

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL VALLE.
MEMORIA-ANALISIS DE ALTERNATIVAS**

1.- INTRODUCCIÓN

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 describen desde el punto de vista del Planeamiento las referidas alternativas que se han considerado para la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística de El Valle.

2.- DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS

Se realiza en este epígrafe la descripción de las tres alternativas consideradas, tanto la Alternativa 0, 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 del Plan General de Ordenación Urbanística que 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 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

2.1.- Alternativa 0 : mantenimiento de la figura urbanística vigente:

El municipio de El Valle se rige urbanísticamente por el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS .

Dicho Documento posibilita 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 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 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en sus artículos 1 al 6.

El fin de la 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.

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 7/2002 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:

2.1.1.- 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. ...”

En base a lo anterior , se han definido las siguientes clases y categorías de suelo:

A) SUELO URBANO,

* **Como Suelo Urbano** se incluyen según las NN.SS., 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.

Podría decirse que la aplicación de esta “ Ordenanza de Huertos” supone en algunos casos el incumplimiento de determinados preceptos establecidos por la vigente Legislación del Suelo para el desarrollo del suelo urbano no consolidado ya que entre otros aspectos impide la materialización de todo el aprovechamiento urbanístico a que cada propietario tiene derecho por ley

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 (ORD. de HUERTOS y ORD . Zona A y Zona B) y la gran diferencia en las condiciones de aprovechamiento que cada una de ellas establece, viene suponiendo una gran dificultad en su aplicación así como irremediables agravios comparativos entre distintos propietarios de suelo con la misma categoría (urbano no consolidado).

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 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 700 m²-.**

Se establecen las siguientes categorías:

A.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO,

A.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO,

B) SUELO URBANIZABLE:

Dentro del Suelo Urbanizable se establecen tres categorías:

B.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO

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

B.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

B.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

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 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 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.

2.1.2.- 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 y 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.

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

2.1.3.- 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

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

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

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS:

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

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

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**.

a) 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**.

b) 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 m² (5 m²/hab.) y 18.490 m² (10 m²/hab.).

Como quiera que el municipio dispone de 5.333,09 m², que suponen 2,88 m² 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.

2.1.4.- 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 y edificabilidad inversamente proporcionales a la superficie del ámbito y parcela mínima variable en función de dicha superficie-

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:

$(\text{Superficie ámbito} \times \text{edificabilidad global}) / 100 = \text{número de viviendas.}$

$\text{Número de viviendas/superficie del ámbito en hectáreas} = \text{Viviendas/Hectárea.}$

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 ²	700 m ²	0,56 m ² / m ²	3.909 m ²	7,39 (2 VPP)	10,6
UE-7	592 m ²	400 m ²	0,78 m ² /m ²	858 m ²	1,48 (1 VPP)	13,45
UE-8	3.711 m ²	700 m ²	1,14 m ² /m ²	7.105 m ²	5,3 (2 VPP)	8,5
UE-10	456 m ²	400 m ²	0,88 m ² / m ²	792 m ²	2,25 (1 VPP)	25
UE-11	1.549 m ²	700 m ²	0,64 m ² / m ²	1.608 m ²	2,21 (1 VPP)	8,8
UE-12	3.915 m ²	700 m ²	0,56 m ² / m ²	2.846 m ²	5,6 (2 VPP)	11
UE-13	3.786 m ²	700 m ²	0,69 m ² / m ²	4.345 m ²	5,4 (2 VPP)	8,6
UE- 14	1.594 m ²	700 m ²	1,16 m ² / m ²	4.118 m ²	2,28 (1 VPP)	6,42
UE-15	1.424 m ²	500 m ²	0,70 m ² / m ²	1.351 m ²	2,8 (1 VPP)	14,5
UE-15´	653 m ²	400 m ²	0,84m ² / m ²	840 m ²	1,63 (1 VPP)	16,3
UE-16a	1.176,81 m ²	500 m ²	0,73 m ² / m ²	1.334 m ²	2,35 (1 VPP)	12,87
UE-16b	2.724 m ²	700 m ²	0,61 m ² / m ²	2.285 m ²	3,26 (1 VPP)	8,7
UE-17	1.129 m ²	500 m ²	1,1 m ² / m ²	2.568 m ²	2,26 (1 VPP)	9,67
TOTAL					44,43 (17 VPP)	

Restábal:

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

Saleres:

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

2.1.5.- 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.

2.1.6.- 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 m2.
- 4.- Los sistemas generales constituidos por la red básica de de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público se dispondrán de forma tal que aseguren la racionalidad y la coherencia del desarrollo urbanístico propuesto y que garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

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-.

2.1.7.- 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 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.

2.1.8.- 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 en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.:

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
UE-1	Saleres	-----	-----	Urbanizada
UE-2	Saleres	-----	2 años	Apr. In. Plan Especial
UE-5	Restábal	2 años	3 años	No Iniciado
UE-8	Restábal	2 años	3 años	No Iniciado
UE-1.1	Melegís	-----	-----	Urbanizada
UE-1.2	Melegís	-----	3 años	Apr. In. Plan Especial
UE-3	Saleres	2 años	3 años	No Iniciado
UE-1	Restábal	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-9	Restábal	3 años	4 años	No Iniciado
UE-2	Melegís	3 años	4 años	No iniciado
UE-3	Melegís	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-3-4	Melegís	-----	4 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-6	Restábal	4 años	5 años	No Iniciado
UE-4	Melegís	-----	5 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-5	Melegís	-----	-----	Urbanizada
UE-9	Melegís	-----	5 años	Apr. Proy. Reparcelación
UE-14	Melegís	4 años	5 años	No Iniciado
UE-15	Melegís	4 años	5 años	No Iniciado
UE-16 a y b	Melegís	4 años	5 años	Apr. Subdiv.
30 UEs				

Cabe indicar que todos los plazos han vencido a la vista de la fecha de aprobación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. en 2010.

Como complemento a los aspectos descritos en los puntos anteriores se adjuntan como documentación gráfica, 5 planos descriptivos de las determinaciones fundamentales de esta Alternativa “cero” . Estos 5 planos se han extraído de la diversa y extensa documentación gráfica de que se compone el Documento de PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. vigente en la actualidad.

2.2.- Alternativa 1 : 1ª Propuesta de tramitación de nuevo PGOU.

Como se ha podido comprobar en la descripción de la alternativa “0”, a través del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS se han detectado una serie de problemas en la planificación urbanística vigente que precisan, para su regularización, de la redacción de un nuevo Planeamiento General sujeto a las sucesivas modificaciones surgidas en la diversa y extensa legislación urbanística y medioambiental

El objeto de esta **Alternativa “1”** consiste en el planteamiento de una primera propuesta de **Modificación del planeamiento vigente consistente en el PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de El Valle**. Se plantea por lo tanto la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística que sustituya a las NN.SS. vigentes desde 2002 –hace ya 15 años- aunque adaptadas a la LOUA desde 2010.

En concreto la alternativa que vamos a analizar como **“Alternativa 1”** al planeamiento vigente consiste en el Documento que en su día se tramitó como fase de **APROBACION INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL VALLE.**

Se indican a continuación de forma sintetizada las principales determinaciones que se plantean en dicho documento de Aprobación Inicial llevada a efecto el 29 de diciembre de 2011:

2.2.1.- ANTECEDENTES.

El término municipal de El Valle se ordena urbanísticamente desde 2.002 a través de sus Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 28 de Noviembre del citado año y completadas diversas indicaciones de la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de noviembre de 2.003. Dicho documento clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Con posteridad 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 afectaba solamente al Suelo Urbano y con el fin de adecuar en su totalidad estas determinaciones del Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la LOUA se consideró conveniente por parte de la Corporación Municipal su Adaptación Parcial a dicha Ley encontrándose actualmente en vigor.

De esta forma tanto las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento como las Innovaciones del planeamiento general que se propongan, 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, entre tanto se procede a la tramitación del presente Plan General a la vista de su mayor extensión en el tiempo.

En relación al Suelo No Urbanizable , a la vista del significativo potencial natural, paisajístico y medioambiental existente y de la introducción de algunos nuevos usos no regulados suficientemente a través de las diversas categorías o ámbitos de protección territorial delimitados por las NN.SS. , así como a los diversos aspectos establecidos en la LOUA para su regulación, las NN.SS. no llegan a resolver la problemática que actualmente se plantea en lo que al territorio se refiere más aún cuando se establecieron clasificaciones del suelo en base a la derogada Ley 6/1998 del Suelo y valoraciones (las NNSS mantienen hasta su adaptación a la LOUA la clasificación de Suelo Urbanizable de la Ley 6/1998 para determinadas zonas del territorio no sujetas a protección que en realidad han de considerarse como suelo no urbanizable de carácter natural o rural).

2.2.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION QUE SE PROPONE.

Tras analizar los diversos aspectos recogidos en la Memoria Informativa, tras la toma de datos efectuada en las diversas visitas al municipio y sus diferentes núcleos urbanos y tras las reuniones mantenidas con los representantes de la Corporación Municipal, se exponen a continuación los objetivos globales que se plantean con la ordenación urbanística propuesta en esta primera alternativa :

- Uno de los objetivos fundamentales que se plantean es el de la definitiva y completa Adaptación del Planeamiento General vigente a las determinaciones de la LOUA.

Por lo tanto a la vista del desarrollo urbanístico realmente acaecido en los diferentes núcleos de población, se plantea el objetivo de establecer la delimitación de los suelos urbanos consolidados y no consolidados. Todo ello a los efectos de delimitar en el Suelo Urbano No consolidado las diversas unidades de Ejecución así como sus plazos de desarrollo para dotar al municipio de suelo urbanizado, de infraestructuras y de las necesarias reservas para patrimonio municipal de suelo y vivienda protegida.

- Se considera fundamental en lo que al Suelo Urbano se refiere, la modificación de las condiciones de ordenación establecidas 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. y catalogados en número de 208 - que hace que la mayoría de las Unidades de Ejecución no sean rentables. Se sobreprotegen 195.087 m2 de suelo urbano (0,67% de la totalidad del suelo municipal) cuando se dispone de 3.289.405 m2 (11,4 % 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. Esta sobreprotección del suelo urbano ha supuesto una tan escasa actividad edificatoria que nos ha llevado a dudar seriamente sobre la idoneidad de la referida "Ordenanza de Huertos", 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.

A partir de la redacción del PGOU se procederá a la concreción y desarrollo de una normativa urbanística de régimen general así como a la definición de Ordenanzas específicas para la urbanización y la edificación que posibiliten tanto un adecuado crecimiento del municipio como una protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

- Dado que el único sector de suelo urbanizable residencial clasificado por las NN.SS. vigentes en el municipio (localizado en Restábal) se encuentra con el Plan Parcial aprobado definitivamente, se plantea como objetivo la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable tanto en Restábal como en Melegís. De esta forma se intenta cubrir cualquier demanda de suelo urbanizable residencial que pudiera producirse en cada uno de estos núcleos de población durante el período de vigencia previsto para el PGOU que se redacta.

- En lo que respecta al territorio y a la vista de su gran potencial natural, medioambiental y paisajístico se plantea como objetivo principal el establecimiento de las medidas necesarias para su conservación, mejora y protección, manteniendo y potenciando su subdivisión en diferentes categorías acordes a las establecidas en la LOUA , así como la regulación específica de las mismas.

Siendo la Corporación municipal consciente de las tendencias de ocupación descontrolada y agresiva de los suelos no urbanizables de las vertientes costeras de las sierras de los municipios limítrofes, se ha planteado como criterio de ordenación fundamental la protección y salvaguarda del territorio sin renunciar a su potencial turístico considerado igualmente como impulsor del desarrollo socioeconómico que se pretende. Más aún a la vista de las diferentes iniciativas turístico rurales que se vienen tramitando en los ámbitos territoriales de cada uno de 3 núcleos de población.

2.2.3.- DIAGNOSTICO DE LOS ASPECTOS NECESARIOS PARA LA COMPRESION DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA Y EL ESTABLECIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES BASICAS DEL PGOU.

- En lo que al modelo territorial actual del municipio respecta, hay que tener en cuenta que el mismo se conforma en base a 3 núcleos urbanos circundados por un amplio territorio con significativos valores medioambientales, agronómicos, naturales y paisajísticos.

La estructura urbana de los 3 núcleos responde a las características morfológicas de los municipios serranos, estructurados en torno a fondos de valle en las riberas de los ríos Albuñuelas, Dúrcal, Torrente y embalse de Béznar .

Las características tipológicas de la edificación se mantienen de manera más firme en los cascos históricos tradicionales respecto a las zonas de ensanches o nuevos desarrollos. Aunque en cada núcleo urbano originario aún pervive la vivienda tradicional, es frecuente encontrar la alternancia de elementos constructivos más modernos que rompen la estética, bien mediante el incremento de la altura en la edificación con la construcción de torreones, bien con la introducción del juego de volúmenes o a través de la utilización de elementos constructivos ajenos como balaustradas, ladrillo visto, azulejos, tejados de uralita, etc...

