

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

## I.- MEMORIA GENERAL JUSTIFICATIVA.

### I.1.-OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente Documento de 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 redacta 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 en sus artículos 1 al 6.

El fin de la presente Adaptación Parcial es el de 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.

*(Ley 7/2002, Disposición Transitoria Segunda. Planes e instrumentos existentes.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. **Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.**

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que le es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.)

**Por lo tanto, el objeto del presente Documento de ADAPTACION PARCIAL será el conjunto de determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del término municipal, en los términos del Artículo 10.1 de la LOUA que se transcribe a continuación:**

La ordenación estructural – *constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio*- se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46, y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
- b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (\*).

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas (\*\*).

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.
- f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
- g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

*(\*) La disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece que la localización de las reservas con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia este apartado b) será exigible desde la entrada en vigor de la mencionada Ley 13/2005, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en Suelo Urbanizable No Sectorizado. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.*

*(\*\*) El contenido de esta letra b) ha sido modificado en dos ocasiones, la primera por el artículo 23 Uno de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y la segunda por el artículo primero de la Ley de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo...)*

**Por otra parte el Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 17 de enero de 2008, y publicado el 7 de febrero concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de la Adaptación:**

(Decreto 11/2008, Artículo 3. Contenido y alcance.

1. La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente. (artículo 4 Decr. 11/ 2008)
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.  
Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

*Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:*

- 1) *Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurales de la red de transportes públicos.*
- 2) *Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.*

...)

**Además en el apartado 3 del referido artículo 3 del Decreto 11/2008, se delimita específicamente su ámbito de adecuación, definiendo aquellos actos que no puede realizar la Adaptación Parcial.**

*(..3. La adaptación parcial no podrá:*

- a) *Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1*
- b) *Clasificar nuevos suelos como urbanizables.*
- c) *Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3.*
- d) *Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.*
- e) *Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.*
- f) *Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura del planeamiento general vigente.*

...)

**A partir de estas bases el presente Documento de Adaptación Parcial se desarrollará a partir de los criterios fijados por el Decreto 11/2008, por entender que recoge y desarrolla el espíritu y contenido de las disposiciones comprendidas en la Ley 7/2002.**

### **CONVENIENCIA DE LA ADAPTACION PARCIAL.**

Como ya se ha indicado, el planeamiento vigente en El Valle - Revisión de las Normas Subsidiarias- fue aprobado el 28 de noviembre de 2.002. Con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS. entró en vigor la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, que tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo en la Comunidad Autónoma.

En base a lo establecido en el punto 1.1ª.a) de la DT 1ª de la Ley 7/2002 –LOUA- se tramitó la DELIMITACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO del municipio de El Valle. La aprobación definitiva del mismo se llevó a cabo el 15 de noviembre de 2.004. Dado que este último documento afecta solamente al Suelo Urbano, el Planeamiento General vigente en El Valle no tiene adaptadas totalmente sus determinaciones a las exigidas por la LOUA para cada una de las clases y categorías de suelo que en ella se establecen.

Con el fin de adecuar en su totalidad estas determinaciones del Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la LOUA se considera conveniente por parte de la Corporación Municipal la formulación de esta Adaptación Parcial.

De esta forma las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento, además de cumplir con lo que le es exigible por Ley, partirán de un marco ya adaptado a la LOUA, que garantice las determinaciones relativas a ordenación, programación y gestión.

La Adaptación a la LOUA también conlleva la definición en su caso de las siguientes clases y categorías del suelo:

-Dentro del Suelo urbano se diferencia entre *consolidado* y *no consolidado*.

-Dentro del Suelo Urbanizable se distinguen tres categorías:  
*Ordenado, sectorizado y no sectorizado*.

-Dentro del Suelo no Urbanizable las de: *de especial protección por legislación específica, de especial protección por planificación territorial o urbanística, de carácter natural o rural, y la del hábitat rural diseminado*.

Cada una de estas clases y categorías de suelo implica un régimen urbanístico apropiado y actual, que garantiza sus derechos según la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo cumplimiento de los respectivos deberes.

## I.2.- INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

### I.2.A).- DESCRIPCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO DEL MUNICIPIO.

El planeamiento vigente en el municipio de El Valle está integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por la DELIMITACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO del municipio – DT 1ª.1 de la Ley 7/2002 –LOUA-; así como por sus diferentes instrumentos de Planeamiento de Desarrollo.

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

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

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

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

Al mismo tiempo y solapadas sobre diversos ámbitos de estas ZONA “A” y ZONA “B” se establecen en los planos 2, 7, y 12, diversas áreas de suelo urbano afectadas por la denominada “ORDENANZA DE HUERTOS” que determina a su vez unas condiciones urbanísticas diferenciadas para cada uno de los 208 huertos clasificados en el volumen 8 de las NN.SS – Catálogo de Huertos – entre los 3 núcleos urbanos del municipio. Esta ordenanza establece unas condiciones de aprovechamiento y una densidad edificatoria muy bajas así como unas parcelas mínimas de actuación de muy elevada superficie, variando estos parámetros urbanísticos en función de la superficie bruta de cada uno de los 208 huertos catalogados. Podrían considerarse como 208 pequeñas Unidades de Ejecución que por su escasa superficie no son, en general, rentables a la vista de las 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.*

Las superficies brutas de cada uno de estos HUERTOS oscilan entre los 117 m<sup>2</sup> y los 6.000 m<sup>2</sup>, según se puede observar en el Volumen 8 de las NN.SS. –CATALOGO DE HUERTOS- (Se adjuntan fotocopias en el Anejo 2 del ANEXO de Normas Urbanísticas).

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

Se delimitan las siguientes zonas sometidas a Protección según se puede observar en los planos 19,20, 21 y 22 de las NN.SS. y en los planos PV 02 y PV 03 del presente Documento de Adaptación Parcial:

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

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

- Suelo Urbanizable delimitado para su desarrollo, con un sector residencial en Restábal (PP. El Calvario) y otro sector Agrícola-Industrial en Melegís.
- Suelo Urbanizable. Esta clase de suelo se entiende que se delimitó en su momento por imperativo de la **derogada Ley 6/1998** de 13 de Abril sobre régimen del Suelo y valoraciones según la cual constituía el Suelo Urbanizable el resto de los terrenos del término municipal no sujetos a protección alguna. Se puede observar que las Ordenanzas para esta clase de suelo apenas difieren de las establecidas por las NN.SS. para el Suelo No Urbanizable Protegido remitiéndolas incluso al mismo articulado – Títulos V y VI - por lo que el carácter real de este suelo pudiera ser el del Suelo No Urbanizable no protegido – de carácter natural o rural según la LOUA-.

