²/m²- se producen aumentos puntuales del aprovechamiento en algunos de los ámbitos de los 194 huertos catalogados.

A los efectos de lo establecido en el artículo **ART.36.2ªa) 2ª de la LOUA** se especifica a continuación el cómputo de las dotaciones al objeto de verificar igualmente si este aumento verifica lo establecido en el Art.10.1.A.c.1 de la LOUA.

1ª.- La superficie de suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollo es de 141.917 m².

Al estar estos terrenos incluidos en Unidades de Ejecución y afectado por la ordenanza de huertos, la previsión de viviendas aplicando la nueva ordenación sería :

Superficie bruta UEs = 141.917 m² .

-Cesiones para dotaciones:

20% para viales = 28.382 m².

Dotaciones Art. 17 LOUA : 30 m²/100 m² T

$141.917 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 30 \text{ m}^2 = 42.575 \text{ m}^2$

Total dotaciones : 28.382 m² + 42.575 m² = 70.957 m² .

- Superficie neta edificable : 141.917 m² – 70.957 m² = 70.960 m² .

Nº de viviendas resultantes: 70.960 m² / 250 m² parc. Mínima =283 viviendas.

A razón de 2,4 habitantes por vivienda resulta un crecimiento a corto-medio plazo del suelo urbano de :

$2,4 \times 283 = \underline{679 \text{ habitantes.}}$

2º.- La superficie de suelo urbano consolidado afectada por la ordenanza de huertos según el catálogo es de 57.023 m².

Nº de viviendas resultantes: 57.023 m² / 250 m² parc. Mínima =228 viviendas.

A razón de 2,4 habitantes por vivienda resulta un crecimiento a corto-medio plazo del suelo urbano de :
2,4 x 228 = 547 habitantes.

La población actual del municipio es de 907 habitantes que sumados a los 547 nuevos habitantes previstos en vacíos de suelo urbano consolidado y a los 679 previstos de los nuevos desarrollos de las UEs **totalizan 2.133 habitantes.**

La previsión para sistema general de parques, jardines y espacios libres según datos actualizados del PGOU aprobado provisionalmente en 2017 -actualmente con su tramitación paralizada- es de 12.382 m² según el cuadro siguiente extraído de su memoria justificativa:

TABLA-RESUMEN de Dotaciones

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

TOTAL SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 12.382 m²

Según lo indicado resulta un estándar de sistemas generales de espacios libres por habitante de : 12.382 m²/2.133 hab = 5,80 m²/hab. que verifica lo estipulado en Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA. (entre 5 y 10 m² / habitante como mínimo).

Según lo indicado no es necesario contemplar medidas compensatorias a los efectos de lo establecido en el Artículo 36.2ºa) 2º de la LOUA.

En lo que respecta a los sistemas locales el aumento de aprovechamiento que suponen las nuevas condiciones de ordenación, por aplicación de los estándares dotacionales del Artículo 17 de la LOUA redundará proporcionalmente en el aumento de las zonas verdes, de los equipamientos, del 10% del Aprovechamiento medio en favor del Ayuntamiento así como en un mayor número de vivienda protegida.

3º.- DENSIDAD EDIFICATORIA Y EDIFICABILIDAD GLOBAL:

El número total de viviendas resultante de las nuevas condiciones urbanísticas propuestas para el suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos es el siguiente :

a) Huertos incluidos en suelo urbano consolidado :

Superficie bruta: 57.023 m² .

Nº de viviendas para parcela mínima de 250 m² : $57.023/250 = 228$ viviendas.

Resulta una densidad de : $228 \text{ viv./}57.023 \text{ m}^2 = \mathbf{39,98 \text{ Viv./Ha.}}$, Inferior al máximo de 80 Viv./Ha establecidas en el área homogénea nº 1 definida en el PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS vigente que es la zona donde se localizan éstos vacíos urbanos.

b) Huertos incluidos en suelo urbano no consolidado :

Superficie bruta UEs: 141.917 m².

Superficie para dotaciones: 70.957 m².

Superficie neta edificable: 70.960 m².

Nº de viviendas para parcela mínima de 250 m² : $70.960/250 = 283$ viviendas.

Resulta una densidad de : $283 \text{ viv./}141.917 \text{ m}^2 = \mathbf{19,94 \text{ Viv./Ha.}}$, Inferior al máximo de 30 Viv./Ha establecidas en el área homogénea nº 2 definida en el PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NNSS vigente que es la zona donde se localizan éstos vacíos urbanos.

De igual forma la edificabilidad propuesta en la Innovación de 1 m²/m² es menor a las edificabilidades globales establecidas para la zona homogénea 1 (1,5 m²/m²) y para la zona homogénea 2 (entre 0,35 m²/m² y 1,25 m²/m²) donde se engloban los ámbitos de los huertos según se puede observar en los planos AP-05, AP-06 y AP-07 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS.

2.6.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 45.2.B.c) DE LA LOUA.

En lo que respecta a los ámbitos del suelo urbano consolidado afectado por las nuevas condiciones de ordenación, se procede al análisis del aumento de aprovechamiento y en su caso a la justificación de que la diferencia de aprovechamiento en los ámbitos afectados por esta ordenanza no llega a ser superior al 10% respecto al existente según determinaciones del Art. 45.2.B.c) de la LOUA

A continuación se establecen unas tablas comparativas entre los aprovechamientos de los huertos delimitados en suelo urbano consolidado antes y después de la propuesta de modificación de los parámetros urbanísticos que se plantea en la Innovación que se redacta:

2.6.1.- NUCLEO URBANO DE RESTABAL

Nº HUERTO	Superficie m2	% Ocupación O.H.	Edificabilidad O.H. m2/m2	Ap.Obj. OH M2T	Edificabilidad INN m2/m2	Apr. Obj. INN M2T
6	602	48	0,96	578	1	602
7	750	46	0,92	690	1	750
8	220	66	1,32	290	1	220
9	303	61	1,22	370	1	303
10	216	66	1,32	285	1	216
15	458	54	1,08	495	1	458
19	301	61	1,22	367	1	301
20	607	48	0,96	583	1	607
22	913	42	0,84	767	1	913
25	528	50	1	528	1	528
27	500	54	1,08	540	1	500
33	325	61	1,22	396	1	325
34	526	50	1	526	1	526
35	175	66	1,32	231	1	175
36	786	46	0,92	723	1	786
37	267	53	1,06	283	1	267
38	557	50	1	557	1	557
39	547	50	1	547	1	547

Nº HUERTO	Superficie m2	% Ocupación O.H.	Edificabilidad O.H.m2/m2	Ap.OBJ. OH M2T	Edificabilidad INN m2/m2	Apr. Obj. INN M2T
40	903	42	0,84	759	1	903
44	476	54	1,08	514	1	476
45	267	63	1,26	336	1	267
46	250	66	1,32	330	1	250
47	451	55	1,1	496	1	451
50	1520	37	0,74	1125	1	1520
51	653	48	0,96	627	1	653
60	500	54	1,08	540	1	500
61	1000	42	0,84	840	1	1000
62	1111	39	0,78	822	1	1111
63	300	62	1,24	372	1	300
64	250	66	1,32	330	1	250
65	140	66	1,32	185	1	140
66	117	66	1,32	154	1	117
67	180	66	1,32	238	1	180
68	1246	38	0,72	897	1	1246
72	787	50	1	787	1	787
77	700	48	0,96	672	1	700
TOTAL				18.780 m2 t		19.432 m2 t

- Aprovechamiento objetivo Ordenanza de Huertos 18.780 m2 t.
- Aprovechamiento objetivo Innovación 19.432 m2 t

La diferencia de aprovechamiento es de 652 m2 techo que supone un 3,47 % más de aprovechamiento con la nueva ordenación propuesta. Al ser inferior al 10% del existente y según lo establecido en el Art. 45.2.B.c) de la LOUA este suelo se sigue manteniendo en la categoría del urbano consolidado.

2.6.2.- NUCLEO URBANO DE MELEGIS .