- En lo que respecta a la **TRANSFORMACIÓN QUE EN LA ARQUITECTURA TRADICIONAL de los 3 núcleos urbanos** se viene produciendo cabe indicar que durante muchos años ha existido una tendencia migratoria desde los pequeños núcleos de población que componen esta comarca hacia núcleos de mayor importancia que ofrecen una mayor variedad de actividades y servicios, o hacia la ciudad, lo que originó el abandono total o parcial con el consiguiente deterioro de parte de las viviendas tradicionales existentes en estos municipios. Sin embargo, de un tiempo a esta parte, esta tendencia se ha visto frenada e incluso invertida, debido a dos factores fundamentalmente: por un lado, el poder de atracción de esta comarca ha captado a gente proveniente de otras regiones y países que se han asentado en ella, y por otro, los habitantes de la misma han sido verdaderamente conscientes de la calidad de vida que la comarca les ofrece respecto a otras poblaciones más importantes o mejor situadas, sin olvidar también el fuerte estímulo que el emergente modo de turismo rural y de calidad ha tenido en este aspecto.

Este fenómeno ha incidido directamente sobre las viviendas tradicionales existentes tanto dentro de los propios núcleos de población como en las que se encuentran diseminadas y en contacto directo con la naturaleza o las plantaciones, ya que, como para todos es evidente, el modo contemporáneo de habitar es notablemente diferente al existente en la época de construcción de gran parte de estas edificaciones, tanto por las necesidades funcionales y de espacios requeridos como por el modelo de familia imperante y las condiciones de ocupación existentes.

En este sentido y a partir de la redacción del PGOU se hará frente a esta situación con la concreción y desarrollo de una normativa urbanística de régimen general acorde a los criterios del resto de municipios de la comarca del Valle de Lecrín y con la definición de Ordenanzas actualizadas específicas para la urbanización y la edificación que posibiliten tanto el crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio como la protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

- En la morfología urbana de los núcleos de población sobre todo de Melegís y Restábal, llama la atención la existencia de plantaciones de cítricos en numerosos de los vacíos urbanos existentes en determinadas zonas de dichos núcleos . Estas zonas han quedado afectadas por la denominada ordenanza de huertos a la que ya se ha hecho alusión en el punto 2 anterior.

La sobreprotección que conllevan las condiciones de ordenación de la Ordenanza de Huertos, establecida para estos ámbitos de suelo urbano tanto consolidado como no consolidado, (208 huertos catalogados desde las NN.SS.) con unas condiciones de ordenación muy restrictivas y diferentes para cada huerto; viene suponiendo una escasa dinámica edificatoria **de forma que los habitantes más jóvenes del municipio vienen optando por adquirir sus viviendas en los pueblos del cinturón metropolitano de Granada redundando en el despoblamiento progresivo de los tres núcleos urbanos que conforman el municipio.**

- En relación a los condicionantes estructurales , al transporte, la accesibilidad y la movilidad cabe indicar cómo el término de El Valle queda estructuralmente condicionado ante la movilidad de su población y la accesibilidad de sus distintos núcleos, con la red viaria como única vía de articulación. Desde el principal vial articulador que conforma la Autovía A-44 se accede a los tres núcleos del municipio que también dispone de acceso desde el pueblo vecino de Albuñuelas a través del núcleo de Saleres.

Así, el sistema de comunicaciones viarias es en la actualidad el único que permite una conexión de los tres núcleos de El Valle con el resto del territorio y permite la relación entre las distintas áreas urbanas existentes en el término municipal y en su comarca. Esta autovía que une la costa con Granada capital canaliza todos los movimientos exteriores e interiores dentro del área donde se enclava el municipio.

Localmente el municipio está atravesado por la red de carreteras inter-comarcales de la red secundaria, en diferentes tramos.

- GR-3204 desde la A-44 por Mondújar y Chite hasta Melegís y Restábal.
- GR-3204 desde Restábal por Pinos del Valle hasta Guájar Faragüit y A-44.
- GR-3300 comunicando Restábal, Saleres y Albuñuelas.

- Tendencias al crecimiento en base a las determinaciones de las NN.SS. y del PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA :

El crecimiento urbano se plantea mediante el desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas en los tres núcleos de población, estableciéndose 32 unidades con una superficie total de 146.889 m². La mayor superficie corresponde al núcleo de Melegís, con 84.745 m², repartidos en 20 unidades de actuación; esta distribución se debe al mayor ritmo de crecimiento poblacional de este núcleo en los últimos años. En Restábal se delimitan 9 unidades con 50.646 m² y en Saleres 3 unidades de actuación con 11.498 m².

Las intervenciones en los núcleos urbanos se basan en la rehabilitación manteniéndose en general las condiciones estéticas tradicionales existentes.

El uso urbano predominante en los núcleos de Melegís , Restábal y Saleres es el residencial en el que predominan salvo muy raras excepciones, las viviendas unifamiliares. Estas se ubican en parcelas relativamente pequeñas donde es dominante el fondo sobre la fachada.

Este uso residencial se encuentra compartido con otros como son : administrativo, religioso, educativo, deportivo, comercial, sanitario, etc.

En lo que respecta al suelo no urbanizable que ocupa el resto del término municipal comprendido entre sus tres núcleos poblacionales y en torno al embalse de Béznar, es de destacar sus ya mencionados valores medioambientales, naturales y paisajísticos. Cerca del embalse cabe destacar la zona reservada para actividades recreativas .

Se observa la existencia de cortijadas y otras edificaciones tradicionales dispersas provenientes de usos agrícolas las cuales al extinguirse estos, se encuentran en mal estado de conservación. No obstante algunas de ellas se han rehabilitado y se vienen tramitando en ellas diversas actuaciones para la implantación de actividades relacionadas con el turismo rural para el que se considera que el término municipal de El Valle ofrece unas características idóneas.

Aunque existen diversos cortijos que mantienen explotaciones agrícolas (cítricos, olivos y almendros), dada la pequeña extensión superficial de la mayoría de las fincas rústicas ha proliferado la edificación de naves de aperos de 40 m² al no disponerse de una regulación adecuada para este tipo de edificaciones. Sería conveniente estudiar y matizar la regulación de esta dinámica edificatoria ya que de no cuidarse supondrá un problema a medio plazo para el medio rural.

2.2.4.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y JUSTIFICACION DE SU COHERENCIA RESPECTO A PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

Según los aspectos reseñados en los apartados anteriores se ha optado por plantear un Modelo Territorial respetuoso en la medida de lo posible con el modelo territorial existente, introduciendo las determinaciones necesarias para conseguir los objetivos que se plantean con la redacción del PGOU.

En base a esto y a la vista de la vertebración territorial que supone la existencia de 3 núcleos de población enclavados en fondos de valle y franqueados a su vez por las diversas sierras que los circundan , se considerarán éstos como los verdaderos elementos estructurantes del territorio. Los diferentes cauces de agua que confluyen en el embalse de Béznar, las vías rodadas que enlazan los 3 núcleos urbanos y las vertientes montañosas que cierran el término municipal , confieren de por sí un modelo territorial en el que predominan fundamentalmente los valores medioambientales, naturales y paisajísticos.

Por tanto el modelo territorial propuesto desde el PGOU en esta PRIMERA ALTERNATIVA se basa en la formulación de las siguientes propuestas y alternativas que se concretan y complementan con la Documentación gráfica de Ordenación que se adjunta :

1.- Plantear y regular los futuros desarrollos del Suelo Urbano no consolidado manteniendo en general las mismas Unidades de ejecución delimitadas por las NN.SS. y por la Delimitación del Suelo Urbano Consolidado-LOUA- .

2.- Prever en cada uno de los 3 núcleos , diversos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial y/o industrial-agrícola, capaces de acoger cualquier iniciativa de desarrollo que pueda plantearse.

3.- Establecer una regulación específica para las zonas con posibilidad de acogida de actividades de uso global turístico-recreativo en el entorno del embalse al objeto de preservar el resto del suelo no urbanizable a la vista de su gran valor ambiental y paisajístico.

4.- Reconsideración de las ordenanzas y normativa urbanística existentes actualizándolas , complementándolas y matizándolas en su caso para los nuevos suelos urbanos y urbanizables de forma que sean acordes con las de los municipios circundantes de la comarca del Valle de Lecrín, con la realidad económica existente, con la dinámica constructiva (obras de rehabilitación, ampliación y reforma), con la actividad edificatoria (obras de nueva ejecución) y con la estructura y morfología urbanas.

Se tratará de potenciar en los cascos tradicionales la rehabilitación y mantenimiento de las edificaciones originarias frente a su demolición y nueva edificación.

- Se considera fundamental la actualización de las condiciones de ordenación establecidas por la Ordenanza de Huertos por los siguientes motivos :
 - Evitar la duplicidad de ordenanzas de aplicación existente sobre numerosos ámbitos del suelo urbano.
 - Posibilitar 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 .

Según esto, se plantean 3 ordenanzas de aplicación para los usos residenciales (Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Extensión de Casco-Huertos) desclasificándose los huertos catalogados por las NN.SS. unificándose para todos sus ámbitos su normativa de aplicación en la ordenanza de Extensión de Casco-Huertos que en todo caso mantiene bajas densidades edificatorias.

5.- Complementación y elaboración de normas de urbanización específicas que instauren y potencien la tipología tradicional y el carácter serrano y rural de los núcleos de población.

6.- Potenciación del Suelo No Urbanizable en orden a preservar sus valores agrícolas, forestales y medioambientales fomentando y posibilitando actuaciones y usos que permitan el disfrute del mismo en base a las determinaciones de la normativa urbanística propuesta y de las legislaciones sectoriales de aplicación.

Se plantea por tanto respecto al suelo no urbanizable dar continuidad al uso primario del suelo en las zonas de plantaciones de cítricos así como la aplicación de un modelo de conservación del monte mediterráneo y sus paisajes , a la vez que potenciar el desarrollo de manera compatible de nuevas actividades económicas como TURISMO RURAL .

Se considera que las propuestas planteadas mantienen la coherencia con las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Según éste Documento el municipio de El Valle se considera incluido en el nivel de los Asentamientos Rurales como centro rural situándose junto al corredor de articulación entre el área metropolitana de Granada y el ámbito litoral como EJE VIARIO REGIONAL DE PRIMER NIVEL.

En base a las propuestas indicadas y a las características orográficas y físicas del municipio, tras barajarse diversas alternativas, se opta por plantear como alternativa definitiva para el PGOU la especificada en los planos de Ordenación que se adjuntan, por considerarse que con ella se cumplimentan adecuadamente los objetivos que con el Planeamiento se pretenden conseguir.

2.2.5.- PROPUESTA DE CLASIFICACION DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO. APROVECHANIENTO URBANISTICO.

En esta primera propuesta o Alternativa de redacción del PGOU planteada se concreta la estructura general y orgánica del Territorio la cuál se puede observar en el Plano de Ordenación "O.01" de la documentación gráfica de Ordenación elaborada (CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL). Este plano se ha efectuado a escala 1:10.000. En este mismo plano se señalan los sistemas generales específicos de la red viaria clásica, así como las diversas afecciones territoriales.

En el plano referido se pueden observar en colores y tramas diferentes tanto las clases de suelo como las categorías en que se divide cada una de estas clases y los usos globales propuestos para ellas. En lo que respecta a la clasificación del suelo ésta queda como sigue:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial con las categorías que se especifican en los apartados siguientes.

En lo que respecta a las categorías del suelo urbano y urbanizable, éstas se pueden observar en los planos de Ordenación "O.02", "O.03" y "O.04" a escala 1:2.000 elaborados para cada uno de los núcleos de población (Restábal, Melegís y Saleres).

En lo que respecta a los usos pormenorizados , se pueden observar en los planos de Ordenación "O.06", "O.07" y "O.08" a escala 1:2.000 elaborados para cada uno de los núcleos de población (Restábal, Melegís y Saleres).

5.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

La delimitación del Suelo Urbano que se propone en esta primera alternativa del PGOU que se redacta difiere poco respecto a la delimitación existente en las actuales Normas Subsidiarias. Se ha tratado de mantener los mismos criterios para los 3 núcleos urbanos de que se compone el municipio sin dejar de tener en cuenta las características específicas de cada uno de ellos.

Esta delimitación del Suelo Urbano se plantea en base a lo establecido en el Artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía delimitándose las siguientes categorías, según se puede observar en los planos de Ordenación "O.02", "O.03", "O.04" de la documentación gráfica incluida en el documento de Aprobación Inicial.

- A) **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.

B) **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**, que comprende los terrenos adscritos a esta clase de suelo por carecer de urbanización consolidada ...

En el Suelo Urbano se han delimitado un total de 29 Unidades de Ejecución repartidas de la siguiente forma : 8 en Restábal, 18 en Melegís y 3 en Saleres.

5.2.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE.

En base a lo establecido en el Art.47 de la LOUA, se propone la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en los bordes de los 3 núcleos urbanos .

En los planos de Ordenación de la documentación gráfica que se adjunta se observa la delimitación de los sectores y usos siguientes:

- NUCLEO DE RESTABAL:

Uso global residencial : Sectores SUS-R1 y SUS-R2.

- NUCLEO DE MELEGIS:

Uso global residencial : Sectores SUS-M1 y SUS-M2.

Uso global industrial-agrícola: SUS-M3.

- NUCLEO DE SALERES:

Uso global residencial : Sector SUS-S1.

En el núcleo urbano de Restábal se clasifican como SUELO URBANIZABLE ORDENADO los terrenos incluidos en el antiguo Plan parcial El Calvario cuya aprobación definitiva se produjo el 19 de marzo de 2.007. El uso global asignado es el residencial y se denomina como "SUO-1".

No se clasifica Suelo Urbanizable No Sectorizado.

5.3.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo No Urbanizable queda englobado por el resto del Suelo del término municipal no clasificado como urbano ni como urbanizable.