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

Cada una de estas nuevas UEs incluyen en su ámbito uno o varios de los huertos catalogados ya que en general ninguno se ha desarrollado.

**En las tablas adjuntas se expresa el planeamiento vigente en el municipio y por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación Parcial:**

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

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	Fase	Fecha	Órgano
Revisión Normas Subsidiarias de Planeamiento	A. Def.	28-11-02	CPOTU
Subsanación Deficiencias Ap. Def. Revisión NN.SS.	A. Def.	25-11-03	CPOTU
Delimitación Suelo Urbano Consolidado DT 1ª.1 LOUA	A. Def.	05-11-04	AYTTO

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

**TABLA 2:** Actuaciones en Áreas del Suelo Urbano en los 3 núcleos del municipio:

2.1.a.- Unidades de Ejecución de **Melegís** delimitadas por las NN.SS.

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación Global
UE1.1	R	6.320 m2	20%
UE1.2	R	4.429 m2	20%
UE-2	R	6.980 m2	20%
UE-3	R	5.189 m2	20 %
UE3-4	R	6.715 m2	20 %
UE-4	R	4.456 m2	20 %
UE-5	R	5.400 m2	20 %
UE-6	I	4.752 m2	60 % (*)
TOTAL		<b>44.241 m2</b>	

(\*) En esta ficha el parámetro correspondiente al 60% viene definido como "Suelo Ocupable Máximo" en lugar de como "Ocupación Global " como en el resto de UEs.

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

*Aunque en las fichas de las UEs de las NN.SS. figura como ocupación global el 20%, se puede comprobar en el documento de alegaciones que ésta se incrementó hasta un 8% para huertos de superficie mayor a 4.000 m2. Esta circunstancia que no fue corregida en las fichas de las UEs se recoge en el punto A' del Volumen 8 de las NN.SS.-ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS-. (Ver fotocopias Volumen 8 NN.SS. en el Anejo 3 del ANEXO de Normas Urbanísticas).*

2.1.b.- Unidades de Ejecución de **Melegís** delimitadas en base a la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado – D.Tª. 1ª) LOUA-

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

Estas unidades son las siguientes:

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

Las superficies de los huertos que componen estas UEs se han transcrito de las fichas del catálogo de huertos incluidas en el Volumen 8 de las NN.SS. (Se adjuntan fotocopias en el Anejo 3 del ANEXO de Normas Urbanísticas).

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

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación Global
UE-1	R	3.000 m2	20%
UE-2	R	9.000 m2	20%
UE-3	R	23.896 m2	70%
UE-4	R	1.630 m2	70% (*)
TOTAL		<b>37.526 m2</b>	

(\*) En esta ficha el parámetro correspondiente al 70% viene definido como "Suelo Edificable Máximo" en lugar de como "Ocupación Global" como en el resto de UEs.

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

*Aunque en las fichas de las UEs de las NN.SS. figura como ocupación global el 20%, se puede comprobar en el documento de alegaciones que ésta se incrementó hasta un 8% para huertos de superficie mayor a 4.000 m2. Esta circunstancia que no fue corregida en las fichas de las UEs se recoge en el punto A' del Volumen 8 de las NN.SS.- ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS-..(Ver fotocopias Volumen 8 NN.SS. en el Anejo 3 del ANEXO de Normas Urbanísticas).*

### 2.2.b.- Unidades de Ejecución de **Restábal** delimitadas en base a la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado – D.Tª. 1ª.1,1ª) LOUA-

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

Estas unidades son:

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

Las superficies de los huertos que componen estas UEs se han transcrito de las fichas del catálogo de huertos incluidas en el Volumen 8 de las NN.SS. (Se adjuntan fotocopias en el Anejo 3 del ANEXO de Normas Urbanísticas).

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

Ámbito	Uso	Superficie	Ocupación Global
UE-1	R	6.100 m <sup>2</sup>	20%

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

*Aunque en las fichas de las UEs de las NN.SS. figura como ocupación global el 20%, se puede comprobar en el documento de alegaciones que ésta se incrementó hasta un 8% para huertos de superficie mayor a 4.000 m<sup>2</sup>. Esta circunstancia que no fue corregida en las fichas de las UEs se recoge en el punto A' del Volumen 8 de las NN.SS.- ORDENANZAS PARTICULARES DE HUERTOS-..(Ver fotocopias Volumen 8 NN.SS. en el Anejo 3 del ANEXO de Normas Urbanísticas).*

### 2.3.b.- Unidades de Ejecución de **Saleres** delimitadas en base a la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado – D.T<sup>a</sup>. 1<sup>a</sup>) LOUA-

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

Estas unidades son:

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

Las superficies de los huertos que componen estas UEs se han transcrito de las fichas del catálogo de huertos incluidas en el Volumen 8 de las NN.SS. (Se adjuntan fotocopias en el Anejo 3 del ANEXO de Normas Urbanísticas).

## I.2.B).- ANALISIS DEL GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO ACAECIDO EN EL MUNICIPIO.

A los efectos de este apartado se va a considerar el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento a fecha de Noviembre de 2.009. En tal sentido; se consideran como figuras de planeamiento de desarrollo las siguientes:

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

Desde la aprobación de las Normas Subsidiarias en 2002 -2003 y la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado LOUA en 2.004 se han formulado un total de 21 figuras: 1 plan parcial de ordenación, 2 planes especiales , 1 subdivisión de UE y 17 estudios de detalle.

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

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

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

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

### 3.1.a.1- Unidades de Ejecución de **Melegís** en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
UE 1.1	R	6.942 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, 24-11-2006	Urbanizada
UE 1.2	R	4.429 m2	0,56 m2/m2	PE	AI, 17- 09-2008	pte AD CPOTU
UE-3	R	3.400 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, 19-03-2007	Pr. Repar.
UE 3-4	R	6.703 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, 6-07-2006	Pr. Repar.
UE-4	R	6.542 m2	0,40 m2/m2	ED	AD, 29-03-2007	Pr. Repar.
UE-5	R	5.400 m2	0,40 m2/m2	ED	AD, 29-05-2006	Urbanizada
UE-6	I	4.115 m2	0,57 m2/m2	ED	AD, 06-07-2006	Pr. Repar.
UE-9	R	3.260 m2	1,00 m2/m2	ED	AD, 19-03-2007	Pr. Repar.
UE-12	R	5.083 m2	0,56 m2/m2	PE	Inf Desf A.I 12-6-09	-----

Las siguientes Unidades de Ejecución cuyo desarrollo no se ha iniciado a la fecha de redacción del presente documento, se tramitarán mediante Estudios de Detalle debiendo localizarse en ellas los terrenos correspondientes al 30% de su techo edificable para Vivienda Protegida : UE-7, UE-8, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-14, UE-15, UE-15', UE-16 a (\*), UE-16b(\*) y UE-17.