Nº HUERTO	Superficie m2	% Ocupación O.H.	Edificabilidad O.H. m2/m2	Ap.OBJ. OH M2T	Edificabilidad INN m2/m2	Apr. Obj. INN M2T
10	454	55%	1,10	499	1	454
11	243	66%	1,32	321	1	243
19	917	42	0,84	770	1	917
20	350	60	1,20	420	1	350
21	525	50	1.	525	1	525
22	3340	30	0,6	2004	1	3340
25	400	58	1,16	464	1	400
26	360	59	1,18	425	1	360
28	786	46	0,92	723	1	786
29	2333	33	0,66	1540	1	2333
30	361	59	1,18	426	1	361
31	753	46	0,92	693	1	753
32	259	63	1,26	326	1	259
33	259	63	1,26	326	1	259
36	475	53	1,06	504	1	475
39	400	58	1,16	464	1	400
40	450	56	1,12	504	1	450
45	367	59	1,18	433	1	367
46	241	66	1,32	318	1	241
51	1003	39	0,78	782	1	1003
52	208	66	1,32	275	1	208
54	187	66	1,32	247	1	187
55	250	66	1,32	330	1	250
56	687	48	0,96	660	1	687

Nº HUERTO	Superficie m2	% Ocupación O.H.	Edificabilidad O.H. m2/m2	Ap.Obj. OH M2T	Edificabilidad INN m2/m2	Apr. Onj. INN M2T
58	575	50	1	575	1	575
59	325	61	1,22	396	1	325
60	179	66	1,32	236	1	179
68	750	46	0,92	690	1	750
71	705	46	0,92	649	1	705
72	680	48	0,96	653	1	680
74	159	66	1,32	210	1	159
80	900	44	0,88	792	1	900
81	875	44	0,88	770	1	875
83	622	48	0,96	597	1	622
84	746	46	0,92	686	1	746
TOTAL				20.533 m2 t		22.124 m2 t

- Aprovechamiento objetivo Ordenanza de Huertos 20.533 m2 t.
- Aprovechamiento objetivo Innovación 22.124 m2 t

La diferencia de aprovechamiento es de 1.591 m2 techo que supone un 7,75 % más de aprovechamiento con la nueva ordenación propuesta. Al ser inferior al 10% del existente y según lo establecido en el Art. 45.2.B.c) de la LOUA este suelo se sigue manteniendo en la categoría del urbano consolidado.

2.6.3.- NUCLEO URBANO DE SALERES .

Nº HUERTO	Superficie m2	% Ocupación O.H.	Edificabilidad O.H. m2/m2	Ap.Obj. OH M2T	Edificabilidad INN m2/m2	Apr. Obj.INN M2T
3	200	66	1,32	264	1	200
4	375	59	1,18	443	1	375
5	136	66	1,32	180	1	136
12	347	60	1,20	413	1	347
13	447	56	1,12	501	1	447
14	200	66	1,32	264	1	200
16	242	66	1,32	319	1	242
17	90	66	1,32	119	1	90
18	230	66	1,32	304	1	230
19	1071	39	0,78	835	1	1071
20	370	59	1,18	437	1	370
21	545	50	1	545	1	545
29	2083	31	0,62	1291	1	2083
30	500	54	1,08	540	1	500
34	900	44	0,88	792	1	900
TOTAL				7.247 m2t		7.736 m2t

- Aprovechamiento objetivo Ordenanza de Huertos 7.247 m2 t.
- Aprovechamiento objetivo Innovación 7.736 m2 t

La diferencia de aprovechamiento es de 489 m2 techo que supone un 6,75 % más de aprovechamiento con la nueva ordenación propuesta. Al ser inferior al 10% del existente y según lo establecido en el Art. 45.2.B.c) de la LOUA este suelo se sigue manteniendo en la categoría del urbano consolidado.

3.- RESUMEN EJECUTIVO .

Según lo establecido en el nuevo apartado 3 del Artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía introducido por la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la misma, así como de lo establecido en el Artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, *en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento éstos deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos y que deberá expresar en todo caso:*

1.- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2.- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Dado que el presente documento Borrador del Plan se redacta a los efectos del inicio de la tramitación ambiental de la Innovación, el resumen ejecutivo se incluirá previamente a su aprobación inicial una vez que por parte del Organo competente en materia de Medio Ambiente se remita el documento de Alcance y se elabore el Documento Urbanístico preparatorio para la Aprobación Inicial.

4.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS A LA INNOVACIÓN.

Se realiza en este apartado la descripción de las tres alternativas consideradas, tanto la Alternativa 0 como primera de ellas, que consiste en el mantenimiento del planeamiento vigente, como las Alternativas 1 y 2, ambas relativas a diferentes propuestas de desarrollo para el municipio de El Valle a través de la Innovación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA cuyo Documento Borrador previo se redacta.

El objeto último de esta descripción es disponer de la información necesaria de las determinaciones e implicaciones de cada alternativa, con objeto de realizar el examen y valoración ambiental de las mismas en el ulterior ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

4.1.- ALTERNATIVA 0 : Mantenimiento de la figura urbanística vigente y sus actuales condiciones de ordenación:

El municipio de El Valle se rige urbanísticamente por las determinaciones del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS aprobada el 20 de diciembre de 2010.

Dicho Documento posibilitó la Adaptación Parcial a la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Municipio de El Valle aprobadas definitivamente el 28 de noviembre de 2002. Se redactó por iniciativa del Ayuntamiento de El Valle, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, y de la regulación específica que al respecto efectúa el Decreto 11/2008 de 22 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en sus artículos 1 al 6.

El fin de la Adaptación Parcial fue el de la adecuación de las determinaciones de la figura del Planeamiento General en vigor (NN.SS.) a las disposiciones de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA.

En concreto y en lo que a los ámbitos de aplicación de la Ordenanza de huertos se refiere, la Adaptación Parcial de 2010 estableció la delimitación de las categorías del suelo urbano consolidado y no consolidado según las determinaciones y criterios recogidos en el artículo 45 de la Ley 7/2002, en su Disposición Transitoria Primera y en el artículo 4 del Decreto 11/2008. De esta forma **como Suelo Urbano** se incluyen para cada uno de los 3 núcleos que componen el municipio, los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables identificándose igualmente los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

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

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

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

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

En los planos PV-10, PV-11 y PV-12 de la documentación gráfica del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se pueden observar los ámbitos de cada uno de estos huertos catalogados así como los que fueron incluidos en las Unidades de Ejecución delimitadas en el Documento de “Delimitación del Suelo urbano Consolidado – D.T 1ª ,LOUA-“ aprobada en noviembre de 2.004.

Las superficies brutas de cada uno de estos HUERTOS oscilan entre los 117 m² y los 6.000 m², según se puede observar en el Volumen 8 de las NN.SS. vigentes –CATALOGO DE HUERTOS- **estableciéndose por dicha “ordenanza de huertos” diferentes condiciones de ordenación para cada uno de los 208 huertos pues la parcela mínima de actuación es variable en función de la superficie de cada huerto - a mayor superficie de huerto mayor parcela mínima exigible , llegando a establecerse hasta en 800 m²-.**

Dentro del suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO,
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO,

La Ordenanza de Huertos es de aplicación tanto a diversos ámbitos del Suelo Urbano Consolidado como a los diversos ámbitos del Suelo Urbano No consolidado en el que se han delimitado las correspondientes Unidades de Ejecución :

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

Hechas estas consideraciones, se plantea en esta “Alternativa CERO” el mantenimiento de la Ordenanza de Huertos tal y como se aprobó en la Revisión de las NN.SS. de 2002 .

Esta Ordenanza se desarrolla en el Título VII del Volumen 5 de la Normativa del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA vigente así como en el Volumen 8 complementario dedicado íntegramente a esta Ordenanza de Huertos. A continuación se transcriben los aspectos fundamentales extraídos de los citados volúmenes:

4.1.1.- TITULO VII del Volumen 5 del PGOU`-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS vigente.

TITULO VII.- ORDENANZAS DE HUERTOS.



CAPITULO I.- ÁMBITO. DEFINICIONES GENERALES.

- Art. 97.- Ámbito.
- Art. 98.- Huerto Individual.
- Art. 99.- Conjunto Ambiental.
- Art. 100.-Conjunto Ambiental Periférico.
- Art. 101.-Extensión de Ordenanza a U.A.

CAPITULO II.- EDIFICABILIDAD. OCUPACIÓN.

- Art. 102.-Ocupación de parcela.
- Art. 103.-Edificabilidad sobre Ocupación.
- Art. 104.-Ocupación variable según Superficie.
- Art. 105.-Huertos con edificación.
- Art. 106.-Parcelación o segregación en Huertos sin Edificación.
- Art. 107.-Parcelaciones o segregaciones de Huertos con Edificación.



CAPITULO III.- LOCALIZACIÓN Y VARIOS.