En virtud de lo establecido en el Art.46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen las siguientes categorías dentro del Suelo No Urbanizable :

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

A través del PGOU 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 “O. 01” del presente:

1.a.-PEPMF. CS-1 : Sierra de Almirajara, Cázulas y Guájares.

1.b.- Espacios sometidos a regulación sectorial:

- 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.

- Carreteras.

- Cauces de Dominio Público Hidráulico.

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

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

- Plantaciones de cítricos con olivos.
- Zona compatible con actividades recreativas (Afectada del Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo – entorno cola del embalse de Béznar).
- 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, Mirador del olivo de las ánimas en Melegís, Baños de Melegís, Algarrobo centenario.

3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. Englobado por el resto de los terrenos del término municipal no incluidos en las categorías especificadas en los puntos 1 y 2 anteriores.

En el plano de ordenación “O. 01” a escala 1:10.000 de la documentación gráfica se puede apreciar la delimitación de cada una de las categorías establecidas para el suelo no urbanizable.

2.2.6.- DESCRIPCION DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS. IDENTIFICACION DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS QUE FORMAN LA MALLA BÁSICA SOBRE LA QUE SE APOYARÁ EL DESARROLLO URBANISTICO PROPUESTO.

A la vista del modelo territorial propuesto basado principalmente en el mantenimiento de la estructura general y orgánica existente, tan solo se va a proponer en lo que a dotación de nuevos sistemas generales se refiere, la previsión de un Sistema General de Equipamientos en el núcleo urbano de Restábal para la construcción prioritaria de un Centro Docente. Se considera que el resto de los sistemas generales equipamentales existentes disponen de capacidad y dimensionamiento suficientes para cubrir no solo las necesidades de la población existente, sino de la futura población que supongan los nuevos desarrollos propuestos.

En lo que respecta al Sistema General de Espacios Libres , se incorporan a través del PGOU que se redacta , tres espacios en Suelo No Urbanizable que ya se encuentran ejecutados como son el Mirador –Curva de Albirillas- y el Parque de la Memoria Histórica en Melegís y el Paseo-Mirador del Puente de Restábal. De igual forma se proponen nuevos espacios que aumentarán la superficie de estos elementos como son el entorno del cementerio de Restábal y el de Saleres –Eras de Saleres-.

Se considera que las demandas de servicios y dotaciones que puedan generar los nuevos desarrollos planteados en cada uno de los 3 núcleos de población quedarán cubiertas de forma adecuada con los propios sistemas locales inherentes al planeamiento de desarrollo correspondiente en base a la aplicación de los estándares del Art.17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El sistema viario principal está conformado por las carreteras provinciales GR-3204 (Lecrín –Los Guajares) que une Melegís y Restábal y GR-3300 que uniendo Restábal y Saleres llega hasta el municipio colindante de Albuñuelas .

En estas carreteras que enlazan entre sí los 3 núcleos (Melegís, Restábal y Saleres) se ha apoyado el desarrollo urbanístico de cada uno de los 3 núcleos de población siendo la GR-3204 la que comunica el municipio con la capital de la provincia a través de la Autovía de la Costa (A-44).

Los diversos espacios protegidos por sus valores naturales, medioambientales y paisajísticos en base a los cuales se han catalogado las diferentes categorías de protección del suelo no urbanizable, se constituyen en verdadero y extenso sistema general de espacios libres incluso a nivel supramunicipal debido a la cercanía de los municipios limítrofes de Albuñuelas, Pinos del Valle y Lecrín.

Las características y morfología urbana de cada uno de los 3 núcleos se han descrito en el punto 6 precedente.

El desarrollo urbanístico propuesto para los 3 núcleos urbanos respeta íntegramente la estructura y morfología urbanas tradicionales existentes ya que se plantea en todos los casos apoyado en el viario existente al cual complementa.

Los déficits de infraestructuras, equipamientos y viviendas protegidas se subsanarán con el desarrollo del suelo urbano no consolidado mediante Unidades de Ejecución en base a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA.

Todos los sectores de suelo urbanizable propuestos se introducen siempre anexos al suelo urbano de Melegís , Restábal y Saleres de modo que posibiliten un desarrollo progresivo y racional en cada uno de ellos.

En definitiva con la ordenación urbanística propuesta en esta 1ª alternativa para el PGOU se pretende dotar al municipio de un elemento que sea capaz de dinamizar la economía de la zona, siendo totalmente respetuoso tanto con las morfologías urbanas existentes en cada uno de los núcleos como con los significativos valores naturales, medioambientales y paisajísticos que caracterizan a su término municipal.

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

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

Según se extrae de las fichas de las Unidades de ejecución el nº máximo de viviendas previsto es de **429** de las que 148 serán de promoción Pública

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

Por lo tanto estas 471 viviendas a razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio plazo de **1.130 habitantes**.

d) Crecimiento previsto a medio-largo plazo en Suelo Urbanizable Sectorizado:

La superficie bruta de esta clase de suelo es de 134.780 m² . La edificabilidad global asignada a los sectores de suelo urbanizable es de 0,5 m²/m².

Una vez aplicados los estándares dotacionales del Art. 17 LOUA y considerando un 25% de suelo para viario, resulta una superficie neta edificable para el Suelo Urbanizable sectorizado de 80.718 m² . dado que la parcela mínima de actuación se establece en 300 m², resulta una previsión de viviendas de 270 .

A razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio-largo plazo de **648 habitantes**.

La población actual del municipio es de 1.175 habitantes. Las 743 viviendas previstas por el PGOU en los próximos 8 años, a razón de 2,4 hab./viv. supondrán 1.783 habitantes más, lo que totalizaría 2.958 habitantes.

La previsión para sistema general de parques, jardines y espacios libres en el PGOU es de 21.787 m² , lo que supone 7,36 m²/habitante que verifica lo estipulado en Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA

2.2.6.2.- DENSIDAD EDIFICATORIA:

El número total de viviendas resultante de los nuevos desarrollos previstos para el suelo urbano en Unidades de Ejecución es el siguiente :

Restábal : 170 de las que 45 se destinan a VPP.

Melegís : 226 de las que 80 se destinan a VPP.

Saleres: 33 de las que 19 se destinan a VPP.

TOTAL: **429** VIVIENDAS, de las que 148 serían VPP.

Esto supone una **densidad media de 22,09 Viv/Ha**, oscilando entre una densidad máxima de 37,2 Viv/Ha (UE-M10) y una densidad mínima de 9,03 Viv./Ha (UE-M1).

2.2.6.3.- ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL POTA:

A la vista del cómputo de superficies y de las determinaciones del Apartado 45.4.a) del POTA así como de lo establecido en la disposición adicional 2ª del Decreto 11/2008 de 22 de enero resultan las especificaciones siguientes:

E.1.- Limitaciones al crecimiento:

- Suelo Urbanizable Sectorizado: el crecimiento previsto no será superior al 40% del total del suelo urbano clasificado incluyéndose como tal el Suelo Urbano Consolidado (253.355 m²), el suelo urbano no consolidado (195.087 m²) y el suelo urbanizable ordenado (29.282 m²) ya que al proceder éste de un plan parcial aprobado antes de la tramitación del PGOU que se redacta tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

$$134.780 \text{ m}^2 / 477.724 \text{ m}^2 = 28,21\% < 40\% \text{ POTA.}$$

E.2.- Limitaciones según la población:

La población de derecho de El Valle según los últimos datos referidos al año 2.010 es de 1.175 habitantes. El crecimiento máximo según el apartado 45.a) del POTA , modificado por del Decreto 11/2008 de 22 de enero sería del 50% , esto es 588 nuevos habitantes en los próximos 8 años. A razón de 2,4 hab./viv. El nº máximo de viviendas en los próximos 8 años no debería ser superior a las 245 viviendas.

Según las determinaciones del PGOU se preveen 429 viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado y 42 viviendas en el suelo urbanizable ordenado , lo que totaliza 471 viviendas . Se supera por lo tanto el nº máximo de 245 viviendas calculado en aplicación del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

No obstante al provenir la previsión de las 471 viviendas de los desarrollos de las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado clasificados en las NN.SS. vigentes **y apenas haberse modificado con el PGOU que se redacta la Ordenación Estructural y el modelo de ciudad planteados por dichas NN.SS. podrían no tenerse en cuenta estas diferencias entre lo planificado y lo preceptuado por el POTA.** Más aún a la vista de las circunstancias por las que atraviesa en la actualidad el sector de la construcción y las escasas previsiones de futuro existentes.

En estos cálculos de viviendas no se han tenido en cuenta las resultantes de los desarrollos del suelo Urbanizable Sectorizado residencial al haberse establecido para todos los sectores unos plazos para la edificación superiores a los 8 años.

2.2.7.- INTERVENCIONES PROPUESTAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA Y ESTRATEGIA PARA LA RESOLUCION DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA Y A LA INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO.

2.2.7.1.- Las propuestas que se plantean para cada núcleo de población van directamente relacionadas con las tendencias de crecimiento de los mismos. En general se mantiene el mismo número de Unidades de Ejecución para el desarrollo del Suelo Urbano No consolidado que preveían las NN.SS. ya que al haberse completado la urbanización de las antiguas UE-1 de Restábal, UE-1.2 y UE-5 de Melegís y UE-1 de Saleres, se han introducido las nuevas UE-S1 de Saleres (para posibilitar la conexión entre dos zonas urbanas existentes a la entrada del pueblo y cerrar así la delimitación de su perímetro urbano); UE-R1 de Restábal y UE-M8 , UE-M15 , UE-M16 (uso residencial) y UE-M18 (uso industrial-agrícola) de Melegís.

Al objeto de unificar las condiciones de ordenación para todos los ámbitos del suelo urbano no consolidado de los 3 núcleos urbanos se procede a la actualización de las determinaciones de la ordenanza de huertos denominándose desde el PGOU como “EXTENSION DE CASCO-HUERTOS” al objeto de evitar las desigualdades de aprovechamientos que al respecto suponía su aplicación. Para ello se procede a la inclusión de los ámbitos de los 208 huertos definidos en el Volumen 8 de las NN.SS en la referida ordenanza denominada “EXTENSION DE CASCO-HUERTOS” que establece idénticas condiciones de parcelación , ocupación y edificabilidad para toda la superficie de suelo en ella incluida manteniéndose, no obstante, bajas densidades edificatorias.

Se posibilita así la correcta aplicación de la vigente legislación del suelo , circunstancia ésta que con la Ordenanza de Huertos de las NN.SS. no se producía .

El denominado Plan Parcial El Calvario aprobado definitivamente el 19-03-2007 se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado –SUO-1-.

Se propone la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en los bordes de los núcleos urbanos de Restábal , Melegís y Saleres.

En los planos de Ordenación “O.02”, “O.03” y “O.04”, de la documentación gráfica que se adjunta se observa la delimitación de los sectores y usos siguientes:

- NUCLEO DE RESTABAL:

Uso global residencial : Sectores SUS-R1 y SUS-R2.

- NUCLEO DE MELEGIS:

Uso global residencial : Sectores SUS-M1 y SUS-M2.

Uso global industrial-agrícola: SUS-M3.

- NUCLEO DE SALERES:

Uso global residencial : Sector SUS-S1.

2.2.7.2.- Como medidas a tomar en lo que respecta al campo de la vivienda y a la intervención en el mercado del suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 13/2.005 de 11 de noviembre, a sus modificaciones así como a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo tanto según el Art.23 de la referida Ley 13/2005 , se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En lo que respecta a la intervención en el mercado de suelo se utilizará el patrimonio municipal de suelo que se obtenga de los desarrollos urbanísticos de las unidades de ejecución delimitadas así como de los convenios urbanísticos que se desarrollen en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

Esta primera alternativa de PGOU incluye los correspondientes estudios Hidrológico-Hidráulico y Arqueológico. Se han incluido tanto en las respectivas Memorias como en los planos de Ordenación del PGOU, las determinaciones pertinentes derivadas del contenido específico objeto de cada uno de los estudios referidos.

2.3.- Alternativa 2 : 2ª propuesta de redacción de nuevo PGOU.

El objeto de esta alternativa consiste en el planteamiento de una segunda propuesta de Modificación del planeamiento vigente consistente en el PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las NNSS de El Valle.

Una vez aprobado inicialmente el PGOU según el documento que se ha planteado como primera alternativa, fué expuesto a información pública junto con un primer documento ambiental - entonces ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL-.

Analizadas las alegaciones presentadas por los particulares y subsanadas las deficiencias notificadas en los informes sectoriales recibidos de otras administraciones, se procedió a la elaboración de una nueva propuesta de PGOU a los efectos de su Aprobación Provisional la cual se lleva a cabo por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2015. Dicho documento se expuso al público 2 meses solicitándose los preceptivos informes a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. Una vez subsanadas las deficiencias notificadas en los informes sectoriales recibidos desde dicha Comisión Provincial y analizadas las alegaciones aportadas por los particulares se procede a la corrección del PGOU elaborándose el nuevo Documento que será el que se va a considerar como **segunda Alternativa para el PGOU de El Valle.**

Se indican a continuación las principales determinaciones que se plantean en dicho documento considerado como **Alternativa 2 del PGOU de El Valle:**

2.3.1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE FORMULACION DEL PGOU.

El término municipal de El Valle se ordena urbanísticamente desde 2.002-03 a través de sus Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 2003. Dicho documento clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Con posteridad 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 afectaba solamente al Suelo Urbano y con el fin de adecuar en su totalidad estas determinaciones del Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la LOUA se consideró conveniente por parte de la Corporación Municipal su Adaptación Parcial a dicha Ley encontrándose actualmente en vigor desde su aprobación el 20 de diciembre de 2010.