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

### 3.1.a.2- Unidades de Ejecución de **Melegís** - PREVISION APVTOS Y DOTACIONES:-

Ámbito	Superficie	Ocupación	Edificab. Neta	Techo Edif. (Apr. Obj.)	Otros Usos		Desarrollo
					Equip.	Z. Verdes	
UE1.1	6.942 m2	28%	0,78 m2/m2	3.887 m2	694 m2		SI
UE1.2	4.429 m2	28%	0,83 m2/m2	2.480 m2	298 m2	446m2	SI
UE-2	6.980 m2	28%	0,76 m2/ m2	3.909 m2	----	1173 m2	NO
UE-3	3.400 m2	28%	0,78 m2/ m2	1.904 m2	340 m2		SI
UE3-4	6.703 m2	28%	0,71 m2/ m2	3.753 m2	110 m2	-----	SI
UE-4	6.542 m2	20%	0,61 m2/ m2	2.617 m2	589 m2		SI
UE-5	5.400 m2	20%	0,59 m2/m2	2.160 m2	540 m2		SI
UE-6	4.115 m2	60%	0,80 m2/m2	2.325 m2	----	----	SI
UE-7	1.100 m2	39%	1,45 m2/m2	858 m2	----	257 m2	NO
UE-8	6.233 m2	57%	1,91 m2/m2	7.105 m2	853 m2	1.279 m2	NO
UE-9	3.260 m2	50%	1,24 m2/ m2	3.270 m2	----	----	SI
UE-10	900 m2	44%	1,73 m2/ m2	792 m2	----	239 m2	NO
UE-11	2.512 m2	32%	1,03 m2/ m2	1.608 m2	----	483 m2	NO
UE-12	5.083 m2	28%	0,72 m2/ m2	2.846 m2	----	854 m2	NO
UE-13	6.270 m2	34,66%	1,15 m2/ m2	4.345 m2	----	1.304 m2	NO
UE-14	3.550 m2	58%	2,58 m2/ m2	4.118 m2	494 m2	742 m2	NO
UE-15	1.930 m2	35%	0,95 m2/ m2	1.351 m2	----	406 m2	NO
UE-15'	1.000 m2	42%	1,28m2/ m2	840 m2	----	252 m2	NO
*UE-16a	1.859,18 m2	36,5 %	1,50 m2/ m2	1.357 m2	----	408 m2	NO
*UE-16b	3.738,98 m2	30,5 %	0,84 m2/ m2	2.281 m2		685 m2	NO
UE-17	2.335 m2	55%	2,27 m2/ m2	2.568 m2	308 m2	463 m2	NO
TOTAL	<b>83.752 m2</b>				<b>2.063 m2</b>	<b>9.073 m2</b>	

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

**Las superficies de las UEs indicadas en estas 2 tablas son las correspondientes a la documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo. Por lo tanto estas tablas se introducen exclusivamente a TITULO INFORMATIVO.**

Resulta una superficie para equipamientos de 2.063 m2, una superficie para zonas verdes de 9.073 m2 y una superficie para "Otros Usos" de 2.163 m2. Según criterio municipal estos 2.163 m2 de Otros Usos se destinarán preferentemente a zonas verdes con lo que la previsión total para ZONAS VERDES es de 11.236 m2.

**CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS UEs NO DESARROLLADAS:**

Se ha considerado como ocupación de cada Unidad de Ejecución, la media aritmética de las ocupaciones establecidas en la Ordenanza de Huertos para cada uno de los huertos incluidos en ella.

El Aprovechamiento Objetivo de cada UE se establece en 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> aplicados sobre la Ocupación calculada según se ha indicado en el párrafo anterior (según determinaciones de la Ordenanza de Huertos).

**NOTA:** Estas consideraciones respecto al cálculo de la ocupación de cada Unidad de Ejecución lo son a los solos efectos de calcular la edificabilidad y la densidad global.

### 3.1.b.1.- Unidades de Ejecución de **Restábal** en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
UE-1	R	4.255 m <sup>2</sup>	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ED	AD, 29-03-2007	Pr. Repar.
UE-2	R	9.564 m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ED	AD, 28-09-2006	Pr. Repar.
*UE 3-4	R	25.526 m <sup>2</sup>	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ED UE3 y UE4 Mod. Punt. E.D.	AD, 24-11-2006 AD, 28-09-2009	Pr. Repar.
UE-7	R	3.582 m <sup>2</sup>	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ED	AD, 29-05-2006	Pr. Repar.

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

El resto de las Unidades de Ejecución cuyo desarrollo no se ha iniciado a la fecha de redacción del presente documento, se tramitarán mediante Estudios de Detalle debiendo localizarse en ellas los terrenos correspondientes al 30% de su techo edificable para Vivienda Protegida. Estas Unidades son: UE-5, UE-6, UE-8 y UE-9.

### 3.1.b.2- Unidades de Ejecución de **Restábal**- PREVISION APVTOS Y DOTACIONES:-

Ámbito	Superficie	Ocupación	Edificab. Neta	Techo Edif. (Apr. Obj.)	Otros Usos		Desarrollo
					Equip.	Z. Verdes	
UE-1	4.255 m <sup>2</sup>	28%	0,77 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.383 m <sup>2</sup>	426 m <sup>2</sup>		SI
UE-2	9.564 m <sup>2</sup>	20%	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3.826 m <sup>2</sup>	956 m <sup>2</sup>		SI
UE-3-4	25.526	70%	0,50 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	8.673,91	1.500 m <sup>2</sup>	2.894 m <sup>2</sup>	SI
UE-5	1.900 m <sup>2</sup>	65%	3,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.470 m <sup>2</sup>	----	741 m <sup>2</sup>	NO
UE-6	2.285 m <sup>2</sup>	51%	1,78 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.330 m <sup>2</sup>	----	699 m <sup>2</sup>	NO
UE-7	3.582 m <sup>2</sup>	31%	0,62 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1968 m <sup>2</sup>	----	----	NO
UE-8	1.750 m <sup>2</sup>	36,5%	1,27 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.278 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>		NO
UE-9	2.687 m <sup>2</sup>	62 %	2,69 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3.332 m <sup>2</sup>	----	1.000 m <sup>2</sup>	NO
TOTAL	<b>51.549 m<sup>2</sup></b>				<b>1.500 m<sup>2</sup></b>	<b>5.819 m<sup>2</sup></b>	

Resulta una superficie para equipamientos de 1.500 m<sup>2</sup>, una superficie para zonas verdes de 5.819 m<sup>2</sup> y una superficie para "Otros Usos" de 1.382 m<sup>2</sup>. Según criterio municipal estos 1.382 m<sup>2</sup> de Otros Usos se destinarán preferentemente a zonas verdes con lo que la previsión total para ZONAS VERDES es de 7.201 m<sup>2</sup>.