- Art. 108.-Localización de Edificación.
- Art. 109.-Anulación de la Edificabilidad.

80



- Art. 110.-Flexibilidad de localización.
- Art. 111.-Variación de localización.
- Art. 112.-Construcciones en Conjuntos Ambientales.
- Art. 113.-Exclusión del Catálogo.
- Art. 114.-Actuaciones fuera de Suelo Urbano en Plantaciones
Arbóreas.





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 afecta de la presente Ordenanza en cuanto a ocupación y localización de posible edificación.

Art. 99.- Conjuntos Ambientales.

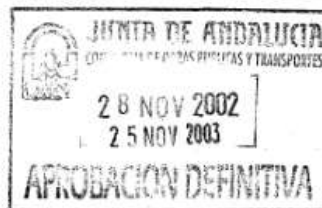
Se define el conjunto ambiental como la unión de Huertos en continuidad espacial que forman un Unidad Ambiental y además se encuentra en la misma manzana en Suelo Urbano y estando definida la propiedad del suelo.

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.



82



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.

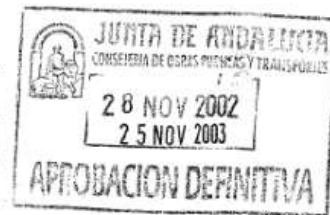
Art. 103.-Edificabilidad sobre ocupación.

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

83



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.

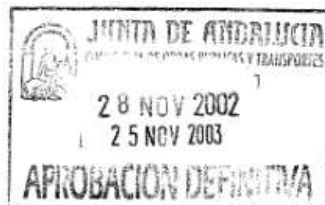
La edificación se ubicará anexa a los viales existentes para provocar un mínima incidencia, quedando recogida en sus respectivas fichas.

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.



84



Art. 111.-Variación de localización.

Para ubicaciones distintas a lo prescrito en las presentes fichas, el Ayuntamiento resolverá a la vista de las razones expuestas por los propietarios interesados, en el oportuno Estudio de Detalle, siempre que el 60% esté dentro de la zona destinada a ocupación.

Art. 112.-Construcciones en Conjuntos Ambientales.

Las edificaciones incluidas dentro de Conjuntos Ambientales pero sin estar en el Catálogo Específico de Huertos, se registrarán en cuenta a Ordenanza Edificatoria por la Normativa General del Municipio, sin perjuicio de que en caso de demolición y posible reconstrucción pudieran afectárseles de condiciones de volumen y estética, si así fuera entendido por la Corporación Municipal.

Art. 113.-Exclusión del Catálogo.

Aquellas parcelas incluidas en el catálogo previo, que no tengan condiciones objetivas en la actualidad, serán excluidas de la catalogación y consiguiente Normativa.

Aquellas parcelas incluidas en el catálogo previo, que no tengan condiciones objetivas en la actualidad, serán excluidas de la catalogación y consiguiente Normativa.

Art. 114.-Actuaciones fuera de Suelo Urbano en plantaciones arbóreas.

Quedan afectadas del preceptivo TITULO V: Normas Generales para el Suelo No Urbanizable, además de ser recomendable su Estudio de Impacto Ambiental para detectar el posible deterioro del espacio donde se ubicaría la edificación.



4.1.2.- VOLUMEN 8 de Normativa del PGOU'-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS de El Valle vigente :

DILIGENCIA: Por lo 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.

REVISIÓN DE NN.SS. DE EL VALLE

8.- ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

Nota: Además de la Nota aportada en Septiembre 2000, previo a la Aprobación Inicial, se indican nuevas incidencias referidas a los Huertos de Restábal:

- 25 y 25' del conjunto D2.
- 78 y 78' del conjunto F.
- 32 del conjunto J1.
- 21 se descataloga.

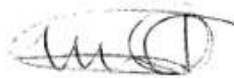


Igualmente se descataloga el H-20 de Saleres.

Estas modificaciones quedan reflejadas únicamente en las fichas particularizadas de Huertos, omitiéndose por el contrario en el listado general de Núcleos.

Granada, Octubre 2001

Por el Equipo Redactor.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Antonio González Hdez".

Fdo.: Antonio González Hdez.
Arquitecto.



REVISIÓN NN.SS. EL VALLE

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS.

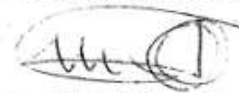
Nota: En Restabal los Huertos 32, 33 y 34 del Conjunto Ambiental J-1, 50 y 51 del J-2 y el nº 78 del F quedan modificadas sus superficies de parcelas y por tanto sus % de ocupación de parcela y superficie para ocupar.

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.

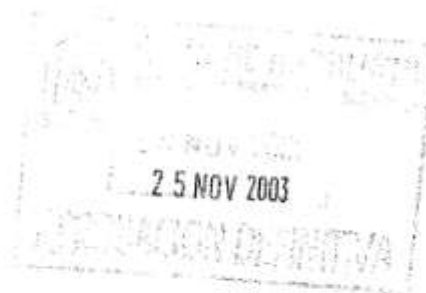
- a) Conjunto Ambiental.
- b) Huertos Individuales.
- c) Conjunto Ambiental Periférico.
- d) Situaciones de descatalogación.

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.



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)	"	"	" 250- 500 "
C)	"	"	" 500-1000 "
D)	"	"	" 1000-2000 "
E)	"	"	" 2000-4000 "
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.



(rc)

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 rector 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.

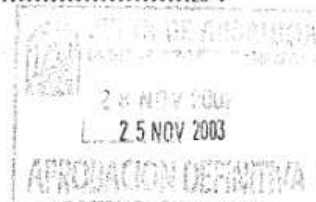
El ámbito del estudio del Catálogo se restringe a la antigua Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, aunque se extrapolará los conceptos de protección a zonas consideradas de ampliación en las actuales Normas Subsidiarias con criterios consecuentes.

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

Handwritten notes and signatures in the bottom left corner.





C) HUERTO CON SUPERFICIE ENTRE 500 - 1000 m2.

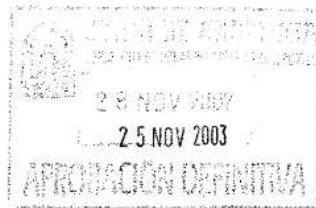
	Sup. Huerto (parcela)	% Ocup.	S.Ocup.	Sup. Const.	e'	e
Hasta	500	54%	270	540	2	1,08
	600	50%	300	600	2	1,00
	700	48%	336	672	2	0,96
	800	46%	368	736	2	0,92
	900	44%	396	792	2	0,88
	1000	42%	420	840	2	0,84

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

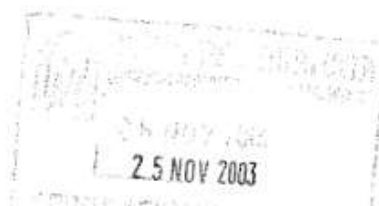




E) HUERTO CON SUPERFICIE ENTRE 2000 - 4000 m².

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	28%	-	-	2	0,56



PCJ

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.

- a)

600	
400	200
1	1

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

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

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.

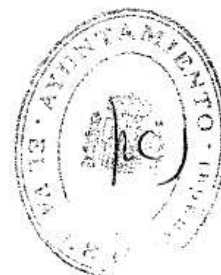
5.- LOCALIZACION DE FUTURA EDIFICACION EN HUERTOS CATALOGADOS.

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

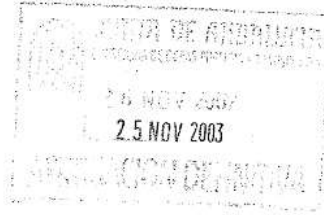
En las fichas del catálogo quedará señalada su situación, así como las bandas en el caso en que por las dimensiones del Huerto sea posible su reparcelación con las características de parcelas mínimas.

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.

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.





C - FICHAS EN CADA NÚCLEO URBANO.

Dada la extensión de las 194 fichas existentes en el Volumen 8 de "Ordenanza de Huertos", se incluyen a continuación los cuadros resumen de los huertos existentes en cada uno de los tres núcleos urbanos. Se observan en ellos las condiciones urbanísticas particulares de cada uno de los 208 huertos catalogados.