De esta forma tanto las nuevas figuras que se elaboren para el desarrollo del planeamiento como las Innovaciones del planeamiento general que se propongan, 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, entre tanto se procede a la tramitación del presente Plan General a la vista de su mayor extensión en el tiempo.

En relación al Suelo No Urbanizable , a la vista del significativo potencial natural, paisajístico y medioambiental existente y de la introducción de algunos nuevos usos no regulados suficientemente a través de las diversas categorías o ámbitos de protección territorial delimitados por las NN.SS. , así como a los diversos aspectos establecidos en la LOUA para su regulación, las NN.SS. no llegan a resolver la problemática que actualmente se plantea en lo que al territorio se refiere más aún cuando se establecieron en las NN.SS. de 2002-03 clasificaciones del suelo en base a la derogada Ley 6/1998 del Suelo y valoraciones.

No obstante lo indicado, se especifican a continuación las causas fundamentales que llevan a la corporación municipal a la Revisión o Sustitución de la actual figura de Planeamiento General :

1.- Al cumplirse varios de los supuestos de Revisión y modificación establecidos en el Artículo 3 del Título I del Capítulo I del Volumen 5 de “NORMATIVA URBANÍSTICA” incluido en el PGOU-Adapt. Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes.

En concreto han transcurrido ya 15 años desde su aprobación definitiva , existiendo nueva legislación de rango superior aprobada en su período de vigencia como son :

- *Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo*
- *Ley 1/2006 de 16 de mayo de modificación de la Ley 7/2002 -LOUA-....*
- *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.*
- *Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*
- *Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía.*
- *Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *Decreto-Ley 5/2012 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral en Andalucía, donde se establece un plazo para la aprobación de nuevos PGOU's adaptados al POTA.*
- *Decreto 36/2014 de 11 de febrero por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Admon de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- *Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y cambio climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la Planificación territorial.*
- *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.*
- *Ley 3/2015 de 29 de diciembre, sobre Evaluación Ambiental Estratégica...*
- *Ley 6/2016, de 1 de agosto por la que se modifica la LOUA...*

2.- A la vista de su arduo proceso de formulación y el largo tiempo transcurrido para su aprobación y entrada en vigor (desde 1.995 hasta 2.003) , las características socioeconómicas de la comarca han experimentando cambios significativos ,

pretendiéndose por parte de la Corporación dotar de los mecanismos necesarios que impulsen en la medida de lo posible un desarrollo socioeconómico actualizado y sostenible para el municipio. Cabe señalar igualmente la diversidad de modificaciones sufridas en este período de tiempo por la sucesiva formulación de legislación urbanística novedosa tanto a nivel estatal como autonómico.

3.- Con la aprobación de los sucesivos documentos de Planeamiento General referidos , la aplicación de la ordenación urbanística se ha ido complicando a pesar de la escasa dinámica de desarrollo urbanístico que caracteriza a este municipio. Las especiales y restrictivas condiciones de ordenación que introdujo la *Ordenanza de Huertos* que afecta a la mayoría del suelo urbano –consolidado y no consolidado- hacen muy difícil la aplicación de aspectos fundamentales de la LOUA - con algunos de cuyos preceptos se contradice- así como una adecuada previsión de vivienda de Promoción Pública.

4.- Para la completa adaptación del Planeamiento General a las determinaciones de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones.

5.- Por aplicación de la Ley 13/2.005 de 11 de noviembre sobre medidas para la Vivienda Protegida y Suelo , la Ley 1/2006, de 16 de mayo que complementan y modifican algunos artículos de la LOUA así como la del *Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio –Texto Ref. Ley del Suelo*.

6.- Por aplicación de la Ley 6/2.016 de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002 –LOUA- para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Según su disposición final primera esta ley modifica la Ley 3/2015, de 29 de diciembre de medidas en materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas , Tributaria y de sanidad Animal.

2.3.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

Tras analizar los diversos aspectos recogidos en la Memoria Informativa, tras la toma de datos efectuada en las diversas visitas al municipio y sus diferentes núcleos urbanos, tras las reuniones mantenidas con los representantes de la Corporación Municipal, tras subsanarse las deficiencias notificadas por la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística y tras resolverse las alegaciones presentadas por los particulares en la fase de Aprobación Provisional del PGOU, se exponen a continuación los objetivos globales que se pretenden conseguir con la ordenación urbanística propuesta en esta segunda alternativa:

- Uno de los objetivos fundamentales que se plantean es el de la definitiva y completa Adaptación del Planeamiento General vigente a las determinaciones de la LOUA y del POT.

Por lo tanto a la vista del desarrollo urbanístico realmente acaecido en los diferentes núcleos de población, se plantea el objetivo de establecer la delimitación de los suelos urbanos consolidados y no consolidados. Todo ello a los efectos de delimitar en el Suelo Urbano No consolidado las diversas unidades de Ejecución así como sus plazos de desarrollo para dotar al municipio de suelo urbanizado, de infraestructuras y de las necesarias reservas para patrimonio municipal de suelo y vivienda protegida.

- Se considera fundamental en lo que al Suelo Urbano se refiere, la modificación de las condiciones de ordenación establecidas 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 ha supuesto una tan escasa actividad edificatoria que nos ha llevado a dudar seriamente sobre la idoneidad de la referida “Ordenanza de Huertos”, 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.

A partir de la redacción del PGOU se procederá a la concreción y desarrollo de una normativa urbanística de régimen general así como a la definición de Ordenanzas específicas para la urbanización y la edificación que posibiliten tanto un adecuado crecimiento del municipio como una protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

- Dado que el único sector de suelo urbanizable residencial clasificado por las NN.SS. vigentes en el municipio (localizado en Restábal) se encuentra con el Plan Parcial aprobado definitivamente, se plantea como objetivo la delimitación de nuevos suelos urbanizables Sectorizados y No Sectorizados en los núcleos de Restábal y de Melegís para lograr una adecuada transición entre el Suelo Urbano y el No Urbanizable de estos 2 núcleos evitando las tensiones urbanísticas existentes en la actualidad ya que existen diversas zonas de Suelo No Urbanizable en contacto directo con el Suelo Urbano.

- En lo que respecta al territorio y a la vista de su gran potencial natural, medioambiental y paisajístico se plantea como objetivo principal el establecimiento de las medidas necesarias para su conservación, mejora y protección, manteniendo y potenciando su subdivisión en diferentes categorías así como la regulación específica de las mismas.

Siendo la Corporación municipal consciente de las tendencias de ocupación descontrolada y agresiva de los suelos no urbanizables de las vertientes costeras de las sierras de los municipios limítrofes, se ha planteado como criterio de ordenación fundamental la protección y salvaguarda del territorio sin renunciar a su potencial turístico considerado igualmente como impulsor del desarrollo socioeconómico que se pretende. Más aún a la vista de las diferentes iniciativas turístico rurales que se vienen tramitando en los ámbitos territoriales de cada uno de 3 núcleos de población.

2.3.3.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL, URBANO, Y OTRAS AFECIONES URBANISTICAS.

El planeamiento vigente en el municipio antes de ser aprobada su Adaptación Parcial a la LOUA el 20 de diciembre de 2010 se integraba por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobada el 25 de noviembre de 2003 y la ulterior 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. de 2003 y su Adaptación Parcial a la LOUA, establecen para la ordenación urbanística del término municipal 3 clases de suelo: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

En las dos alternativas previas descritas se han concretado y especificado suficientemente las características y determinaciones para cada clase y categoría de estos suelos por el citado documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., a la sazón considerado como Alternativa “cero” del PGOU que se redacta.

2.3.4.- ANALISIS DEL GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO ACAECIDO EN EL MUNICIPIO DURANTE LA VIGENCIA DE LAS NN.SS., DELIMITACION DE SUELO URBANO LOUA y PGOU- ADAPT. PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.:

A los efectos de este apartado se va a considerar el estado de tramitación o de ejecución de las figuras de planeamiento hasta la fecha. 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 hasta la fecha 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.- 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, 29-03-2007	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, 29-03-2007	Pr. Repar.
UE-12	R	5.083 m2	0,56 m2/m2	PE	Inf Desf A.I 12-6-09	-----
UE-15	R	1.930 m2	0,60 m2/m2	PE	AD, Mayo 2012	Urbanizada

Las superficies de estas UEs son las correspondientes a la documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo.

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.

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.

3.1.b.- 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 m2	0,56 m2/m2	ED	AD, Marzo 2008	Urbanizada
UE-2	R, EQ	9.564 m2	0,40 m2/m2	PE	AD, Abril 2012	Urbanizada
*UE 3-4	R	25.526 m2	0,35 m2/m2	ED UE3 y UE4 Mod. Punt. E.D.	AD, 24-11-2006 AD, 28-09-2009	Pr. Repar.
UE-7	R	3.582 m2	0,55 m2/m2	ED	AD, 29-06-2006	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).

Las superficies de estas UEs son las reales según documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo.

3.1.c.- 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 m2	0,35 m2/m2	ED	AD, 30-09-2004	Urbanizada
UE-2	R	3.741 m2	0,34 m2/m2	PE	AI, 04- 04-2008	pte AD CPOTU

Las superficies de estas UEs son las reales según documentación topográfica aportada en los respectivos Planeamientos de Desarrollo.

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 m2	0,31 m2/m2	PP	AD,19-03-07,CPU	Pr. Urb.
Sector Urbanizable Melegís	Ind-Agr	17.745 m2	0,30 m2/m2	PP	No Tramit.	----

2.3.5.- DIAGNOSTICO DE LOS ASPECTOS NECESARIOS PARA LA COMPRESION DE LA PROBLEMÁTICA URBANISTICA Y EL ESTABLECIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES BASICAS DEL PGOU.

- En lo que al modelo territorial actual del municipio respecta, hay que tener en cuenta que el mismo se conforma en base a 3 núcleos urbanos circundados por un amplio territorio con significativos valores medioambientales, agronómicos, naturales y paisajísticos.

La estructura urbana de los 3 núcleos responde a las características morfológicas de los municipios serranos, estructurados en torno a fondos de valle en las riberas de los ríos Albuñuelas, Dúrcal, Torrente y embalse de Béznar .

Las características tipológicas de la edificación se mantienen de manera más firme en los cascos históricos tradicionales respecto a las zonas de ensanches o nuevos desarrollos. Aunque en cada núcleo urbano originario aún pervive la vivienda tradicional, es frecuente encontrar la alternancia de elementos constructivos más modernos que rompen la estética, bien mediante el incremento de la altura en la edificación con la construcción de torreones, bien con la introducción del juego de volúmenes o a través de la utilización de elementos constructivos ajenos como balaustradas, ladrillo visto, azulejos, tejados de uralita, etc...

- En lo que respecta a la **TRANSFORMACIÓN QUE EN LA ARQUITECTURA TRADICIONAL de los 3 núcleos urbanos** se viene produciendo cabe indicar que durante muchos años ha existido una tendencia migratoria desde los pequeños núcleos de población que componen esta comarca hacia núcleos de mayor importancia que ofrecen una mayor variedad de actividades y servicios, o hacia la ciudad, lo que originó el abandono total o parcial con el consiguiente deterioro de parte de las viviendas tradicionales existentes en estos municipios. Sin embargo, de un tiempo a esta parte, esta tendencia se ha visto frenada e incluso invertida, debido a dos factores fundamentalmente: por un lado, el poder de atracción de esta comarca ha captado a gente proveniente de otras regiones y países que se han asentado en ella, y por otro, los habitantes de la misma han sido verdaderamente conscientes de la calidad de vida que la comarca les ofrece respecto a otras poblaciones más importantes o mejor situadas, sin olvidar también el fuerte estímulo que el emergente modo de turismo rural y de calidad ha tenido en este aspecto.

Este fenómeno ha incidido directamente sobre las viviendas tradicionales existentes tanto dentro de los propios núcleos de población como en las que se encuentran diseminadas y en contacto directo con la naturaleza o las plantaciones, ya que, como para todos es evidente, el modo contemporáneo de habitar es notablemente diferente al existente en la época de construcción de gran parte de estas edificaciones, tanto por las necesidades funcionales y de espacios requeridos como por el modelo de familia imperante y las condiciones de ocupación existentes.

A diferencia de las construcciones tradicionales, donde en la mayoría de los casos imperaba la necesidad de estancia y cobijo sobre otras circunstancias, los nuevos modos de habitar se encaminan hacia la búsqueda de unas cualidades estéticas y de funcionalidad diferentes que satisfagan las expectativas concretas de sus habitantes.

Y es en este punto donde, de manera indisoluble, interactúan los tipos edificatorios tradicionales (que, dicho sea de paso, suponen una excelente base) como soporte de una nueva forma de habitar, de manera que están siendo –y han sido- transformados para ser adaptadas a una forma de habitar donde la búsqueda de la calidad del espacio interior, la luminosidad, la estética y la decoración son el motor esencial que mueve gran parte de estas intervenciones.

En definitiva, antes de optar por el camino rápido de la sustitución, es necesario ser consciente de los valores estéticos, funcionales y de calidad arquitectónica que gran parte de este tipo de construcciones nos pueden aportar, de modo que nosotros mismos seamos los artífices de la conservación y transmisión de unos valores e incluso un estilo de vida difícilmente reproducible por las técnicas proyectivas y constructivas contemporáneas.