Las superficies de las UEs indicadas en estas 2 tablas son las correspondientes a la documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo. Por lo tanto estas tablas se introducen exclusivamente a TITULO INFORMATIVO.

**CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS UEs NO DESARROLLADAS:**

Se ha considerado como ocupación de cada Unidad de Ejecución, la media aritmética de las ocupaciones establecidas en la Ordenanza de Huertos para cada uno de los huertos incluidos en ella.

El Aprovechamiento Objetivo de cada UE se establece en 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> aplicados sobre la Ocupación calculada según se ha indicado en el párrafo anterior (según determinaciones de la Ordenanza de Huertos).

**NOTA:** Estas consideraciones respecto al cálculo de la ocupación de cada Unidad de Ejecución lo son a los solos efectos de calcular la edificabilidad y la densidad global.

### 3.1.c.1- Unidades de Ejecución de **Saleres** en fase de desarrollo- ESTADO DE TRAMITACION:-

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

La UE-3 cuyo desarrollo no se ha iniciado a la fecha de redacción del presente documento, se tramitará mediante Estudio de Detalle debiendo localizarse en ella los terrenos correspondientes al 30% de su techo edificable para Vivienda Protegida.

### 3.1.c.2- Unidades de Ejecución de **Saleres**- PREVISION APVTOS Y DOTACIONES:-

Ámbito	Superficie	Ocupación	Edificab. Neta	Techo Edif. (Apr. Obj.)	Otros Usos		Desarrollo
					Equip.	Z. Verdes	
UE-1	6.100 m <sup>2</sup>	28%	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.164 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>		SI
UE-2	3.741 m <sup>2</sup>	30,5%	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.286 m <sup>2</sup>	244 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	SI
UE-3	2.578 m <sup>2</sup>	33%	0,91 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.702 m <sup>2</sup>	----	511 m <sup>2</sup>	NO

Resulta una superficie para equipamientos de 244 m<sup>2</sup>, una superficie para zonas verdes de 891 m<sup>2</sup> y una superficie para "Otros Usos" de 610 m<sup>2</sup>. Según criterio municipal estos 610 m<sup>2</sup> de Otros Usos se destinarán preferentemente a zonas verdes con lo que la previsión total para ZONAS VERDES es de 1.501 m<sup>2</sup>.

Las superficies de las UEs indicadas en estas 2 tablas son las correspondientes a la documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo. Por lo tanto estas tablas se introducen exclusivamente a TITULO INFORMATIVO.

**CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS UEs NO DESARROLLADAS:**

Se ha considerado como ocupación de cada Unidad de Ejecución, la media aritmética de las ocupaciones establecidas en la Ordenanza de Huertos para cada uno de los huertos incluidos en ella.

El Aprovechamiento Objetivo de cada UE se establece en 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> aplicados sobre la Ocupación calculada según se ha indicado en el párrafo anterior (según determinaciones de la Ordenanza de Huertos).

**NOTA:** Estas consideraciones respecto al cálculo de la ocupación de cada Unidad de Ejecución lo son a los solos efectos de calcular la edificabilidad y la densidad global.

En base a lo establecido en las 3 subtablas de que se componen la TABLA 3, las superficies previstas para dotaciones en las UEs del Suelo Urbano No Consolidado para la totalidad del municipio son de:

- A) EQUIPAMIENTOS..... 3.587 m<sup>2</sup>  
 B) ZONAS VERDES.....19.938 m<sup>2</sup>.

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

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

Ámbito	Uso	Sup. Real	Edificab. Global	Fig. Plto	Tipo y Fecha Acuerdo	Fase Ejec.
P P "Calvario", Restábal	R	28.000 m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PP	AD,19-03-07,CPU	Pr. Urb.
Sector Urbanizable Melegís	Ind-Agr	17.745 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	PP	No Tramit.	----

4.1.b- Planes Parciales - PREVISION APROVECHAMIENTOS Y DOTACIONES:-

Ámbito	Sup. Real	Techo. Edif.	Equipam.	Z. Verdes	Nº Viv.	Nº VPO
P P "Calvario", Restábal	28.000 m <sup>2</sup>	8.680 m <sup>2</sup>	3.367 m <sup>2</sup>	12.286 m	42	26
Sector Urbanizable Melegís	17.745 m <sup>2</sup>	9.937 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	1.775 m <sup>2</sup>	----	----

La superficie del PP tramitado es la correspondiente a la documentación topográfica aportada en el documento aprobado definitivamente por lo que estas tablas se introducen exclusivamente a TITULO INFORMATIVO.

**CONSIDERACIONES RESPECTO AL PP NO DESARROLLADO:**

*Se ha considerado como ocupación del sector la del 28% según se establece en la Ordenanza de Huertos para huertos de más de 4.000 m<sup>2</sup>.*

*El Aprovechamiento Objetivo –techo edificable- se establece en 2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> aplicados sobre la Ocupación calculada según se ha indicado en el párrafo anterior (según determinaciones de la Ordenanza de Huertos).*

*En este sector de Suelo Urbanizable será de aplicación el standard previsto por el Art. 17.1.2ª.b) LOUA (10% sup. Del sector para parques y jardines y 4% para equipamientos).*

En base a lo establecido en las 2 subtablas de que se compone la TABLA 4, las superficies previstas para dotaciones en los Planes Parciales para la totalidad del municipio son de:

- C) EQUIPAMIENTOS..... 4.077 m<sup>2</sup>  
 D) ZONAS VERDES.....14.061 m<sup>2</sup>.

### I.3.- CRITERIOS DE LA ADAPTACION PARCIAL. CONTENIDO, ALCANCE Y DETERMINACIONES.

El documento de Adaptación Parcial que se redacta obedece a los criterios establecidos en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En lo que al **Contenido** se refiere, según el apartado 2 del artículo 3 del Decreto 11/2008, el Documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio.  
...
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.  
...
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.  
...
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.  
...
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas.  
...
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección  
...
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural  
...