HUERTOS DE RESTABAL

NUCLEO: 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	80-73-1	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. nº1						-			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	164	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	3815	203	3412	94	29	1048	845	D1
24	"	04	403	163	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	458	120	D2
29	82-74-8	01	2200	-	2200	100	-	-	-	DD
30	"	02	3800	-	3800	100	-	-	-	DD
31	"	05	867	242	725	75	-	-	-	DD
32	83-72-9	02	2489	149	2340	94	32	798	847	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	788	238	550	70	46	362	126	I
37	"	03	267	67	200	75	53	142	75	I
38	"	04	557	167	390	70	50	278	111	I
39	"	05	547	187	350	64	50	278	81	I
40	"	06	903	253	650	72	42	379	126	I

NUCLEO: 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.
41	"	07	180	-	180	100				OO
42	"	24	625	-	625	100				OO
43	83-74-6	01	1151	161	990	86	39	449	288	E
44	"	02	476	176	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	35	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				OO
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	68	77	60	G
67	"	15	180	25	155	86	66	119	84	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	448	F
72	"	07	767	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										

23 NOV 2003

APROBACION DEFINITIVA

HUERTOS DE MELEGIS

NÚCLEO: MELEGIS			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 Ocupación	Conjunt. Ambient.
1	80-79-8	01	462	-	462	100	54	249	249	A
2	"	02	633	-	633	100	48	304	304	A
3	"	03	650	175	475	73	48	312	137	A
4	90-80-7	01	1000	600	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	81-79-2	06	1156	116	1040	90	39	451	335	D
10	"	09	454	159	295	65	55	250	91	D
11	"	10	243	78	165	68	60	160	82	D
12	"	11	325	75	250	77	61	198	123	D
13	"	12	375	-	375	100	59	221	221	D
14	"	13	375	-	375	100	59	221	221	D
15	"	14	500	-	500	100	54	270	270	D
16	"	15	950	-	950	100	42	399	399	D
17	"	16	462	162	300	65	55	254	92	D
18	"	25	433	108	325	75	56	242	134	D
19	81-79-5	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	81-81-7	01	700	-	700	100	48	336	338	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	81-82-4	01	786	236	550	70	46	362	126	C
29	"	03	2333	233	2100	90	33	770	537	C
30	81-82-8	01	361	61	300	83	59	213	152	C
31	"	02	763	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	82-79-1	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	58	252	252	M

NUCLEO: MELEGIS			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.
41	92-79-9	01	560	-	560	100	50	280	280	L
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	66	159		L
47	"	11	494	74	420	85	54	267	183	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	38	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	136	552	80	48	330	195	K
57	"	23	291	118	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	48	324	39	J
72	"	02	680	-	680	100	48	326	326	J
73	93-79-6	01	806	373	233	33				UA-3
74	93-81-8	01	159	49	110	69	66	105	58	-
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	2030	180	1840	90	34	607	507	G
79	"	03	1245	45	1200	96	39	486	441	G
80	"	04	900	800	100	11	44	396		G

25 NOV 2003
APROBACIÓN DEFINITIVA

NUCLEO: MELEGIS			DATOS DE INVENTARIO				OCUPACIONES POR ORDENANZA			
Ficha	Manzana	Parcela	Superfic. A Parcelas	Superf. B Ocupada	Superf. C Huerto	C/A %	% Ocup. de parcela	Sup. de Ocupación	Sup. por Ocupar	Conjunt. Ambient.
81	"	05	875	525	350	400	44	385		
82	"	12	1050	135	915	87	39	409	274	G
83	95-80-2	02	622	342	280	45	48	299		I
84	"	03	746	156	590	79	46	343	187	I
85	"	04	250	30	220	88	66	165	135	I
86	U.A. nº 1									UA-1
87	"									UA-1
88	"									UA-1
89	"									UA-1
90	Nueva		1330	-	1330	100	38	505	505	-
91	"		2157	-	2157	100				PA
92	"		2190	-	2190	100				PA
93	"		1776	-	1776	100				PA
94	"	-	1780	-	1780	100	36	640	640	-
3'	"	"	663	100	563	84	48	318	218	A



HUERTOS DE SALERES

NÚCLEO: 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. Ocupación	Sup. por Ocupar	Cónt. 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	-
10	Fuera D.S.U						-			
11	70-75-2	02	1100	-	1100	100	39	429	429	A
12	*	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	-
25	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										

25 NOV 2003

Esta ordenanza de huertos y sus condiciones de ordenación se aplica tanto a ámbitos del Suelo Urbano consolidado como a ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado según donde cada uno de estos 194 huertos se localicen.

En los planos PV-4, PV-6, PV-9, PV-11, PV-12, PV-13, PV-14, PV-15 Y PV-16 de planeamiento vigente de la documentación gráfica del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se pueden observar los ámbitos afectados.

En concreto las superficies afectadas por la Ordenanza son las siguientes:

NUCLEO DE RESTABAL (79 huertos catalogados) :

Superficie total del suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos: 59.118 m². de los que 27.163 m² corresponden a suelo urbano consolidado.

NUCLEO DE MELEGIS (89 huertos catalogados) :

Superficie total del suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos: 78.309 m². de los que 22.124 m² corresponden a suelo urbano consolidado.

NUCLEO DE SALERES (26 huertos catalogados):

Superficie total del suelo urbano afectado por la ordenanza de huertos: 19.127 m². de los que 7.736 m² corresponden a suelo urbano consolidado.

Por lo tanto la superficie total afectada por la Ordenanza entre los 3 núcleos urbanos del municipio es de 156.554 m² de los que 57.023 m² corresponden a suelo urbano consolidado.

En estos 57.023 m² del suelo urbano consolidado se superponen las Ordenanzas de Zona A -Núcleo Central y Zona B-Barrio nuevo con la propia Ordenanza de Huertos cuya aplicación supone condiciones de aprovechamiento muy restrictivas al ser muy inferiores a las reguladas para las Zonas A y B.

En los planos PV-11 y, PV-12 y PV-13 a escala 1/1000 de la documentación gráfica del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. se pueden observar los ámbitos de cada uno de estos huertos catalogados así como los que fueron incluidos en las Unidades de Ejecución delimitadas en el Documento de "Delimitación del Suelo urbano Consolidado – D.T 1ª ,LOUA-" aprobado en noviembre de 2.004 y recogidas en 2010 en la propia Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

Como resumen de la normativa urbanística analizada resultan los siguientes parámetros urbanísticos de aplicación a los ámbitos por ella afectados:

A).- **Condiciones de parcela mínima** variables en función de las superficies brutas de los huertos :

Parcela existente ó 250 m², 400 m², 500 m², 700 m² y 800 m² para nuevas parcelaciones.

B).- Condiciones de Ocupación de parcela :

- 66% para huertos con superficie de hasta 250 m2.
- 63%, 62%, 61%, 60%, 59%, 58%, 57%, 56%, 55%, 54%, para huertos comprendidos entre 250 m2 y 500 m2.
- 50%, 48%, 46%, 44%, 42%, para huertos comprendidos entre más de 500 m2. Y hasta 1000 m2.
- 39%, 38%, 37%, 36%, 35% para huertos comprendidos entre más de 1000 m2. Y hasta 2000 m2.
- 33%, 32%, 31%, 30%, 29% , para huertos comprendidos entre más de 2000 m2. Y hasta 4000 m2.
- 28% para huertos de más de 4000 m2.

Resulta un abanico de hasta 27 porcentajes de ocupación diferentes.

C).- Condiciones de Edificabilidad : se establece ésta como 2,00 m2/m2 por el porcentaje de ocupación anterior , resultando:

- 1,32 m2/m2 para huertos con superficie de hasta 250 m2.
- 1,26 m2/m2 , 1,24 m2/m2 , 1,22 m2/m2, 1,20 m2/m2, 1,18 m2/m2 , 1,16 m2/m2, 1,14 m2/m2, 1,12 m2/m2, 1,10 m2/m2, 1,08 m2/m2, para huertos comprendidos entre 250 m2 y 500 m2.
- 1,00 m2/m2, 0,96 m2/m2, 0,92 m2/m2, 0,88 m2/m2, 0,84 m2/m2 , para huertos comprendidos entre más de 500 m2. Y hasta 1000 m2.
- 0,78 m2/m2, 0,76 m2/m2, 0,74 m2/m2, 0,72 m2/m2, 0,70 m2/m2 , para huertos comprendidos entre más de 1000 m2. Y hasta 2000 m2.
- 0,66 m2/m2, 0,64 m2/m2, 0,62 m2/m2, 0,60 m2/m2, 0,58 m2/m2 , para huertos comprendidos entre más de 2000 m2. Y hasta 4000 m2.
- 0,56 m2/m2 para huertos de más de 4000 m2.