En este sentido y a partir de la redacción del PGOU se hará frente a esta situación con la concreción y desarrollo de una normativa urbanística de régimen general y con la definición de Ordenanzas actualizadas específicas para la urbanización y la edificación que posibiliten tanto el crecimiento y desarrollo urbanístico del municipio como la protección tipológica y ambiental de sus núcleos históricos.

Ejemplos de esta arquitectura tradicional y de espacios de interés ambiental se pueden observar en las calles Real, Iglesia y de la Fuente en Restábal; en las calles de la Fuente, Granada, Plaza Eduardo Rebollo de Melegís y en las calles Llana y de la Iglesia y su entorno en Saleres.

- En la morfología urbana de los núcleos de población cabe destacar la existencia de plantaciones de cítricos en numerosos de los vacíos urbanos existentes en sus bordes de forma que sumados a las grandes plantaciones existentes en el medio rural confieren al municipio un paisaje de singular belleza , posibilitando unas notables condiciones de calidad de vida. No obstante la sobreprotección que conllevan las condiciones de ordenación de la Ordenanza de Huertos, establecida para estos ámbitos de suelo urbano no consolidado, (208 huertos catalogados desde las NN.SS.) con unas condiciones de ordenación muy restrictivas y diferentes para cada huerto; viene suponiendo una escasa dinámica edificatoria **de forma que se impide el disfrute de esta calidad de vida a los habitantes más jóvenes del municipio que adquieren sus viviendas en los pueblos del cinturón metropolitano de Granada redundando en el despoblamiento progresivo de los tres núcleos urbanos que conforman el municipio.**

- En relación a los condicionantes estructurales , al transporte, la accesibilidad y la movilidad cabe indicar cómo el término de El Valle queda estructuralmente condicionado ante la movilidad de su población y la accesibilidad de sus distintos núcleos, con la red viaria como única vía de articulación. Desde el principal vial articulador que conforma la Autovía A-44 se accede a los tres núcleos del municipio que también dispone de acceso desde el pueblo vecino de Albuñuelas a través del núcleo de Saleres.

Así, el sistema de comunicaciones viarias es en la actualidad el único que permite una conexión de los tres núcleos de El Valle con el resto del territorio y permite la relación entre las distintas áreas urbanas existentes en el término municipal y en su comarca. Esta autovía que une la costa con Granada capital canaliza todos los movimientos exteriores e interiores dentro del área donde se enclava el municipio.

Localmente el municipio está atravesado por la red de carreteras inter-comarcales de la red secundaria, en diferentes tramos.

- GR-3204 desde la A-44 por Mondújar y Chite hasta Melegís y Restábal.
- GR-3204 desde Restábal por Pinos del Valle hasta Guájar Faragüit y A-44.
- GR-3300 comunicando Restábal, Saleres y Albuñuelas.

En Restábal, la carretera GR-3204 se adentra en el núcleo de población por el norte, para enlazar con la calle Llana que atraviesa el casco urbano en sentido noroeste y posteriormente conectar con la calle de las Cocheras, en sentido sureste y continuar hacia Pinos del Valle.

En el casco histórico-tradicional la comunicación urbana se centra en torno a calles estrechas y de trazado sinuoso, herencia de su pasado árabe, como ocurre con la calle Real y la calle Iglesia, que a su vez desemboca en la plaza de Joaquín Muñoz Ruiz.

En Melegís es también la carretera GR-3204 la que marca la separación entre el núcleo tradicional, que se extiende hacia el norte de la carretera, y los nuevos desarrollos que lo hacen en dirección sur y hacia los extremos noreste y noroeste.

El núcleo histórico se articula a través de una serie de vías de mayor articulación como son la calle de Granada y la calle San José y otras como la calle de los Almendros y calle de la Fuente, que con trazado longitudinal conducen a la carretera.

En Saleres la carretera 3300 procedente de Restábal se adentra en el núcleo urbano por el extremo este, desde donde parte en dirección noroeste la carretera de Albuñuelas y una calle que conduce al casco tradicional. Estas tres vías son la principales arterias de este pequeño núcleo urbano, aunque existe un entramado de calles estrechas y muchas acabadas en fondo de saco que permiten la comunicación interna en el casco tradicional.

- Tendencias al crecimiento en base a las determinaciones de las NN.SS., a la delimitación del Suelo Urbano Consolidado-LOUA- y al PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.:

El crecimiento urbano se plantea mediante el desarrollo de Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo urbano no consolidado de los tres núcleos de población, estableciéndose 26 unidades. La mayor parte de ellas -16- se localizan en el núcleo de Melegís, 7 en Restábal y 3 en Saleres.

La expansión urbana en Melegís se concentra al sur del casco urbano, siguiendo el eje de la carretera Talará – Restábal. Se han establecido 2 sectores de Suelo Urbanizable residencial en sendas bolsas de suelo no urbanizable que quedaban en la zona del barrio Hondillo y al norte del núcleo urbano.

Parte de la superficie prevista para la expansión del núcleo está consolidada, si bien aún quedan algunas zonas procedentes de las unidades de Ejecución que han sido urbanizadas que lentamente se van edificando.

En Restábal el crecimiento urbano se dirige hacia el suroeste, cerca del Barrio Alto y hacia el sureste paralelo a la carretera a Pinos del Valle. En el extremo sur del casco urbano, en el Cerro del Calvario, también se delimita Suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial.

En todo caso, los crecimientos son más contenidos que en el núcleo de Melegís y se encuentran más incorporados al núcleo, aunque en general no siguen modelos tipológicos tradicionales ni se emplean las técnicas heredadas, manteniendo edificabilidades algo mayores.

En Saleres, el crecimiento urbano se sitúa en el extremo norte, siguiendo la carretera de Albuñuelas, donde al igual que en los núcleos anteriores se mantienen tipologías importadas y bajas densidades de edificación acordes a la ordenanza de huertos. En este caso, los acabados son algo más cuidados que los desarrollados en los otros núcleos.

Las intervenciones en los núcleos urbanos se basan en la rehabilitación manteniéndose en general las condiciones estéticas tradicionales existentes.

El uso urbano predominante en los núcleos de Melegís , Restábal y Saleres es el residencial en el que predominan salvo muy raras excepciones, las viviendas unifamiliares. Estas se ubican en parcelas relativamente pequeñas donde es dominante el fondo sobre la fachada.

Este uso residencial se encuentra compartido con otros como son : administrativo, religioso, educativo, deportivo, comercial, sanitario, etc.

En lo que respecta al suelo no urbanizable que ocupa el resto del término municipal comprendido entre sus tres núcleos poblacionales y en torno al embalse de Béznar, es de destacar sus ya mencionados valores medioambientales, naturales y paisajísticos. Cerca del embalse cabe destacar la zona reservada para actividades recreativas .

Se observa la existencia de cortijadas y otras edificaciones tradicionales dispersas provenientes de usos agrícolas las cuales al extinguirse estos, se encuentran en mal estado de conservación. No obstante algunas de ellas se han rehabilitado y se vienen tramitando en ellas diversas actuaciones para la implantación de actividades relacionadas con el turismo rural para el que se considera que el término municipal de El Valle ofrece unas características idóneas.

Aunque existen diversos cortijos que mantienen explotaciones agrícolas (cítricos, olivos y almendros), dada la pequeña extensión superficial de la mayoría de las fincas rústicas ha proliferado la edificación de naves de aperos de 40 m² al no disponerse de una regulación adecuada para este tipo de edificaciones. Sería conveniente estudiar y matizar la regulación de esta dinámica edificatoria ya que de no cuidarse supondrá un problema a medio plazo para el medio rural.

En relación a las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable ha sido elaborado por el Ayuntamiento el catálogo correspondiente que se adjunta como documento complementario al PGOU que se redacta.

2.3.6.- MODELO TERRITORIAL PROPUESTO Y JUSTIFICACION DE SU COHERENCIA RESPECTO A PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

Según los aspectos reseñados en los apartados anteriores se ha optado por plantear un Modelo Territorial respetuoso en la medida de lo posible con el modelo territorial existente, introduciendo las determinaciones necesarias para conseguir los objetivos que se plantean con la redacción del PGOU.

En base a esto y a la vista de la vertebración territorial que supone la existencia de 3 núcleos de población enclavados en fondos de valle y franqueados a su vez por las diversas sierras que los circundan , se considerarán éstos como los verdaderos elementos estructurantes del territorio. Los diferentes cauces de agua que confluyen en el embalse de Béznar, las vías rodadas que enlazan los 3 núcleos urbanos y las vertientes montañosas que cierran el término municipal , confieren de por sí un modelo territorial en el que predominan fundamentalmente los valores medioambientales, naturales y paisajísticos.

No se ha detectado la existencia en este municipio de asentamientos urbanísticos ni otros ámbitos del hábitat rural diseminado de los regulados en los capítulos III y IV del Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por tanto el modelo territorial propuesto desde el PGOU se basa en la formulación de las siguientes propuestas y alternativas que se concretan y complementan con la Documentación gráfica de Ordenación que se adjunta :

1.- Plantear y regular los futuros desarrollos del Suelo Urbano no consolidado manteniendo básicamente las mismas Unidades de ejecución delimitadas por el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

2.- Prever en Melegís diversos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial y/o industrial-agrícola, capaces de acoger cualquier iniciativa de desarrollo que pueda plantearse para dichos usos.

3.- Prever en Restábal un ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado y otro de Suelo Urbanizable no Sectorizado como reserva para futuros desarrollos residenciales a medio y a largo plazo.

4.- Reconsideración de las ordenanzas y normativa urbanística existentes actualizándolas , complementándolas y matizándolas en su caso para los nuevos suelos urbanos y urbanizables de forma que sean acordes con las de los municipios circundantes de la comarca del Valle de Lecrín, con la legislación del suelo vigente, con la realidad económica existente, con la dinámica constructiva (obras de rehabilitación, ampliación y reforma), con la actividad edificatoria (obras de nueva ejecución) y con la estructura y morfología urbanas.

Se tratará de potenciar en los cascos tradicionales la rehabilitación y mantenimiento de las edificaciones originarias frente a su demolición y nueva edificación.

- Se considera fundamental la actualización de las condiciones de ordenación establecidas por la Ordenanza de Huertos por los siguientes motivos :

- Evitar la duplicidad de ordenanzas de aplicación existente sobre numerosos ámbitos del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado.
- Posibilitar 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 .

Según esto, se plantean 3 ordenanzas de aplicación para los usos residenciales (Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Extensión de Casco-Huertos) desclasificándose los huertos catalogados por las NN.SS. unificándose para todos sus ámbitos su normativa de aplicación en la ordenanza de Extensión de Casco-Huertos que en todo caso mantiene bajas densidades edificatorias.

5.- Complementación y elaboración de normas de urbanización específicas que instauren y potencien la tipología tradicional y el carácter serrano y rural de los núcleos de población.

6.- Potenciación del Suelo No Urbanizable en orden a preservar sus valores agrícolas, forestales y medioambientales fomentando y posibilitando actuaciones y usos que permitan el disfrute del mismo en base a las determinaciones de la normativa urbanística propuesta y de las legislaciones sectoriales de aplicación.

Se plantea por tanto respecto al suelo no urbanizable dar continuidad al uso primario del suelo en las zonas de plantaciones de cítricos así como la aplicación de un modelo de conservación del monte mediterráneo y sus paisajes , a la vez que potenciar el desarrollo de manera compatible de nuevas actividades económicas como TURISMO RURAL .

Se delimitan los montes del municipio recogidos en el catálogo de Montes de Andalucía, en base al requerimiento del servicio de protección ambiental recibido desde la CPOU en fecha 7 de octubre de 2015. Se incluyen en la categoría correspondiente al Suelo No Urbanizable de Especial protección por legislación específica.

7.- Concretar y unificar en la medida de lo posible las diversas categorías existentes en el Suelo No Urbanizable según las determinaciones y definiciones del Art. 46 de la LOUA. En este aspecto se han incluido en la categoría del Suelo No Urbanizable de carácter natural o Rural los terrenos anteriormente incluidos en la categoría de protección urbanística por plantaciones de almendros con olivos a la vista de su localización en terrenos de secano más acordes con ese carácter agrícola natural y rural tradicional.

8.- Establecer una regulación específica para las zonas con posibilidad de acogida de actividades de uso global turístico-recreativo en el entorno del embalse al objeto de preservar el resto del suelo no urbanizable a la vista de su gran valor ambiental y paisajístico.

Se considera que las propuestas planteadas mantienen la coherencia con las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Según éste Documento el municipio de El Valle se considera incluido en el nivel de los Asentamientos Rurales como centro rural situándose junto al corredor de articulación entre el área metropolitana de Granada y el ámbito litoral como EJE VIARIO REGIONAL DE PRIMER NIVEL.

En base a las propuestas indicadas y a las características orográficas y físicas del municipio, tras barajarse diversas alternativas, se opta por plantear como alternativa definitiva para el PGOU la especificada en los planos de Ordenación que se adjuntan, por considerarse que con ella se cumplimentan adecuadamente los objetivos que con el Planeamiento se pretenden conseguir.

2.3.7.- PROPUESTA DE CLASIFICACION DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO. APROVECHANIENTO URBANISTICO.

En la propuesta de redacción del PGOU planteada se concreta la estructura general y orgánica del Territorio la cuál se puede observar en el Plano de Ordenación "O.01" de la documentación gráfica de Ordenación elaborada (CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL). Este plano se ha efectuado a escala 1:10.000. En este mismo plano se señalan los sistemas generales específicos de la red viaria clásica, así como las diversas afecciones territoriales.