Serán estas determinaciones de la ordenación estructural las que se establecerán, adaptando su contenido a las disposiciones de la Ley 7/2003 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En base a lo establecido en el Artículo 3.1 del Decreto 11/2008, el **ALCANCE** de la Adaptación Parcial del instrumento de planeamiento general vigente llevará a contrastar la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística...”

Como desarrollo del contenido sustantivo del documento se desglosan a continuación las **DETERMINACIONES** respecto a la Ordenación Estructural establecidas para el municipio de El Valle:

### **I.3.1.- CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO.**

Para la definición de las distintas clases de suelo se han utilizado los criterios recogidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley 7/2002, en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, y en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

En ningún caso la interpretación de estos criterios entrará en contradicción con las capacidades definidas para la Adaptación Parcial, concretamente con lo que el punto 3 del artículo 3 del Decreto 11/2008 expresa:

“ 3. La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3. ...”

**A) SUELO URBANO:** Según lo establecido en el artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Integran el suelo urbano los terrenos adscritos a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

En esta clase de suelo se establecen las siguientes categorías:

**A.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO**, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

**A.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Carecer de urbanización consolidada por:
  - 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas *para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
  - 2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

## **B) SUELO URBANIZABLE:**

Se entiende como SUELO URBANIZABLE aquel que el planeamiento vigente señale como tal. Dentro del Suelo Urbanizable se establecen tres categorías:

### **B.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO, aquel que:**

- Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

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

### **B.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, aquel que:**

- Esté integrado en los sectores destinados a absorber el crecimiento previsible, de acuerdo con los criterios fijados por el planeamiento.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.
- Esté denominado como suelo urbanizable programado en el planeamiento vigente.

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

### **B.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, aquel que:**

- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, no cuente con ordenación pormenorizada ni esté comprendido en un sector.
- Esté denominado como suelo urbanizable no programado en el planeamiento vigente.

Esta categoría de suelo se corresponde con el denominado por las NN.SS. como "Suelo Urbanizable" – a secas- aunque conceptualmente su carácter real se corresponda con el del Suelo No Urbanizable Natural o Rural –LOUA-.

## **C) SUELO NO URBANIZABLE**

Se entiende como suelo no urbanizable aquel que el planeamiento vigente señale como tal. En base a lo establecido en el Art.46 de la LOUA, dentro del suelo no urbanizable se establecen cuatro categorías:

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

Se asimilan las categorías de suelo No Urbanizable previstas por las Normas Subsidiarias a las establecidas por la LOUA quedando como sigue:

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

- Bienes de Interés Cultural :Torre del Marchal o Atalaya de Saleres, Cueva de los moros o castillo de Restábal e Iglesia Parroquial de Melegís.

Escudos existentes en viviendas de las calles La Fuente, Placeta de Los Pinedas, Larga y Barrio Hondillo de Melegís; Llana, San Cristóbal y Concepción en Restábal. Los escudos están declarados Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

- Carreteras provinciales GR-3300 de Saleres a Albuñuelas y GR-3204 de Lecrín A Pinos del Valle.
- Ríos, cauces y embalse de Béznar.

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

- Monte de Repoblación.
- Protección de las Vías Pecuarias:
  - Cordel del Camino Viejo de Motril (31,61 m.).
  - Colada del Barranco de las Arenas (3,00 m) .
  - Cañada Real de Jayena (75,2 m.).
  - Cordel de Granada a Motril (31,61 m.).
  - Cordel de los Jarales a El Romeral (31,61 m.).
  - Colada de la Fuente Grande (5,00 m.).
  - Colada del Camino de Granada ( 3,00 m.).
  - Descansadero de Malas Migas y de Fuente Grande.
- Plantaciones de cítricos con olivos.
- Zona compatible con actividades recreativas (Afectada del Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo).
- Barrancos de Espacios de Interés Natural.
- Núcleos de Plantaciones de almendros y olivos.
- Cresterías para percepción global del Entorno.
- Elementos de interés: Curva de Albirillas, Eras de Saleres, Mirador del olivo de las ánimas en Melegís, Baños de Melegís, Algarrobo centenario.

La regulación de estas clases de suelo se establece en el articulado que se incluye en los Títulos V y VI del Volumen 5 –Normativa Urbanística- de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

ZONAS INUNDABLES.- Según lo indicado en el Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, en el Municipio de El Valle aparecen inventariados los siguientes puntos de riesgo: Río Torrente en Melegís con nivel de riesgo “D”; Rambla de Venta Quemada o Río Santo con nivel de riesgo “D” en Restábal y el mismo río con nivel de riesgo “B” en Saleres.

Según el Anexo 1 del Decreto referido no se determinan en El Valle Actuaciones Prioritarias de las clasificadas como A1, A2 ni A3 a los efectos de prevención de avenidas e inundaciones.

### **I.3.2.- DISPOSICIONES QUE GARANTICEN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS SUJETAS A PROTECCION PUBLICA.**

En base a lo dispuesto en el Art.3.2.b del Decreto 11/2008 de 22 de enero, la Adaptación Parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre y la DT única de la ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para Vivienda Protegida y Suelo. No obstante la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2.007, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial.

Según esto, se tendrán en cuenta los 3 supuestos siguientes al objeto de determinar los ámbitos de Suelo Urbano No consolidado a los que le son o no de aplicación la exigencia de reserva de Vivienda Protegida:

1.- Unidades de Ejecución delimitadas por las Normas Subsidiarias: Al contar estas unidades con fichas de desarrollo en las que se detallan tanto los parámetros urbanísticos como la localización de los usos pormenorizados y viales, se pueden considerar ordenadas con independencia de haberse aprobado o no el instrumento de desarrollo. A estas Unidades no le es exigible la previsión de Vivienda Protegida y son las siguientes:

- Melegís : UE-1.1, UE-1.2, UE-2, UE-3, UE-3.4, UE-4, UE-5 y UE-6.
- Restábal : UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4.

2.- Unidades de Ejecución delimitadas por la Delimitación de Suelo Urbano de 2.004: Le será exigible la reserva del 30% de la edificabilidad residencial de vivienda protegida a aquellas unidades que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2.007 . Estas Unidades de Ejecución cuyo desarrollo no se ha iniciado a la fecha de redacción del presente documento son las siguientes:

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

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

SALERES: UE-3.

Estas Unidades de Ejecución se tramitarán mediante Estudios de Detalle debiendo localizarse en ellas los terrenos correspondientes al 30% de su techo edificable para Vivienda Protegida.