Resulta un abanico de hasta 27 índices de edificabilidad diferentes.

4.2.- ALTERNATIVA 2 : Mantener para todo el Suelo Urbano las condiciones de ordenación establecidas en las 2 zonas de ordenanza: ZONA “A” – Tipología de Núcleo Central con su Casco Histórico- y ZONA “B” –Tipología de Barrio Nuevo-

Se plantea en esta segunda alternativa el mantenimiento exclusivamente de las Ordenanzas denominadas como ZONA “A” – Tipología de Núcleo Central con su Casco Histórico- y ZONA “B” –Tipología de Barrio Nuevo- reguladas en los Capítulos V y VI del Título III del Volumen 5 de la Normativa del PGOU- Adaptación parcial a la LOUA de El Valle vigente , ya que ambas se extienden a la totalidad del suelo urbano y urbanizable del término municipal de El Valle y por ende a sus tres núcleos urbanos de Melegís, Restábal y Saleres.

Estas Ordenanzas son de aplicación a los ámbitos del suelo urbano de cada uno de los tres núcleos urbanos establecidos en los planos de Ordenación 1, 6 y 11 de Usos Pormenorizados de las NN.SS.

Se puede observar tanto en los planos referidos 1, 6 y 11 como en los planos 2, 7, y 12, de Usos Pormenorizados de las NN.SS. como la Ordenanza de huertos se solapa en numerosos ámbitos del suelo urbano con las Ordenanzas de la Zona A y Zona B referidas.

El objetivo de esta alternativa 2 es por lo tanto la **eliminación de la duplicidad de ordenanzas que supone la Ordenanza de Huertos en los numerosos ámbitos en que ésta se superpone con las dos anteriores (Zonas A y B respectivamente).**

Esta circunstancia supone que el catálogo de huertos del Volumen 8 de la Normativa urbanística se mantiene a los solos efectos de catálogo identificativo de los diferentes huertos eliminándose las condiciones urbanísticas de ordenación que se incluyen en el mismo.

De igual forma quedarían anuladas las determinaciones de lo establecido en el _TITULO VII del Volumen 5 del PGOU`-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NN.SS vigente (Ordenanzas de Huertos).

A continuación se transcriben las condiciones urbanísticas establecidas para estas Zona A y Zona B según transcripción literal del Título III en sus capítulos V y VI del Volumen 5 de la Normativa del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de El Valle vigente :

CAPITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Art. 54.- Tipologías edificatorias.

Se establecen las siguientes tipologías y volúmenes edificatorios:

ZONA A):

Tipología de Núcleo Central con su Casco Histórico.

46





ANEXO DE SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD RESPECTO A LAS DISTINTAS ZONAS DENTRO DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

ZONAS EXISTENTES EN NÚCLEOS URBANOS

COMPATIBILIDADES

ZONA A – NÚCLEO CENTRAL:

-Bajos destinados a Uso Comercial hasta el 30% de Manzana.

-Industria 1ª C y 2ª C.

-Resto de los usos incluidos en el art. 53 –Uso Público incluso en manzana completa, excepto VA.

CASCO HISTÓRICO:

-Bajos destinados a Uso Comercial hasta el 20%.

-Industria 1ª C.

-Se admiten los existentes y todos lo que generen revitalización del tejido urbano, como culturales, asistenciales y situaciones que puedan englobarse dentro de la tipología edificatoria existente.

ZONA B – BARRIO NUEVO:

-Bajos destinados a Uso Comercial hasta el 30% de la Manzana.

-Industria 1ª y 2ª.

-Comerciales (supermercado), Cultural y Enseñanza.



47.1



Esta zona comprende los centros urbanos de cada núcleo de El Valle y así está delimitada en los Planos de Ordenación como Vivienda Unifamiliar Adosada, conformando a veces manzana cerrada, siendo compatible con vivienda plurifamiliar.

Dentro de estos centros se delimita interiormente áreas más restrictivas, conformada generalmente por manzanas cerradas, donde dadas las características existentes se anula la compatibilidad de la vivienda plurifamiliar y se le afecta de Ordenanzas Particularizadas de Casco Histórico, delimitado en el oportuno Plano de Ordenación y afectada de las siguientes prescripciones:

- Estricta adecuación a las alineaciones señaladas en Plano de Viario con mantenimiento del parcelario.
- Ritmos de huecos en consonancia al entorno.
- Los vidrios serán transparentes o translúcidos.
- Cubiertas de teja árabe o similar en color y textura con voladizos emboquillados si los hubiera, con las dispensas del art. 65.2.
- Enfoscado exterior y pintado en colores claros.
- Los zócalos, si existieran, en colores más oscuros recogiendo los trancos de entrada, prohibiéndose materiales cerámicos en los revestimientos.

Quedan prohibidos en estas zonas urbanas de protección ambiental:

- Las balastradas hidráulicas en peto y barandas.
- El aluminio anodizado en su color en carpintería metálica.
- Los vidrios en huecos no serán con color ni dibujo.

• ZONA B):

Tipología de Barrio Nuevo.

Esta zona comprende las edificaciones predominantemente de vivienda unifamiliar exenta o adosada.

Los tipos de edificación son los siguientes:

- Tipo B-1: Edificación Unifamiliar Aislada.
Vivienda de carácter unifamiliar exenta.

Cumplirá las siguientes condiciones:



47



Separación mínima de 3,00 mts. a los linderos de la parcela y de 1,50 a los linderos con calle oficial.

Se puede adosar a un lindero con compromiso notarial con el colindante de actuar de la misma forma, al objeto de hacer dos viviendas adosadas.

-Tipo B-2: Edificación Unifamiliar Adosada.

Es aquella edificación que ocupando todo el frente de la alineación de la calle puede retranquear la fachada, toda o parte, dejando un jardín o porche de entrada. Podrá disponer de los patios de luces o de parcela que estima oportuno.

Deberán cumplirse las siguientes limitaciones:

-No dejar ni crear medianeras vistas.

-El retranqueo máximo respecto a la alineación oficial será de 2 mts.

Se definirá unívocamente la tipología cuando se alcance el 50% con una de las dos.

Se organizan las Compatibilidades de Uso en la hoja nueva anterior 47.1.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE VOLUMEN PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES A Y B.

Art. 55.- Altura de la Edificación.

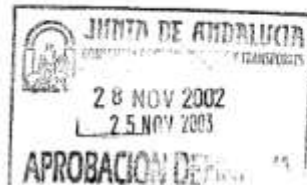
Tanto para la zona de Núcleo Central Zona A), como para el Barrio Nuevo Zona B), regirán las siguientes normas:

Número de plantas: Regla General.

Como regla general se establece en 2 el número de plantas con un máximo de 7 mts. de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) En el cómputo de las 2 plantas se incluye en todo caso la planta baja.
- b) Las 2 plantas han de computarse en cada punto del terreno con contacto con la edificación de acuerdo con el apartado 17 del art. 39.

Para la medición de las alturas permitidas se establecen los siguientes criterios:



48



1. Solares con fachada a calles en pendientes:

En calles en pendiente la edificación quedará siempre inscrita bajo una línea teórica (que definirá las partes bajas de los forjados de aleros) formada por escalones de 6 m. lineales de desarrollo horizontal, empezando por el punto más bajo de fachada y tomando siempre en el centro de cada escalón la altura máxima permitida en la zona.

En calles escalonadas, de muy fuerte pendiente, no se rebasará nunca en cada extremo de escalón el 30% de la altura permitida en su centro, tolerándose en este caso como inevitable la aparición en este extremo puntual de una planta más de la permitida, quedando este hecho compensado con la escasa altura del otro extremo.

2. Solares en pendiente con fachadas opuestas a dos calles:

Los edificios se desarrollaran bajo la envolvente definida de la forma siguiente:

1º.- En la calle de mayor cota se tomará una altura igual a la altura permitida en la zona; sobre esta cota se traza una línea horizontal de 6 m. de ancho, obteniéndose el punto (1).

2º.- El punto 2 está situado en la vertical de la calle de cota inferior y a una altura igual a la altura permitida en la zona.

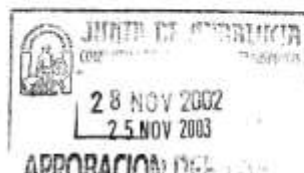
Uniendo estos dos puntos se obtiene la envolvente de la que no podrá sobresalir la edificación.