En el plano referido se pueden observar en colores y tramas diferentes tanto las clases de suelo como las categorías en que se divide cada una de estas clases y los usos globales propuestos para ellas. En lo que respecta a la clasificación del suelo ésta queda como sigue:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial con las categorías que se especifican en los apartados siguientes.

En lo que respecta a las categorías del suelo urbano y urbanizable, éstas se pueden observar en los planos de Ordenación "O.02", "O.03" y "O.04" a escala 1:2.000 elaborados para cada uno de los núcleos de población (Restábal, Melegís y Saleres).

En lo que respecta a los usos pormenorizados , se pueden observar en los planos de Ordenación "O.05", "O.06" y "O.07" a escala 1:2.000 elaborados para cada uno de los núcleos de población (Restábal, Melegís y Saleres).

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.

2.3.7.1.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO.

La delimitación del Suelo Urbano que se propone en esta alternativa "2" para el PGOU que se redacta difiere poco respecto a la delimitación existente en el actual PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias –Alternativa "0"- . Se ha tratado de mantener los mismos criterios para los 3 núcleos urbanos de que se compone el municipio sin dejar de tener en cuenta las características específicas de cada uno de ellos. Según esto el suelo urbano se divide en las siguientes categorías:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO,

En el Suelo Urbano como se puede apreciar en los planos de Ordenación "O.06", "O.07", "O.08", "O.09", "O.10" y "O.11" de la documentación gráfica del Documento de Aprobación Provisional, se especifica la ordenación física de forma pormenorizada, a través de la delimitación tanto de su perímetro como de Unidades de Ejecución y se establecen los usos e intensidades correspondientes a cada zona y, en general señalando los terrenos destinados a:

- Viales y aparcamientos.
- Jardines y parques públicos.
- Espacios de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- Suelo privado edificable con aprovechamiento susceptible de apropiación.

Se han delimitado un total de 26 Unidades de Ejecución repartidas de la siguiente forma : 7 en Restábal, 16 en Melegís y 3 en Saleres.

2.3.7.2.- PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE.

En base a lo establecido en el Art.47 de la LOUA, se propone la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en las bolsas y los bordes del núcleo urbano de Melegís.

En los planos de Ordenación de la documentación gráfica que se adjunta se observa la delimitación de los sectores y usos siguientes:

- NUCLEO DE MELEGIS:

Uso global residencial : Sectores SUS-M1 y SUS-M2.

Uso global agro-industrial: SUS-M3 y SUS M-4.

- En el núcleo urbano de Restábal se clasifican como SUELO URBANIZABLE ORDENADO los terrenos incluidos en el antiguo Plan parcial El Calvario cuya aprobación definitiva se produjo el 19 de marzo de 2.007. El uso global asignado es el residencial y se denomina como "SUO-1".

De igual forma en el núcleo de Restábal se delimitan los siguientes ámbitos de Suelo Urbanizable :

Suelo Urbanizable Sectorizado : SUS-R1.

Suelo Urbanizable No Sectorizado: SUNS-R1.

- En el núcleo de Saleres no se clasifica Suelo Urbanizable.

7.3.7.3. - PROPUESTA DE DELIMITACION DE SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo No Urbanizable queda englobado por el resto del Suelo del término municipal no clasificado como urbano ni como urbanizable.

En virtud de lo establecido en el Art.46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establecen las siguientes categorías dentro del Suelo No Urbanizable :

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

A través del PGOU se han establecido las siguientes categorías de suelo No Urbanizable :

1.- DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA delimitándose las siguientes zonas o categorías según se puede observar en el plano "O. 01" del presente:

1.a.-PEPMF. CS-1 : Sierra de Almirajara, Cázulas y Guájares.

1.b.- Espacios sometidos a regulación sectorial:

- 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.
- Descansadero de Malas Migas.
- Descansadero de la Fuente Grande.

- Carreteras.

- Cauces de Dominio Público Hidráulico.

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

- 1.c.- MONTE PUBLICO (se delimitan varios ámbitos).

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

- Plantaciones de cítricos con olivos.
- Zona compatible con actividades recreativas (Afectada del Plan Especial de Ordenación del Uso Recreativo – entorno cola del embalse de Béznar).
- Barrancos de Espacios de Interés Natural.
- Cresterías para percepción global del Entorno.
- Elementos de interés: Curva de Albirillas, Mirador del olivo de las ánimas en Melegís, Baños de Melegís, Algarrobo centenario.

3.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. Englobado por el resto de los terrenos del término municipal no incluidos en las categorías especificadas en los puntos 1 y 2 anteriores.

En el plano de ordenación a escala 1:10.000 de la documentación gráfica que se adjunta correspondiente a esta Alternativa “2” se puede apreciar la delimitación de cada una de las categorías establecidas para el suelo no urbanizable.

2.3.8.- NORMATIVA URBANISTICA DE APLICACIÓN A CADA CLASE DE SUELO.

Este apartado se desarrolla en el Volumen de “ Memoria de Ordenación” del Documento del PGOU que se ha considerado como Alternativa “2” .

2.3.9.- DESCRIPCION DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS. IDENTIFICACION DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES, SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURAS QUE FORMAN LA MALLA BÁSICA SOBRE LA QUE SE APOYARÁ EL DESARROLLO URBANISTICO PROPUESTO.

A la vista del modelo territorial propuesto basado principalmente en el mantenimiento de la estructura general y orgánica existente, tan solo se va a proponer en lo que a dotación de nuevos sistemas generales se refiere, la previsión de un Sistema General de Equipamientos en el núcleo urbano de Restábal para la construcción prioritaria de un Centro Docente. Se considera que el resto de los sistemas generales equipamentales existentes disponen de capacidad y dimensionamiento suficientes para cubrir no solo las necesidades de la población existente, sino de la futura población que supongan los nuevos desarrollos propuestos.

Ante la perentoria necesidad del municipio de proceder a la construcción del Centro Docente, el Ayuntamiento ha adquirido y urbanizado ya los terrenos (antigua UE-2 de Restábal) . Según esto , se repercutirán dichos costes de urbanización a los futuros desarrollos de las Unidades de Ejecución (60%) y de los sectores de suelo urbanizable clasificado (40%).

En lo que respecta al Sistema General de Espacios Libres , se incorporan a través del PGOU que se redacta , cuatro espacios en Suelo No Urbanizable que ya se encuentran ejecutados como son el Mirador –Curva de Albirillas- y el Parque de la Memoria Histórica en Melegís y en Restábal el Paseo-Mirador del Puente y el entorno del cementerio. De igual forma se proponen nuevos espacios que aumentarán la superficie de estos elementos como son las Eras de Saleres, junto al cementerio.

Se considera que las demandas de servicios y dotaciones que puedan generar los nuevos desarrollos planteados en cada uno de los 3 núcleos de población quedarán cubiertas de forma adecuada con los propios sistemas locales inherentes al planeamiento de desarrollo correspondiente en base a la aplicación de los estándares del Art.17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El sistema viario principal está conformado por las carreteras provinciales GR-3204 (Lecrín –Los Guajares) que une Melegís y Restábal y GR-3300 que uniendo Restábal y Saleres llega hasta el municipio colindante de Albuñuelas .

En estas carreteras que enlazan entre sí los 3 núcleos (Melegís, Restábal y Saleres) se ha apoyado el desarrollo urbanístico de cada uno de los 3 núcleos de población siendo la GR-3204 la que comunica el municipio con la capital de la provincia a través de la Autovía de la Costa (A-44).

Los diversos espacios protegidos por sus valores naturales, medioambientales y paisajísticos en base a los cuales se han catalogado las diferentes categorías de protección del suelo no urbanizable, se constituyen en verdadero y extenso sistema general de espacios libres incluso a nivel supramunicipal debido a la cercanía de los municipios limítrofes de Albuñuelas, Pinos del Valle y Lecrín.

Las características y morfología urbana de cada uno de los 3 núcleos se han descrito en el punto 6 precedente.

El desarrollo urbanístico propuesto para los 3 núcleos urbanos respeta íntegramente la estructura y morfología urbanas tradicionales existentes ya que se plantea en todos los casos apoyado en el viario existente al cual complementa.

Los déficits de infraestructuras, equipamientos y viviendas protegidas se subsanarán con el desarrollo del suelo urbano no consolidado mediante Unidades de Ejecución en base a las determinaciones del Art. 17 de la LOUA.

Todos los sectores de suelo urbanizable propuestos se introducen siempre anexos al suelo urbano de Melegís y de Restábal de modo que posibiliten un desarrollo progresivo y racional en cada uno de ellos.

En definitiva con la ordenación urbanística propuesta en el PGOU se pretende dotar al municipio de un elemento que sea capaz de dinamizar la economía de la zona, siendo totalmente respetuoso tanto con las morfologías urbanas existentes en cada uno de los núcleos como con los significativos valores naturales, medioambientales y paisajísticos que caracterizan a su término municipal.

2.3.10.- USOS GLOBALES PREVISTOS. COMPATIBILIDADES.

En este apartado se plantea una propuesta de clasificación de los distintos usos contemplados por el Plan General de Ordenación Urbanística en orden a sus condiciones generales de emplazamiento e implantación y a sus específicas condiciones particulares, así como el establecimiento de los criterios de compatibilidad.

1.- USOS .

1.1.- CLASIFICACION .

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

1) Uso "RESIDENCIAL". Se divide en dos categorías: categoría primera (vivienda unifamiliar) y categoría segunda (vivienda plurifamiliar).

2) Uso "AGRO- INDUSTRIAL". Se divide en dos categorías:

Las actividades mencionadas se clasifican en dos categorías: CATEGORIA PRIMERA (actividades sin molestia para la vivienda), CATEGORIA SEGUNDA (actividades molestas compatibles con la vivienda).

3) Uso "EQUIPAMIENTOS". En este uso se ubican toda la serie de edificaciones que van dirigidas al público en general, ya sean de propietarios particulares o de la administración.

1.2.- CALIFICACION

El uso global residencial queda calificado en los siguientes usos pormenorizados: Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Extensión de Casco-Huertos, según se puede observar en los planos de Ordenación "O.05", "O.06" y "O.07" de la documentación gráfica incluida en el documento de Aprobación Provisional corregido , a la sazón 2ª alternativa del PGOU que aquí se describe y analiza. La regulación tanto de los usos residenciales como del resto de usos establecidos por el PGOU se recoge en el volumen de Memoria de Ordenación que completa el Documento.

2.3.11.- INTERVENCIONES PROPUESTAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA Y ESTRATEGIA PARA LA RESOLUCION DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS EN EL CAMPO DE LA VIVIENDA Y A LA INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO.

2.3.11.1.- Las propuestas que se plantean para cada núcleo de población van directamente relacionadas con las tendencias de crecimiento de los mismos. En general se mantiene el mismo número de Unidades de Ejecución para el desarrollo del Suelo Urbano No consolidado que preveía el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. ya que al haberse completado la urbanización de las antiguas UE-1 y UE-2 de Restábal, UE-1.2 , UE-5 y UE-13 de Melegís y UE-1 de Saleres, se han introducido la UE-S1 de Saleres y la UE-R1 de Restábal (para posibilitar la conexión entre dos zonas urbanas existentes y cerrar así la delimitación de sus respectivos perímetros urbanos); y las UE-M8 UE-M14 y UE-M15 de Melegís que incluyen terrenos ya clasificados como urbanos no consolidados por el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. con idénticos objetivos. Todas ellas se encuentran anexas al suelo urbano y se apoyan en viario existente verificando las determinaciones del Art.45 de la LOUA.

Al objeto de unificar las condiciones de ordenación para todos los ámbitos del suelo urbano no consolidado de los 3 núcleos urbanos se procede a la actualización de las determinaciones de la ordenanza de huertos denominándose desde el PGOU como “EXTENSION DE CASCO-HUERTOS” al objeto de evitar las desigualdades de aprovechamientos que al respecto suponía su aplicación. Para ello se procede a la inclusión de los ámbitos de los 208 huertos definidos en el Volumen 8 de las NN.SS en la referida ordenanza denominada “EXTENSION DE CASCO-HUERTOS” que establece idénticas condiciones de parcelación , ocupación y edificabilidad para toda la superficie de suelo en ella incluida manteniéndose, no obstante, bajas densidades edificatorias.

Se posibilita así la correcta aplicación de la vigente legislación del suelo , circunstancia ésta que con la Ordenanza de Huertos de las NN.SS. no se producía .

El denominado Plan Parcial El Calvario aprobado definitivamente el 19-03-2007 se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado –SUO-1-.

Se propone la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial en bordes y bolsas de los núcleos urbanos de Melegís y Restábal y de Suelo Urbanizable No Sectorizado en los bordes del núcleo Restábal.

En los planos de Ordenación “O.02”, “O.03” y “O.04”, de la documentación gráfica que se adjunta se observa la delimitación de los suelos urbanizables referidos

2.3.11.2.- Como medidas a tomar en lo que respecta al campo de la vivienda y a la intervención en el mercado del suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 13/2.005 de 11 de noviembre, a sus modificaciones así como a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por lo tanto según el Art.23 de la referida Ley 13/2005 , se reservará al menos el 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En lo que respecta a la intervención en el mercado de suelo se utilizará el patrimonio municipal de suelo que se obtenga de los desarrollos urbanísticos de las unidades de ejecución delimitadas así como de los convenios urbanísticos que se desarrollen en virtud de lo establecido en la legislación urbanística.