3.- Ambitos de Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución: Será el procedimiento de la delimitación de la Unidad de Ejecución el que prevea la disposición legal de reserva de vivienda protegida.

En definitiva este procedimiento de Adaptación Parcial se limita a declarar aplicable la reserva de vivienda protegida de forma genérica según los 3 supuestos anteriores.

A modo informativo se hacen las siguientes consideraciones:

La aplicación de las condiciones de parcelación mínima que establece la Ordenanza de Huertos *hace que sea imposible materializar todo el Aprovechamiento Objetivo* que la misma Ordenanza de Huertos atribuye a cada ámbito (huerto catalogado y/o UE). Como consecuencia de ello el número total de viviendas que podría edificarse en base al aprovechamiento permitido por dicha ordenanza es muy reducido , siendo el porcentaje de Vivienda Protegida superior al mínimo exigible por la LOUA.

A la vista de la baja previsión total de viviendas que supone la aplicación de la ORD de Huertos con tipología obligada unifamiliar y de la práctica equiparación en número entre la vivienda libre y la protegida , no se ha considerado necesaria la homogeneización de una respecto a la otra por lo que el coeficiente se establece en 1.

*Sería aconsejable que a través de una Innovación posterior a la aprobación del documento de PGOU-Adaptación Parcial- se unificara la parcela mínima de esta Ordenanza de Huertos estableciéndose en 200 ó 250 m2 para la totalidad de los huertos catalogados para de esta forma obtenerse un mayor número de viviendas. De igual forma se podría establecer la compatibilidad entre las tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Todo ello partiendo de la base de que las determinaciones de la Ordenanza de Huertos tienen carácter de ordenación pormenorizada.*

En lo que respecta al Suelo Urbanizable, en el Plan Parcial PP-1, El Calvario, aprobado definitivamente antes del 20 de enero de 2007, se han previsto **26 viviendas de Promoción Pública.**

Ámbito	Sup. Real	Techo. Edif.	Equipam.	Z. Verdes	Nº Viv.	Nº VPP
P P "Calvario", Restábal	28.000 m2	8.680 m2	3.367 m2	12.286 m	42	26

### **I.3.3.- DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS GENERALES.**

La Adaptación Parcial define los elementos de sistema general ordenados por las NN.SS. tanto los existentes como los previstos en desarrollo de las distintas clases de suelo.

En los planos “AP-01, AP-02, AP-03 y AP-04” de ordenación estructural de la Adaptación Parcial se pueden observar tanto los establecidos en el Suelo No Urbanizable para todo el municipio, como en el Suelo Urbanizable y Urbano de cada uno de los 3 núcleos de población.

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

TABLA-ANEXO de Dotaciones

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

TOTAL SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: .....5.333,09 M2

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS:

En Suelo Urbano Consolidado de los 3 núcleos urbanos se dispone de una superficie de **7.745 m2** para equipamientos públicos (colegios, consultorio, Ayuntamiento, Casa de la Cultura, etc...). En los planos de Ordenación Estructural AP-02, AP-03 y AP-04 a escala 1:2000 se puede observar la ubicación de estos equipamientos.

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

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

a) El municipio dispone en la actualidad de 1.175 habitantes.

Las 3 UEs urbanizadas supondrían un crecimiento a medio plazo de: 15 viviendas la UE1.1 de Melegís + 8 viviendas la UE-1 de Saleres + 9 viv. la UE-5 de Melegís = **32 viviendas**.

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

Las Ues que se encuentran en diversas fases de tramitación suponen una previsión de viviendas de: 39 en Melegís + 103 en Restábal = **142 viviendas**

Las UEs cuyo desarrollo no se ha iniciado suponen una previsión de viviendas de: 51 en Melegís + 11 en Restábal + 3 en Saleres = **65 viviendas.**

c) Crecimiento previsto a medio plazo en Suelo Urbanizable Ordenado:

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

EL TOTAL DE VIVIENDAS PREVISTAS EN NUEVOS DESARROLLOS ES DE 281 VIV. que a razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio-largo plazo de **674 habitantes.** Sumados a los 1.175 habitantes censados supone una población de **1.849 habitantes** a medio-largo plazo.

La previsión para espacios libres del Art. 10,1 LOUA para este nº de habitantes debería oscilar entre 9.245 m<sup>2</sup> (5 m<sup>2</sup>/hab.) y 18.490 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup>/hab.).

**Como quiera que el municipio dispone de 5.333,09 m<sup>2</sup>, que suponen 2,88 m<sup>2</sup> por habitante, no se justifica el cumplimiento del standard previsto en Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA. Por lo tanto se habrán de efectuar las correspondientes previsiones generales para alcanzar el mínimo de acuerdo con lo dispuesto en el Art.3.2c).1 del Decreto 11/2008.**

*En este sentido y dado que se ha procedido por parte del Ayuntamiento a la urbanización de 3 zonas ubicadas en Suelo No Urbanizable podrían incluirse en el Sistema General de espacios Libres (OE) , previa tramitación de una INNOVACION DEL PLANEAMIENTO GENERAL .*

*A título informativo se puede comprobar a continuación que previa tramitación de la Innovación referida con las superficies de dichos ámbitos se completaría el Standard mínimo establecido en el Art. 10 de la LOUA. :*

ESPACIOS LIBRES en Suelo No Urbanizable	en NUCLEO	Parques Espacios libres	Situación
Parques, Jardines, Esp. libres	Restábal	2.250 m <sup>2</sup>	Paseo-Mirador Pte
	Melegís	1.800 m <sup>2</sup>	Curva Albirillas
	Melegís.	1.000 m <sup>2</sup>	Parque Memoria H.
		5.050 m <sup>2</sup>	

**Sumando estos 5.050 m<sup>2</sup> a los 5.333,09 m<sup>2</sup> previstos por el Planeamiento resultaría un estándar de 5,62 m<sup>2</sup>/hab. que sí justifica el mínimo previsto en el Art.10 de la LOUA.**

### I.3.4.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

La Adaptación Parcial concreta el uso global, la edificabilidad global y la densidad global en las distintas áreas de suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta las condiciones de ordenación previstas por las Normas Subsidiarias vigentes y las condiciones reales de edificación de cada uno de estos ámbitos.

De igual forma se concreta el uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta las condiciones de edificación de cada ficha contenida en las NN.SS. y las determinaciones de la Ordenanza de Huertos, de aplicación a todo el suelo urbano no consolidado.

En lo que respecta al suelo urbanizable ordenado, se mantendrán los parámetros establecidos por el Plan Parcial "El Calvario" aprobado definitivamente.