Dentro de esta envolvente el edificio se escalonará de tal forma que en ningún escalón tenga menos de tres metros en horizontal ni más de seis metros en vertical.

Independientemente de lo aquí expuesto, de existir alguna calle lateral en pendiente, además de las opuestas, o bien que éstas últimas también presenten pendiente, las condiciones de calles en pendiente deben cumplirse en todas ellas.

3. Solares en pendiente con fachada a calle y fondo opuesto a medianería.

En este caso se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior tomando la altura permitida en el fondo del solar sobre la rasante natural del terreno.

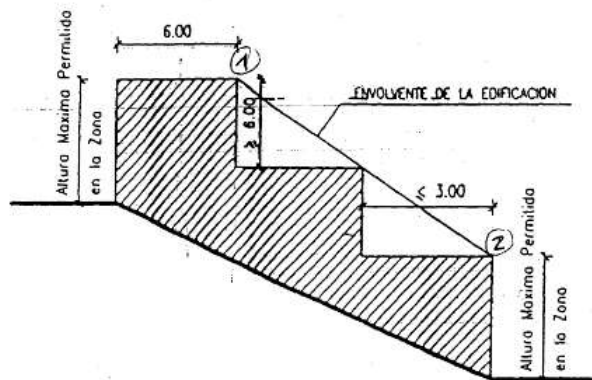


49

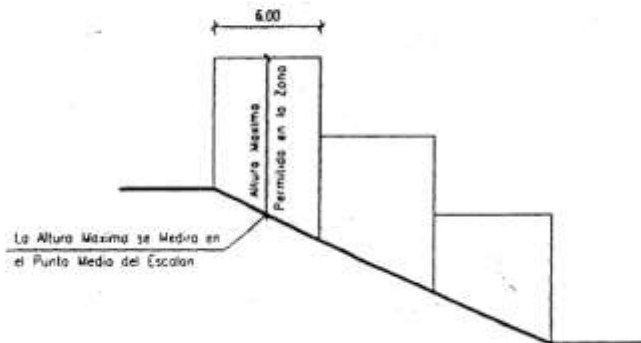


ESQUEMA:

SOLARES EN PENDIENTE CON FACHADA OPUESTA A DOS CALLES



SOLARES CON FACHADA A CALLES EN PENDIENTE



50



4. Construcciones permitidas por encima de la altura.
- a) Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima de cada fachada. Estas construcciones solo se podrán destinar a depósitos, chimeneas, secaderos, tendederos y otros usos análogos con una altura que no podrá exceder de 3 metros desde la máxima fijada para la edificación principal.
- b) En las edificaciones aisladas de vivienda unifamiliar, podrán permitirse por encima de la altura máxima permitida, cuerpos de edificación cerrados destinados a torreones, miradores o estudios con las siguientes limitaciones:
- Superficie no superior a 25 m².
 - Altura de piso no superior a 3 m.
 - Escaleras de acceso ubicadas dentro del recinto.
 - Retranqueo no inferior a 3 m. respecto a la última planta en todo su perímetro.

5. Altura libre de pisos.

La mínima altura libre de pisos será la siguiente:

- En plantas destinadas a vivienda: 2,50 m.
- En locales comerciales: 3,00 m.
- En garajes y aparcamientos: 2,20 m.

6. Altura de pisos.

Queda fijada en un mínimo de 2,85 m. y un máximo de 3,50 m., para las plantas altas y un mínimo de 3,30 metros y máximo de 3,90 metros para las plantas bajas.

En edificación aislada, retranqueada respecto de las alineaciones oficiales, la altura de la planta baja podrá tener un mínimo de 2,90 metros.

En cualquier caso, la planta podrá descomponerse, dentro de los máximos autorizados, en semisótano o elevación del terreno y entresuelo.

Las alturas anteriormente fijadas para las plantas bajas se entienden medidas desde la rasante del terreno o calle



51



hasta la cara superior del forjado que forma el techo de la planta baja.

7. Volumen máximo a edificar.
 - a) En la zona A) -Núcleo Central- será de 2,25 m²/m² sobre parcela neta. No contabilizan a efectos de volumen los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle menos de 1,20 mts a la cara superior de su forjado de techo.
 - b) En la zona B) - Barrio Nuevo- de 1,85 m²/m² sobre parcela neta.
8. Parcela mínima.
 - a) En la zona A) -Núcleo Central- será de 50 m² en aquellas que no estén edificadas antes de la aprobación de estas Normas. Se permitirá la construcción de parcelas más pequeñas cuando provengan del derribo de construcciones ya existentes.
 - b) En la zona B) -Barrio Nuevo- será de 80 m².

En cualquier caso se podrá inscribir en ella un círculo de 5 m. de diámetro.

9. Ocupación en planta.
 - a) En la zona A) será como máximo de 100% en planta baja y del 80% en el resto.
 - b) En la zona B) será como máximo de 80%.
10. Fondo máximo permitido.

No será superior a los 25 mts. medidos perpendicularmente desde la alineación oficial; en planta baja podrá superar esta dimensión siempre que no se destine a vivienda.

11. Entrantes, salientes y vuelos.

11.1. Generalidades.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial mas que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de la fachada con ninguna construcción, incluidas las



52



subterráneas, aunque se destinen a aparcamientos.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle al terreno y por debajo de éste (patio inglés), estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

11.2. Retranqueos.

Se permitirá el retranqueo de las Construcciones, respecto de la alienación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, pudiéndose admitir su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la máxima edificabilidad permitida.

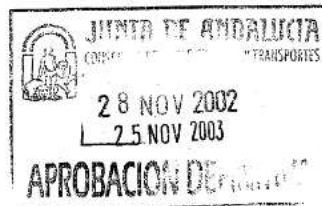
11.3. Cuerpos Volados Cerrados.

Fuera de la alienación oficial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.

11.4. Balcones o Voladizos Abiertos.

Se admiten voladizos abiertos o balcones, fuera de la alienación oficial, con las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán a una altura no inferior a 3,30 metros sobre la rasante, o de 2,90 metros si se trata de vuelos en calles peatonales o con aceras de ancho doble del vuelo permitido.
- El vuelo máximo permitido será el siguiente:
 - a) En calles con acerado: 10% del ancho de la calle, sin que sea superior al 90% del ancho de la acera.
 - b) En calles peatonales: 10% del ancho de la calle.
 - c) En calles sin acerado, con tráfico rodado: 7% del ancho de la calle.
- En ningún caso el vuelo permitido podrá sobrepasar 1 metro de anchura.



53

4.3.- Alternativa 3 : Mantenimiento de la Ordenanza de Huertos pero unificando sus condiciones de Ordenación para la totalidad de los ámbitos sobre los que se aplica esta Ordenanza según los planos correspondientes del PGOU-AdP LOUA vigente.

El objeto de esta alternativa consiste en el planteamiento de una tercera propuesta para la Innovación que se plantea del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de El Valle.

Se indican a continuación las principales determinaciones que se plantean en la que se ha considerado como **Alternativa 3 de la Innovación del PGOU-Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de El Valle:**

Se plantea en lo que al Suelo Urbano se refiere, la modificación de algunos de los parámetros urbanísticos establecidos por la Ordenanza de Huertos al objeto de poderse materializar la totalidad del aprovechamiento a que todo propietario tiene derecho previo el cumplimiento de sus respectivos deberes urbanísticos.

Esta ordenanza conlleva una sobreprotección de las plantaciones de cítricos existentes en los vacíos urbanos –denominados como “Huertos” por las NN.SS.- que hace que la mayoría de las Unidades de Ejecución no sean rentables. Se sobreprotegen 195.087

m² de suelo urbano (0,69% de la totalidad del suelo municipal) cuando se dispone de 3.350.391 m² (12,97 % de la totalidad del suelo municipal) para plantaciones de cítricos en el Suelo No Urbanizable Protegido circundante a los 3 núcleos de población, siendo ésta la clase de suelo determinada por la legislación urbanística como la más adecuada para la actividad agropecuaria confiriendo a su vez importantes valores paisajísticos al municipio. Esta sobreprotección del suelo urbano derivada de las estrictas condiciones urbanísticas establecidas por la singular Ordenanza de Huertos, ha supuesto una tan escasa actividad edificatoria que nos ha llevado a dudar seriamente sobre la idoneidad de las condiciones de ordenación establecidas en dicha Ordenanza , más aún cuando el verdadero rendimiento económico de los cítricos se produce en las grandes y extensas explotaciones agrícolas de las fincas del suelo no urbanizable que circunda a los 3 núcleos de población y que dotan y siempre dotarán al municipio de sus notables valores medioambientales y paisajísticos.