- **Suelo No Urbanizable :**

De Especial Protección por Legislación Específica:

PEPMF. CS-1 Sierra de Almijara, Cázulas y Guájares.....	4.632.133 m2
Vías Pecuarias, carreteras y cauces.....	651.954 m2
Monte Público.....	1.127.350 m2

De Especial Protección por Planificación Urbanística:

Plantaciones de cítricos con olivos.....	3.350.391 m2
Zona compatible con actividades Recreativas	344.784 m2
Barrancos de Espacios de Interés Natural.....	2.382.157 m2
Cresterías para percepción global del Entorno.....	2.782.145 m2

De carácter Natural o Rural..... 9.960.241 m2
25.231.155 m2

La extensión superficial del término municipal es por tanto de 25.813.102 m2.

- **SISTEMAS GENERALES.**

El PGOU que se redacta determina los ámbitos de suelo afectos al sistema general de equipamientos y de espacios libres.

En los planos de ordenación "O.01", "O.05", "O.06" y "O.07" de la documentación gráfica del PGOU 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-RESUMEN de Dotaciones

SISTEMAS GENERALES en Suelo Urbano	NUCLEO	Parques Espacios libres	Equipamtos
Parques, Jardines, Esp. libres	Restábal	3.032 m2	3.410 m2
	Restábal UE-2		5.370 m2
	Melegís	2.175 m2	2.650 m2
	Saleres	2.125 m2	1.685 m2
		7.332 m2	13.115 m2
SISTEMAS GENERALES en Suelo No Urbanizable	NUCLEO	Parques Espacios libres	Situación
Parques, Jardines, Esp. libres	Restábal	2.250 m2	Paseo-Mirador Pte
	Melegís	1.800 m2	Curva Albirillas
	Melegís.	1.000 m2	Parque Memoria H.
	Saleres	4.250 m2	Eras Saleres
	Restábal	6.155 m2	Entorno Cementerio
		15.455 m2	

TOTAL SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:22.787 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 Suelo Urbano No consolidado con la UE-R2 de Restábal, se obtienen 5.370 m². Por lo tanto la superficie total para sistema general de equipamientos es de **13.115 m²**. En los planos de Ordenación "O. 05", "O.06" y "O.07" 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 de Ordenación "O.01" a escala E= 1:10.000 de la documentación gráfica.

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

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

Según se extrae de las fichas de las Unidades de ejecución el nº máximo de viviendas previsto es de 406 de las que 136 serán de promoción Pública.

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

Por lo tanto estas **448 viviendas** a razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio plazo de **1075 habitantes**.

f) Crecimiento previsto a medio plazo en Suelo Urbanizable Sectorizado:

La superficie bruta de esta clase de suelo es de 59.985 m². Dado que la densidad de viviendas por hectárea prevista para todos los sectores urbanizables es de 30 viv/Ha resultaría un número máximo de viviendas a medio plazo de :

5,9985 Has x 30 viv/ha = 180 viviendas.

A razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento a medio plazo de:

2,4 x 180 = **432 habitantes**.

La población del municipio a enero de 2014 es de 1.049 habitantes. Las 628 viviendas previstas por el PGOU a medio-largo plazo, a razón de 2,4 hab./viv. supondrán 1.507 habitantes más, lo que totalizaría 2.556 habitantes.

La previsión para sistema general de parques, jardines y espacios libres en el PGOU es de 22.787 m², **lo que supone 8,91 m²/habitante** que verifica lo estipulado en Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA.

12.2.- DENSIDAD EDIFICATORIA:

El número total de viviendas resultante de los nuevos desarrollos previstos para el suelo urbano en Unidades de Ejecución es el siguiente :

Restábal : 151 de las que 34 se destinan a VPP.

Melegís : 226 de las que 84 se destinan a VPP.

Saleres: 29 de las que 18 se destinan a VPP.

TOTAL: **406 VIVIENDAS**, de las que 136 serían VPP.

Esto supone una **densidad media de 21,45 Viv/Ha** (406 Viv /18,92 Ha), oscilando entre una densidad máxima de 37,2 Viv/Ha (UE-M10) y una densidad mínima de 9,03 Viv./Ha (UE-M1).

En lo que al Suelo Urbanizable residencial se refiere se ha propuesto en el PGOU una densidad edificatoria de 30 viv/Ha.

12.3.- ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL POTA:

A la vista del cómputo de superficies , de las determinaciones del Apartado 45.4.a) del POTA , de lo establecido en la disposición adicional 2ª del Decreto 11/2008 de 22 de enero y según las determinaciones de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático , resultan las especificaciones siguientes:

12.3.1.- Limitaciones al crecimiento:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado** : el crecimiento previsto no será superior al 40% del total del suelo urbano clasificado incluyéndose como tal el Suelo Urbano Consolidado (264.465 m²), el suelo urbano no consolidado (178.067 m²) y el suelo urbanizable ordenado (29.282 m²) ya que al proceder éste de un plan parcial aprobado antes de la tramitación del PGOU que se redacta tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

$$59.985 \text{ m}^2 / 471.814 \text{ m}^2 = \underline{\underline{12,71 \% < 40\% \text{ POTA.}}}$$

12.3.2.- Limitaciones según la población:

La población de derecho de El Valle según los últimos datos referidos al año 2.014 es de 1.049 habitantes. El crecimiento máximo según el apartado 45.a) del POTA , modificado por del Decreto 11/2008 de 22 de enero sería del 60% de los 1.049 hab., esto es **629 nuevos habitantes en los próximos 8 años**.

Sólo se computarían los crecimientos provenientes del desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Residencial según las determinaciones de la Instrucción 1/2014.

La superficie bruta de esta clase de suelo es de 59.985 m² . Dado que la densidad de viviendas por hectárea prevista para todos los sectores urbanizables es de 30 , resultaría un número máximo de viviendas a medio plazo de :

$$5,9985 \text{ Has} \times 30 \text{ viv/ha} = 180 \text{ viviendas.}$$

A razón de 2,4 Hab./Viv. supondrían un crecimiento poblacional a medio plazo de:

$2,4 \times 180 = 432$ habitantes, cantidad inferior a los 629 resultantes de la aplicación del Decreto 11/2008. **Se aumentaría la población en un 41% respecto a la población existente, cantidad ésta bastante inferior al 60% establecido por el POTA.**

Se verifican por lo tanto las limitaciones al crecimiento establecidas en la norma 45 del POTA y sus diversas correcciones.

Como complemento a los aspectos descritos en los puntos anteriores referentes a las Alternativas "1" y "2" se adjuntan como documentación gráfica, además de la incluida en los Documentos de Aprobación Inicial- Alternativa "1"- y de Aprobación Provisional corregido –Alternativa "2"- , 4 planos descriptivos y comparativos de las determinaciones fundamentales de estas 2 Alternativas de modificación del PGOU de El Valle.

4.- VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

Una vez descritos en los apartados anteriores los aspectos fundamentales que se plantean en las diversas alternativas, se procede al análisis comparativo entre las mismas para proceder a la elección de la propuesta definitiva de Planeamiento General para el municipio de El Valle.

4.1.- Con la **alternativa “0”** descrita en el punto 2.1 anterior se mantendrían todas las determinaciones relativas a cada clase y categoría de suelo . No existe alteración alguna respecto al territorio ni respecto a los 3 núcleos urbanos y se sigue regulando la ordenación urbanística del municipio de igual modo que antes del planteamiento del Plan General de Ordenación Urbanística que se redacta, esto es según las determinaciones de las NN.SS. aprobadas en 2002 y a través de su adaptación parcial a la LOUA 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 desarrollo que se ha llevado a efecto en cada clase de suelo 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 2017.

4.1.1.- 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 , siendo el 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 solicitar por parte de sus propietarios compensaciones económicas a la Administración municipal 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.

Sería aconsejable por lo tanto que a través de un nuevo Documento de Planeamiento General 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.

4.1.2.- En relación al suelo urbanizable , el Plan Parcial PP-1, El Calvario dispone de aprobación definitiva por lo que pasaría a clasificarse como Suelo Urbanizable Ordenado.

No existen más sectores de suelo urbanizable residencial por lo que para poder plantear nuevos sectores de suelo urbanizable bien residencial o bien Agro-industrial sería necesario tramitar un nuevo PGOU.

Por otra parte se han clasificado como suelo urbanizable no sectorizado significativas superficies del territorio que se corresponden con el denominado por la Revisión de las NN.SS. como "Suelo Urbanizable" – a secas- delimitado en base a determinaciones de la derogada Ley del Suelo 6/1998.

Conceptualmente el carácter real de esta categoría de suelo debiera ser el del Suelo No Urbanizable Natural o Rural –LOUA-.

Por lo tanto será necesaria la tramitación de un PGOU para aclarar y concretar esta circunstancia en base a sus propias determinaciones eliminando a su vez determinaciones de legislación del suelo derogada.

4.1.3.- En lo que respecta al suelo no urbanizable, según se ha indicado en el punto anterior , habría que modificar la categoría de los terrenos clasificados en el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA como Suelo Urbanizable No Sectorizado – Urbanizable "a secas" según las NN.SS. – pasándolos a Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural. Para ello es imprescindible tramitar un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

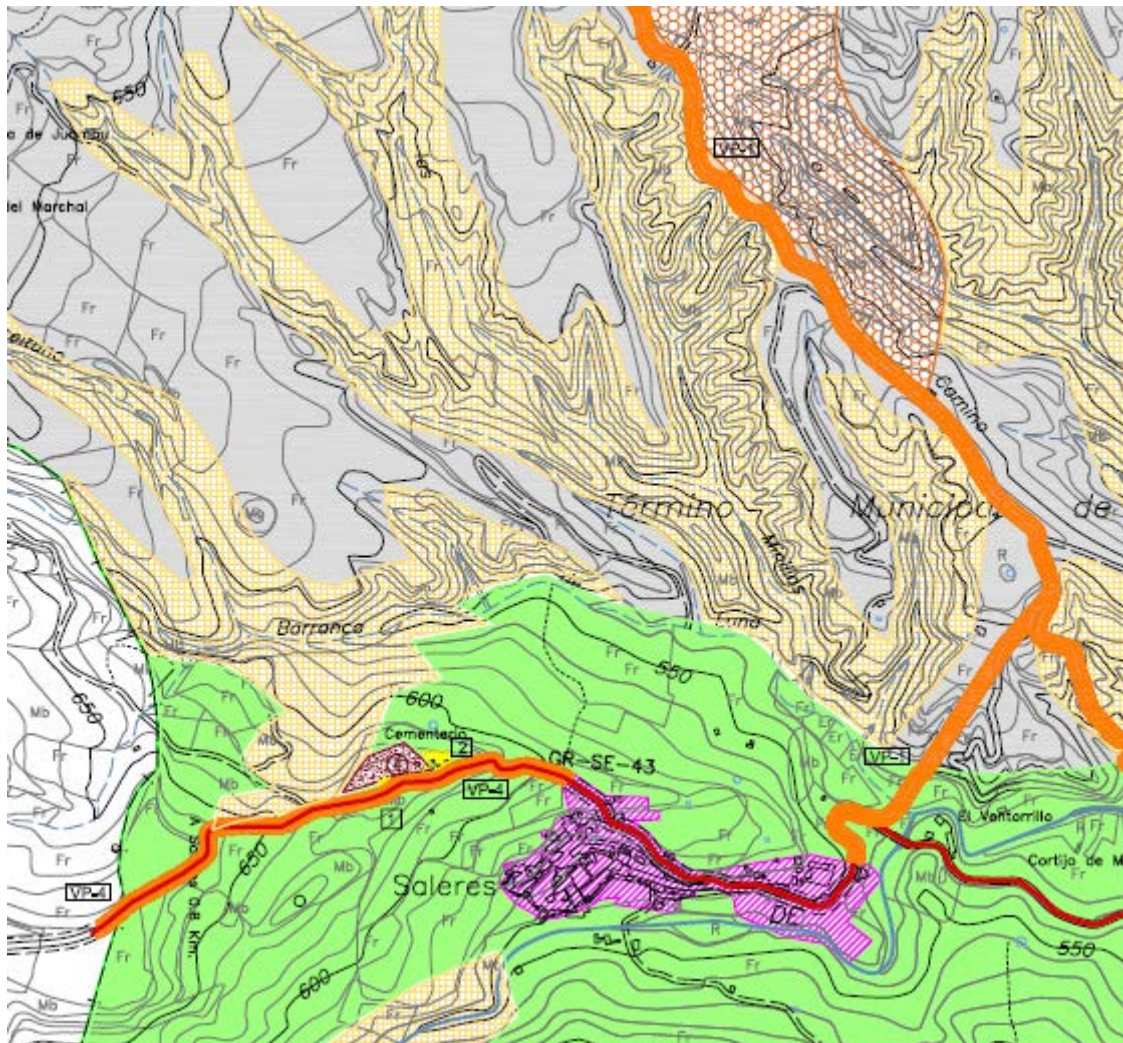
Detalle del Plano de "Protección del Suelo No Urbanizable" de las NN.SS :

Los terrenos tramados en blanco se clasifican como Suelo Urbanizable en base a las determinaciones de la derogada Ley 6/1998 del Suelo.



Detalle del Plano de "Clasificación y categorías del Suelo No Urbanizable" del PGOU-Adapt. Parcial a la LOUA de las NN.SS :

Los terrenos tramados en celeste claro se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado cuando en realidad deberían corresponderse con la categoría del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural descrito en la LOUA.