Usos Globales en suelo urbano: Las NN.SS. no determinan ni los usos globales ni las reglas de compatibilidad de usos a nivel pormenorizado en relación con ese uso global. En su Art. 48 definen solamente “Tipos de uso en edificación: Uso de vivienda, uso de industria y uso público”. De igual forma en los planos de ordenación establecen directamente los usos pormenorizados diferenciados por tramas.

Por tanto desde la Adaptación Parcial se establecen para esta categoría de suelo los siguientes Usos Globales:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

Edificabilidad global en suelo Urbano: De igual forma en las NN.SS. no se determina la edificabilidad global para el suelo urbano. Se establece la edificabilidad neta aplicable a cada zona según la ordenanza de aplicación:

- ZONA A ( Tipología de NUCLEO CENTRAL , Unifamiliar adosada compatible con plurifamiliar) : Edificabilidad = 2,25 m2/m2
- ZONA B ( Tipología de Barrio Nuevo , Unifamiliar aislada o adosada): 1,85 m2/m2
- ORDENANZA DE HUERTOS : solapadas sobre diversos ámbitos de estas ZONA “A” y ZONA “B” se delimitan en los planos 2, 7, y 12, de las NN.SS. diversas áreas de suelo urbano afectadas por la denominada “ORDENANZA DE HUERTOS” que establece para cada uno de los 208 huertos catalogados entre los 3 núcleos urbanos (estén o no incluidos en UEs y por ende en suelo urbano consolidado o no consolidado) diferentes condiciones de aprovechamiento - *ocupación, edificabilidad y parcela mínima inversamente proporcionales a la superficie del ámbito-*

Por lo tanto teniendo en cuenta la heterogeneidad que supone la aplicación de la ORDENANZA DE HUERTOS solapada en diversas zonas de los 3 núcleos sobre las otras 2 zonas A y B calificadas por las NN.SS., se han establecido desde la Adaptación Parcial para el Suelo Urbano consolidado y no consolidado las siguientes áreas o zonas homogéneas:

- **ZONA 1 con Edificabilidad global de 1,5 m2/m2.**
- **ZONA 2 con Edificabilidad global comprendida entre 0,35 m2/m2 y 1,25 m2/m2.**

Densidad de Viv./Ha en suelo urbano consolidado:

Sobre las calificaciones globales de carácter residencial, teniendo en cuenta su edificabilidad, se determinará la densidad máxima en número de viviendas por hectárea, fijándose en base al siguiente esquema aproximado:

(Superficie ámbito x edificabilidad global)/100 = número de viviendas.

Número de viviendas/superficie del ámbito en hectáreas= Viviendas/Hectárea.

A continuación se refleja la densidad en viviendas por hectárea de cada una de las áreas o zonas establecidas por la Adaptación Parcial:

- **ZONA 1: 80 viviendas/hectárea**
- **ZONA 2 con densidades comprendidas entre las 10 y las 30 Viv./Ha.**

En los planos de Ordenación Estructural AP-05, AP-06 y AP-07 a escala 1:2000 se puede observar la delimitación de zonas homogéneas.

Como complemento a lo anterior, se observan en las tablas siguientes las edificabilidades globales y densidades edificatorias para las UEs en Suelo Urbano No Consolidado, cuyo desarrollo no se ha iniciado:

#### Melegís:

Ámbito	Sup. Neta	Par. Mínima (ORD Huertos)	Edif. Global	Techo Edificable (Apr. Objetivo.)	Nº Viviendas	Densidad Viv / Ha
UE-2	5.177 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,56 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3.909 m <sup>2</sup>	7,39 (2 VPP)	10,6
UE-7	592 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,78 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	858 m <sup>2</sup>	1,48 (1 VPP)	13,45
UE-8	3.711 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1,14 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7.105 m <sup>2</sup>	5,3 (2 VPP)	8,5
UE-10	456 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,88 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	792 m <sup>2</sup>	2,25 (1 VPP)	25
UE-11	1.549 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,64 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.608 m <sup>2</sup>	2,21 (1 VPP)	8,8
UE-12	3.915 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,56 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2.846 m <sup>2</sup>	5,6 (2 VPP)	11
UE-13	3.786 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,69 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	4.345 m <sup>2</sup>	5,4 (2 VPP)	8,6
UE- 14	1.594 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1,16 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	4.118 m <sup>2</sup>	2,28 (1 VPP)	6,42
UE-15	1.424 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.351 m <sup>2</sup>	2,8 (1 VPP)	14,5
UE-15'	653 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,84m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	840 m <sup>2</sup>	1,63 (1 VPP)	16,3
UE-16a	1.176,81 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0,73 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.334 m <sup>2</sup>	2,35 (1 VPP)	12,87
UE-16b	2.724 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	0,61 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2.285 m <sup>2</sup>	3,26 (1 VPP)	8,7
UE-17	1.129 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1,1 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2.568 m <sup>2</sup>	2,26 (1 VPP)	9,67
TOTAL					<b>44,43 (17 VPP)</b>	

#### Restábal:

Ámbito	Sup. Neta	Par. Mínima (ORD Huertos)	Edif. Global	Techo Edificable (Apr. Objetivo.)	Nº Viviendas	Densidad Viv / Ha
UE-5	789 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.470 m <sup>2</sup>	1,6 (1 VPP)	8,4
UE-6	1.306 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.330 m <sup>2</sup>	2,6 (1 VPP)	11,43
UE-8	1.006 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0,73 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1.278 m <sup>2</sup>	2 (1 VPP)	11,42
UE-9	1.237 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1,24 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3.332 m <sup>2</sup>	2,47 (1 VPP)	9,2
TOTAL					<b>11,46 (4 VPP)</b>	

**Saleres:**

Ámbito	Sup. Neta	Par. Mínima (ORD Huertos)	Edif. Global	Techo Edificable (Apr. Objetivo.)	Nº Viviendas	Densidad Viv / Ha
UE-5	1.857 m2	700 m2	0,66 m2/ m2	1.702 m2	2,68 (1 VPP)	10,4

Se observa que la densidad de viviendas por Ha es en general inferior a las 15.

Del total de viviendas ( 55 entre los 3 núcleos) un 40% (22 viv.) se destinan para VPP con parcelas mínimas para su implantación de superficie excesiva para este tipo de viviendas por las condiciones de parcelación mínima y edificación unifamiliar a que obliga la aplicación de la Ordenanza de Huertos. De esta forma es imposible materializar todo el aprovechamiento lucrativo permitido por el planeamiento.