Las superficies brutas de cada uno de estos HUERTOS oscilan entre los 117 m² – *Huerto nº 66 de Restábal* - y los 6.000 m² – *Huerto nº 76 de Melegís*- , según se puede observar en el Volumen 8 de las NN.SS. vigentes – CATALOGO DE HUERTOS- estableciéndose por dicha “Ordenanza de Huertos” diferentes condiciones de ordenación para cada uno de los huertos pues tanto las condiciones de parcela mínima de actuación como la ocupación en planta y la edificabilidad son variables en función de la superficie de cada huerto (*a mayor superficie de huerto mayor parcela mínima exigible , llegando a establecerse hasta en 800 m²; A mayor superficie de huerto menor porcentaje de ocupación en planta oscilando entre el 28% y el 66%, y por ende diferentes índices de edificabilidad al establecerse por la Ordenanza este parámetro en 2,00 m²/m² por la superficie de ocupación*).

La normativa actual vigente supone por aplicación de esta Ordenanza de Huertos una gran heterogeneidad en las condiciones de ordenación de cada uno de los ámbitos recogidos en el referido Catálogo de Huertos y por ende en sus respectivos aprovechamientos urbanísticos.

Con la presente Alternativa de Innovación se propone la modificación de los parámetros de aprovechamiento principales que se establecieron en la Ordenanza de Huertos en 1.990 como son PARCELA MINIMA DE ACTUACION, OCUPACION EN PLANTA Y EDIFICABILIDAD unificándolos para todos los ámbitos del Suelo Urbano afectados por la Ordenanza de Huertos logrando así su homogeneización.

El resto de las condiciones urbanísticas establecidas en el planeamiento general vigente se mantienen inalterables y con ello la protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

De esta forma se pretende posibilitar la activación del desarrollo urbanístico del municipio que redundará en un mayor crecimiento del mismo y en el consiguiente aumento de terrenos dotacionales públicos y del patrimonio municipal de suelo.

En consecuencia con la Innovación planteada se proponen los siguientes parámetros urbanísticos unitarios para todos los ámbitos englobados por los huertos catalogados:

- PARCELA MINIMA DE ACTUACION : La existente o 250 m2 en nuevas parcelaciones.
- OCUPACION EN PLANTA : 50 %.
- EDIFICABILIDAD:1,00 m2/m2.

Se considera que con la ocupación del 50% que se establece en la Innovación que se redacta para esta Ordenanza de Huertos se posibilitan unas superficies libres de parcela igualmente del 50% muy razonables para un municipio de carácter rural y equiparables en general a las que inicialmente estableció la Ordenanza de Huertos de las NNSS y que van a producir similares resultados en lo que al mantenimiento de la escena urbana tradicional se refiere. Los valores naturales y paisajísticos que caracterizan al municipio no se verán alterados al proponerse igualmente el mantenimiento de las plantaciones de cítricos existentes en las superficies de parcela libres de edificación.

Este porcentaje de ocupación es muy inferior a los establecidos para la Zona A-Núcleo Central (100%) y para la Zona B-Barrio Nuevo (80%) dentro de las cuales se localizan los terrenos objeto de la Innovación.

Igualmente el índice de edificabilidad propuesto de 1 m2/m2 es muy inferior a los establecidos para la Zona A-Núcleo Central (2,25 m2/m2) y para la Zona B-Barrio Nuevo (1,85 m2/m2) dentro de las cuales se localizan los terrenos objeto de la Innovación.

Por el contrario la condición de parcela mínima de 250 m2 establecida por la Innovación es muy superior a las establecidas para la Zona A-Núcleo Central (50 m2) y para la Zona B-Barrio Nuevo (80 m2) dentro de las cuales se localizan los terrenos objeto de la Innovación.

De este modo serán indivisibles aquellos huertos cuya superficie sea menor a los 500 m² . De los 194 huertos catalogados, 100 tienen su superficie menor a los 500 m². Por lo tanto la unificación de la parcela mínima edificable a 250 m² solo afectará al 51,55 % de los huertos catalogados.

En definitiva las condiciones urbanísticas propuestas en la Innovación que se redacta para los ámbitos afectados por la Ordenanza de Huertos son en todo caso más favorables que las establecidas por las ordenanzas de la Zona A- Núcleo Central y de la Zona B-Barrio Nuevo , dentro de las cuales se localizan dichos ámbitos, pues conllevan edificabilidades globales y densidades edificatorias inferiores a las de las citadas ordenanzas Zona A y Zona B.

Una vez sea efectiva la aprobación definitiva de la Innovación quedarían sin efecto todas las condiciones de ordenación referentes a parcela mínima , ocupación y edificabilidad establecidas por la Ordenanza de Huertos en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS vigente. El Volumen 8 de Ordenanzas particulares de huertos se mantiene a los solos efectos de catalogación de los 194 huertos existentes en los 3 núcleos de Melegís, Restábal y Saleres.

4.4.- VALORACION DE ALTERNATIVAS.

Una vez descritos en los apartados anteriores los aspectos fundamentales que se plantean en las 3 alternativas planteadas, se procede al análisis comparativo entre las mismas para proceder a la elección de la propuesta definitiva para la Innovación del Planeamiento General del municipio de El Valle cuyo Documento Borrador se redacta.

4.4.1.- Con la primera alternativa planteada o “ **alternativa 0**” descrita en el punto 2.1 anterior se mantendrían todas las determinaciones relativas a las ordenanzas de aplicación al suelo urbano establecidas . Por consiguiente se seguiría regulando la ordenación urbanística del suelo urbano del municipio de igual modo que antes del planteamiento de esta Innovación del Planeamiento General vigente consistente en el Plan General de Ordenación Urbanística -Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. aprobado en 2010.

La ejecución de la Alternativa “0” supone por lo tanto la no modificación del planeamiento vigente en la actualidad.

Se considera que el mantenimiento de esta alternativa sería incoherente ya que no se abordaría la problemática actual del municipio a la vista del escaso desarrollo que se ha llevado a efecto en el suelo urbano desde que entre 2002 y 2003 fueron aprobadas las NN.SS. -adaptadas a la LOUA en 2010-, así como por los cambios significativos acaecidos tanto en el aspecto socioeconómico como en el marco normativo debido a la diversa legislación que, en materia de planificación urbanística y medioambiental, se ha venido promulgando entre 2002 y 2021.

En lo que al suelo urbano se refiere , la aplicación de las condiciones de parcelación mínima tan heterogéneas que establece la Ordenanza de Huertos –variando ésta en función de la superficie de cada huerto- *hace que sea imposible materializar todo el Aprovechamiento Objetivo* que la misma Ordenanza de Huertos atribuye a cada ámbito (huerto catalogado y/o UEs con huertos en su ámbito). Como consecuencia de ello el número total de viviendas que podría edificarse en base al aprovechamiento permitido por dicha ordenanza es muy reducido , resultando un porcentaje de Vivienda Protegida muy superior al mínimo exigible por la LOUA.

En el municipio de El Valle la demanda de este tipo de viviendas es prácticamente nula. La aplicación de los estándares dotacionales del Art.17 LOUA, hace que la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución no sean rentables y por tanto susceptibles de solicitarse por parte de sus propietarios compensaciones económicas a la Administración municipal inasumibles por ésta, pudiendo llegar a plantearse por éstos la aplicación de las exenciones establecidas en su Art. 17.2. con la consiguiente merma en lo que a terrenos dotacionales públicos se refiere.

La aplicación de esta ordenanza de huertos implica por lo tanto una muy baja previsión del número total de viviendas así como la práctica equiparación en número entre la vivienda libre y la protegida. Esta descompensación habría que corregirla en base a las determinaciones de la LOUA y sus diversas modificaciones ya que en este municipio la demanda de VPP es muy escasa.

En base a lo indicado se considera aconsejable, a la vista de las dilataciones que viene sufriendo la redacción del nuevo PGOU – en tramitación desde 2007- que a través de la Innovación planteada se pudiese abordar la homogeneización de las condiciones de aprovechamiento y la unificación de la parcela mínima de esta Ordenanza de Huertos para los tres núcleos de población del municipio estableciéndose ésta en torno a los 200 ó 250 m² para la totalidad de los huertos catalogados para de esta forma conseguir que las Unidades de Ejecución sean rentables y poderse obtener un mayor número de viviendas así como mayor superficie de terrenos dotacionales públicos.