*NOTA: Se podría concluir que la aplicación literal de la parcelación mínima establecida por la ordenanza de huertos es contraria a la propia LOUA, por lo que podría plantearse la aplicación de las exenciones establecidas en su Art. 17.2 . Sería conveniente a través de una Innovación ulterior a esta Adaptación Parcial, establecer la parcela mínima en 200 m2 ó 250 m2 independientemente de la superficie del ámbito de suelo urbano no consolidado de que se trate ,así como la compatibilización entre las tipologías unifamiliar y plurifamiliar..*

**En suelo urbano no consolidado, incremento de edificabilidad global respetando las previsiones de las NN.SS. vigentes para incrementar la superficie construida de VPP. Justificación de coeficientes de ponderación.**

Se propone, previa tramitación de la Innovación del Documento que se redacta, unificar la parcela mínima en 200 m2 ó 250 m2 para todo el Suelo Urbano no consolidado con independencia de la superficie del ámbito de actuación, así como la compatibilización entre las tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

### **I.3.5.- AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.**

El documento de Revisión de las Normas Subsidiarias no contiene áreas de reparto. Por lo tanto de la regulación contenida en las fichas se puede deducir la existencia de tantas áreas de reparto como ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado delimitados existen:

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

### **I.3.6.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

- 1.- En lo que al régimen del suelo urbanizable no sectorizado se refiere se estará a lo dispuesto en el Art.53 de la LOUA.
- 2.- Conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA serán usos incompatibles con esta categoría de suelo los siguientes:
  - a) Los usos industriales.
  - b) Los usos terciarios.
- 3.- Como condiciones para proceder a su sectorización se determinan las siguientes:
  - a) No se tramitará Plan de Sectorización alguno hasta que no se desarrolle la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado así como el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado clasificados.
  - b) La superficie mínima de terrenos afectados por un Plan de Sectorización se establece en 60.000 m<sup>2</sup>.
- 4.- Los sistemas generales constituidos por la red básica de de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público se dispondrán de forma tal que aseguren la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico propuesto y que garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

NOTA: Esta categoría de suelo se corresponde con el denominado por la Revisión de las NN.SS. como "Suelo Urbanizable" – a secas- aunque conceptualmente su carácter real debiera ser el del Suelo No Urbanizable Natural o Rural –LOUA-.

### **I.3.7.- ESPACIOS, AMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCION.**

La Adaptación incluye los Bienes de Interés Cultural declarados y su entorno los cuales ya venían especificados en las NN.SS.

Disponen de Declaración de BIC la Iglesia de Melegís (ref. 3 en el plano AP-1 ), la Torre del Marchal o de Saleres (ref.1 en el plano AP-1) y el Castillo de Restábal o cueva de los moros (ref. 2 en el plano AP-1).

De igual forma están clasificados como BIC los Escudos existentes en viviendas de las calles La Fuente, Placeta de Los Pinedas, Larga y Barrio Hondillo de Melegís; Llana, San Cristóbal y Concepción en Restábal. Los escudos están declarados Bien de Interés Cultural por Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/85 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

En el plano AP-01 se han referenciado otros elementos de interés general no catalogados como BIC.

NOTA: En el Volumen 8 de las NN.SS. se han catalogado 208 huertos entre los 3 núcleos de población los cuales están sujetos –cada uno de ellos - a unas condiciones específicas de ordenación diferentes y concretadas por la denominada ORDENANZA DE HUERTOS-. Si bien estos huertos no tienen el carácter de Especial Protección, se mantiene dicho catálogo estimándose que sus determinaciones corresponden a Ordenación Pormenorizada. En el Anexo III que se adjunta al Documento que se redacta se incluyen fotocopias con los cuadros esquemáticos de estos huertos catalogados y sus características de ordenación.

En los planos PV-10, PV-11 y PV-12 de la documentación gráfica que se adjunta , 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.

### **I.3.8.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACION Y GESTION.**

En las fichas de las Unidades de Ejecución delimitadas en las NN.SS. no se establecían plazos para su desarrollo. Con la aprobación del Documento de delimitación del Suelo Urbano Consolidado –D.T. 1ª LOUA- aprobada en noviembre de 2.004 se establecieron plazos de desarrollo tanto para las UEs delimitadas por las NN.SS. como para las nuevas UEs delimitadas con dicho documento.

Según esto se han desarrollado 3 unidades de ejecución hasta su completa urbanización, se tramitan Proyectos de Urbanización de otras 2 Unidades y Proyectos de Reparcelación de otras 10. Para las 19 Unidades de Ejecución cuyo desarrollo no se ha iniciado se han incumplido los plazos.

En la tabla que se adjunta en la página siguiente se observan los nuevos plazos establecidos para su desarrollo:

Ámbito	Núcleo	Plazo ORD Detallada	Plazo Urbanización	Fase Actual de Desarrollo
UE-2	Restábal	-----	2 años	Apr. In. Proy. Reparcelación
UE 3-4	Restábal	-----	2 años	Apr. Def. Mod. Punt. E.D.
UE-7	Restábal	-----	2 años	Apr. In. Est. Detalle
UE-6	Melegís	-----	2 años	Apr. Def. Est. Detalle
UE-7	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-8	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-10	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-11	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-12	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-13, UE15'	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
UE-17	Melegís	1 año	2 años	No Iniciado
<b>UE-1</b>	<b>Saleres</b>	-----	-----	<b>Urbanizada</b>
UE-2	Saleres	-----	2 años	Apr. In. Plan Especial
UE-5	Restábal	2 años	3 años	No Iniciado
UE-8	Restábal	2 años	3 años	No Iniciado
<b>UE-1.1</b>	<b>Melegís</b>	-----	-----	<b>Urbanizada</b>
UE-1.2	Melegís	-----	3 años	Apr. In. Plan Especial
UE-3	Saleres	2 años	3 años	No Iniciado
UE-1	Restábal	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-9	Restábal	3 años	4 años	No Iniciado
UE-2	Melegís	3 años	4 años	No iniciado
UE-3	Melegís	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-3-4	Melegís	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-6	Restábal	4 años	5 años	No Iniciado
UE-4	Melegís	-----	5 años	Apr. Proy. Reparcelación
<b>UE-5</b>	<b>Melegís</b>	-----	-----	<b>Urbanizada</b>
UE-9	Melegís	-----	5 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-14	Melegís	4 años	5 años	No Iniciado
UE-15	Melegís	4 años	5 años	No Iniciado
UE-16 a y b	Melegís	4 años	5 años	Apr. Subdiv.
30 UEs				

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

Granada, Noviembre de 2.009

El Arquitecto:

Fdo.: Bernardo Sánchez Gómez