Por lo tanto según lo indicado se considera que esta alternativa cero no es la adecuada para constituirse en el necesario Documento de Innovación del Planeamiento General del Municipio de El Valle.

4.4.2.- Con la segunda alternativa planteada o “ **alternativa 1**” descrita en el punto 2.2 anterior se mantendrían todas las determinaciones relativas a las ordenanzas de Zona A – núcleo central – y Zona B – Barrio Nuevo- según el ámbito delimitado para cada una de ellas en los diversos planos de Ordenación. Se anularían las determinaciones de la Ordenanza de Huertos superpuesta con las anteriores en algunos de los ámbitos de aplicación de las anteriores . De esta forma se eliminaría la duplicidad de ordenanzas existente en algunos ámbitos del suelo urbano en los que la trama de la ordenanza de huertos se superpone a la trama de la Zona A y a la trama de la zona B según la zona.

Por consiguiente el suelo urbano se seguiría regulando mediante la aplicación exclusivamente de las determinaciones establecidas en suelo urbano para las zonas A y B del vigente Plan General de Ordenación Urbanística -Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. aprobado en 2010.

Según la ordenación urbanística vigente , la superficie de parcelación mínima en la Ordenanza de huertos oscila entre los 250 m² para parcelas iguales o menores a 500 m² y los 800 m² para parcelas de superficie superior a los 4.000 m².

De igual forma los porcentajes de ocupación oscilan entre el 66% para huertos hasta 250 m² y el 28% para “huertos” con superficie mayor a 4000 m² –que solo hay uno , el nº 76 de Melegís de 6000 m² .

Las condiciones de edificabilidad se establecen en 2 m²/m² sobre cada uno de los porcentajes de ocupación reseñados que son a su vez variables de forma inversamente proporcional a la superficie de parcela (esto supone edificabilidades resultantes netas de entre 0,56 m²/m² y 1,32 m²/m²).

Aunque se consigue de esta forma para todo el suelo urbano la homogeneización de las condiciones de ordenación, se considera que el establecimiento de edificabilidades de entre 1,85 m²/m² y 2,25 m²/m² ; de porcentajes de ocupación de entre el 80% y el 100% y de parcelas mínimas hasta de 50 m² y de 80 m² a los ámbitos afectados por la Ordenanza de Huertos (*definidos en los planos PV-11, PV-12 y PV-13 del PGOU- AdP. LOUA de las NNSS*) supondría excesiva densificación y la práctica eliminación de los espacios libres de parcela que mayoritariamente ocupados por cítricos conforman el paisaje urbano característico del municipio .

Con esta propuesta las densidades edificatorias y las edificabilidades globales resultantes aumentarían de forma significativa respecto a las existentes viéndose alterada la ordenación estructural del municipio. Por lo tanto esta segunda alternativa tampoco se considera adecuada para resolver idóneamente la problemática planteada en la Innovación. Se trata de una propuesta poco acorde con el modelo de ciudad planteado en la ordenación estructural del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

Por lo tanto según lo indicado se considera que esta 2ª alternativa tampoco es la más adecuada para constituirse en el pretendido y necesario Documento de Innovación del Planeamiento General del Municipio de El Valle.

4.4.3.- Una vez descartadas las alternativas 1ª (cero) y 2ª por los motivos indicados en los apartado 4.4.1 y 4.4.2 precedentes , cabe concluir que se ha optado por plantear como alternativa definitiva para la presente Innovación del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de El Valle la denominada como Alternativa "3" .

Con esta propuesta de modificación de la Ordenanza de Huertos se posibilita la materialización de la totalidad del aprovechamiento a que todo propietario tiene derecho en las condiciones que la vigente legislación del suelo establece evitando así los agravios comparativos que se producen en función de las superficies de los ámbitos de reparto afectados por la ordenanza.

Con la propuesta de Innovación planteada en la Alternativa 3ª, al mantenerse la Ordenanza de Huertos con sus condiciones urbanísticas homogeneizadas para todos los ámbitos a los que le es de aplicación definidos en los planos PV-11, PV-12 y PV-13 del PGOU- AdP. LOUA de las NNSS, se logra el mantenimiento del modelo de ciudad existente así como la compatibilización de la propuesta con la ordenación estructural y pormenorizada del Planeamiento General vigente. La propuesta no supone modificaciones sustanciales ni en las edificabilidades globales ni en la densidades edificatorias resultantes que se mantienen entre las 10 y las 30 viviendas por hectárea (*densidad media-baja según se establece en el Artículo 10.1.A. d) 3 de la LOUA*).

A los efectos de la justificación del Artículo 9.D) de la LOUA respecto al mantenimiento del aprovechamiento lucrativo preexistente en las zonas de Suelo Urbano Consolidado se ha elaborado el siguiente estudio comparativo entre las ordenanzas vigentes y la modificación propuesta:

ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS						
NN.SS. 2002-03 / PGOU-Adapt. Parcial LOUA 2010				<i>INNOVACION PGOU-Adapt. Parcial LOUA 2021</i>		
	ZONA A	ZONA B	Ordenanza de Huertos	ZONA A	ZONA B	Ordenanza de Huertos
Parcela MIN.	50 m2	80 m2	entre 250 m2 y 800 m2	50 m2	80 m2	250 m2
Ocupación	100%-80%	80%	Entre el 28% y el 66%	100%-80%	80%	50%
Edificabilidad	2,25m2/m2	1,85 m2/m2	2m2/m2 x %OCUP	2,25m2/m2	1,85 m2/m2	1 m2/m2
Altura	2 pl-7 m	2 pl-7 m	2 pl-7 m	2 pl-7 m	2 pl-7 m	2 pl-7 m
Retranqueos	Se permiten	Se permiten	Si	Se permiten	Se permiten	3 m a linderos
Fondo edificable	No sup. A 25 m.	No se fija	No se fija	No sup. A 25 m.	No se fija	No se fija
Tipología	Plurif. MC y Unif	Unif. AD-AS	Unif. AD y AS	Plurif. MC y Unif	Unif. AD-AS	Unif. AD-AS

El Documento de Innovación del PGOU contemplado en la Alternativa “3” elegida seguirá el procedimiento de tramitación ambiental preceptivo por lo que complementariamente a la tramitación del Documento de Innovación que se redacta - Borrador en este caso- en base a lo indicado en la Ley 7/2007 (GICA) modificada a su vez por el Decreto- Ley 3/2015 de 3 de marzo y por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre , según lo establecido en el nuevo artículo 40.3.b) , al tratarse aquí de una modificación que afecta a la ordenación pormenorizada del PGOU-AdP a la LOUA , relativa a elementos o espacios actualmente catalogados por su valor paisajístico, la INNOVACION planteada se encuentra sometida a EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

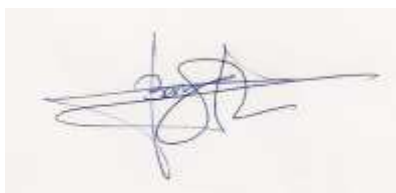
El contenido específico de esta alternativa elegida se concreta y desarrolla en los apartados 1 y 2 del Documento Borrador de la Innovación que se redacta.

5.- PROCEDIMIENTO.

Una vez que se emita por parte de la Delegación de Medio Ambiente el Documento de Alcance sobre el Borrador del Plan, el procedimiento para la aprobación de la presente Innovación, dado su carácter de Modificación Pormenorizada, al no alterar la ordenación estructural del planeamiento general vigente, será, conforme a lo especificado en los artículos 31, 32 y 36 de la LOUA, el siguiente:

- a) Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de El Valle .
- b) Exposición al público por plazo mínimo de un mes, mediante publicación de anuncio en el Tablón de Edictos, Boletín Oficial de la Provincia de Granada y en uno de los periódicos de mayor circulación provincial.
- c) Requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.
- d) Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de El Valle.
- e) Solicitud de informe preceptivo no vinculante al titular de la Delegación en Granada de la Consejería competente en materia de Urbanismo, según lo previsto en el artículo 31.2. C) de la LOUA.
- f) Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento Pleno de El Valle según lo previsto en el artículo 31.1. B) a) de la LOUA al no afectar la Innovación a la Ordenación Estructural.

El Técnico redactor



Bernardo Sánchez Gómez,
Arquitecto colegiado 2294 del COAG.

Junio de 2021