En relación a la justificación del standard previsto en el Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, se ha comprobado que según las superficies actuales destinadas a sistema general de espacios libres , el municipio de El valle dispone de 5.333,09 m².

La previsión para espacios libres del Art. 10,1 LOUA para el nº de habitantes previsto con los desarrollos planteados (1.849 habitantes a medio-largo plazo) debería oscilar entre 9.245 m² (5 m²/hab.) y 18.490 m² (10 m²/hab.). Sin embargo resulta ser de 2,88 m² por habitante con lo que **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 , en los últimos 10 años se ha procedido por parte del Ayuntamiento a la urbanización de 3 zonas ubicadas en Suelo No Urbanizable con uso de zonas verdes que podrían incluirse en el Sistema General de espacios Libres (OE) , previa tramitación de un nuevo PLAN GENERAL .

4.1.4.- El planeamiento general vigente carece de los preceptivos estudios Hidrológico-Hidráulico y Arqueológico con la afección que éstos pueden conferir a la normativa urbanística y a la documentación gráfica.

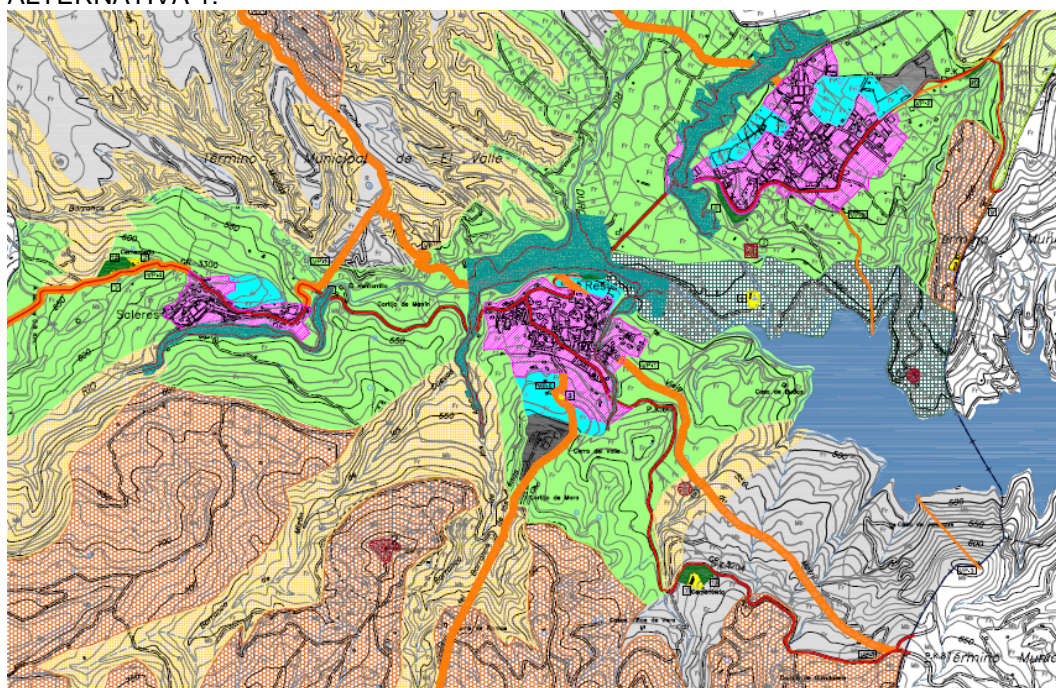
Por lo tanto según lo indicado en los puntos anteriores, se demuestra que esta alternativa cero no es la adecuada para constituirse en Documento de Planeamiento General del Municipio de El Valle.

4.2.- En lo que respecta a las alternativas “1” y “2” a la sazón las propuestas del PGOU de Aprobación Inicial y de Aprobación Provisional respectivamente , no encontramos diferencias significativas entre ellas pues la segunda y definitiva obedece a un documento corregido en base a las determinaciones del Estudio de Impacto Ambiental previamente redactado así como a las indicaciones de los diversos informes sectoriales recibidos de otras administraciones y a las sugerencias y alegaciones aportadas por los particulares en los períodos de exposición pública preceptivos.

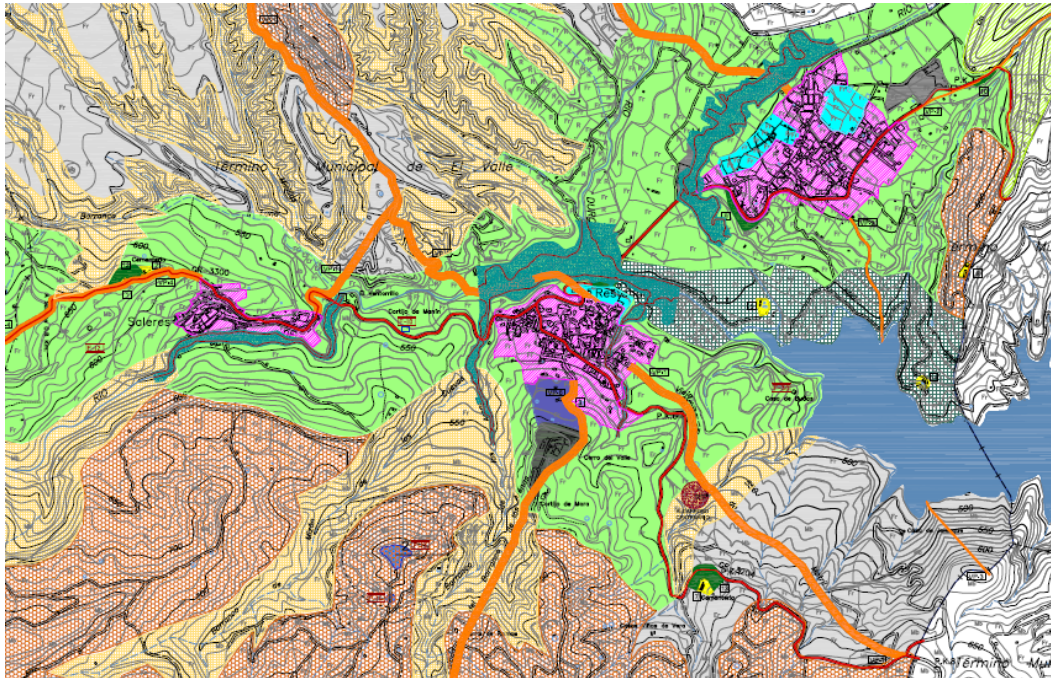
No obstante lo indicado, se adjuntan a continuación diversos planos comparativos de ambas alternativas. A través de esta documentación gráfica extraída de cada una de las 2 alternativas se pueden observar las diferencias existentes entre las 2 propuestas del nuevo PGOU del municipio de El Valle.

1.- Detalle del Plano de Clasificación del suelo del Término Municipal y de sistemas generales en suelo no urbanizable: Se pueden observar las diferencias en la clasificación de suelo entre ambas propuestas para cada uno de los tres núcleos de población.

ALTERNATIVA 1:



ALTERNATIVA 2: Se observa que los terrenos de protección de almendros y olivos se han incluido en la categoría del Suelo de Carácter Natural o Rural más adecuada a sus características naturales.



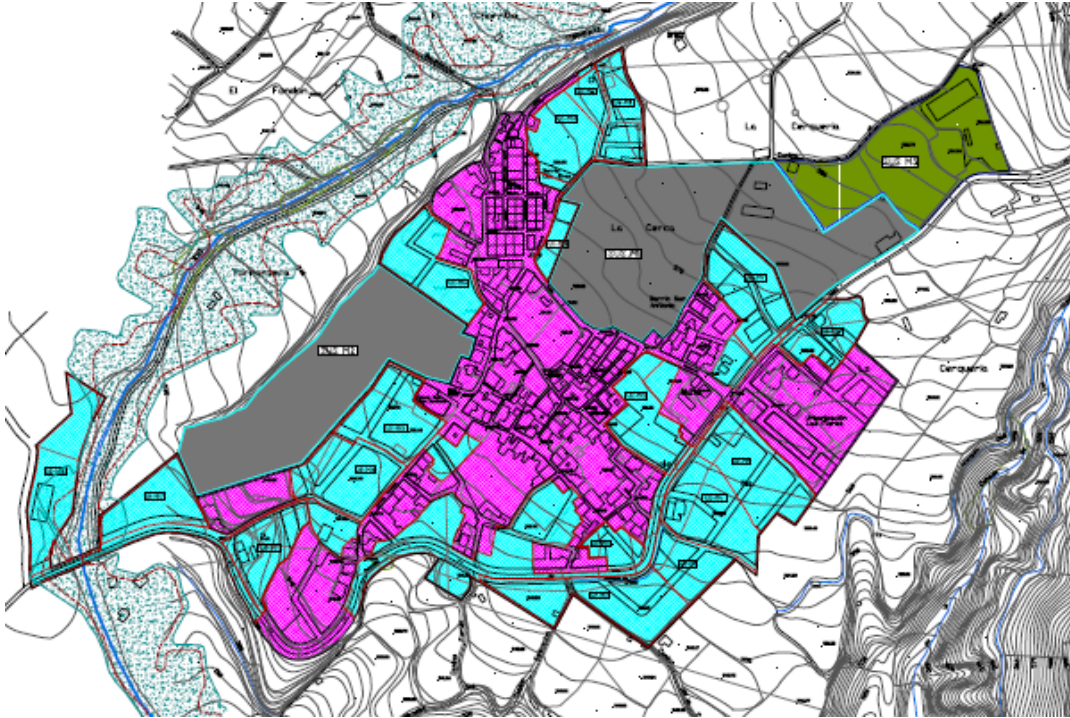
Se observa como en ambas alternativas se proponen los sistemas generales de espacios libres necesarios para cumplir el estándar establecido en el Artículo 10 de la LOUA que no se cumple en la alternativa "cero". Para ello se ha planteado la ampliación de espacios libres en cada uno de los 3 núcleos urbanos.

2.- Detalle de los Planos de Categorías del Suelo de cada núcleo:

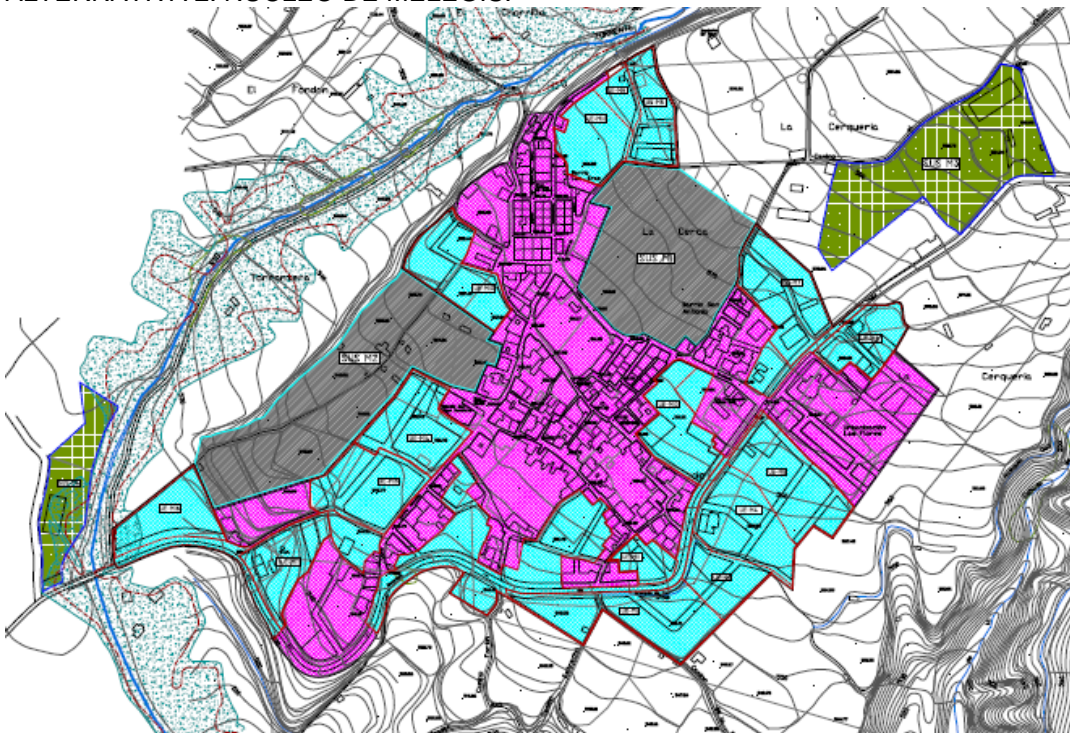
Para la comprensión de la información de los planos de categorías del suelo se adjunta en primer lugar la leyenda de dichos planos:

SUELO URBANO	
	CONSOLIDADO
	NO CONSOLIDADO
	DELIMITACION DE SUELO URBANO
	DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION
SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
	RESIDENCIAL (EXTENSIÓN DE CASCO - HUERTOS) SUO-1
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	RESIDENCIAL (EXTENSIÓN DE CASCO - HUERTOS) SUS-R1
	INDUSTRIAL
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
	RESIDENCIAL (EXTENSION DE CASCO-HUERTOS) SUNS-R1
	LÍNEA DE INUNDACIÓN PARA LA AVENIDA DE PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS
	ÁMBITO DE PROTECCIÓN LÍNEA DE INUNDACIÓN PARA LA AVENIDA DE PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS
	LÍNEA DE INUNDACIÓN PARA LA AVENIDA DE PERIODO DE RETORNO DE 10 AÑOS

ALTERNATIVA 1. NUCLEO DE MELEGIS:

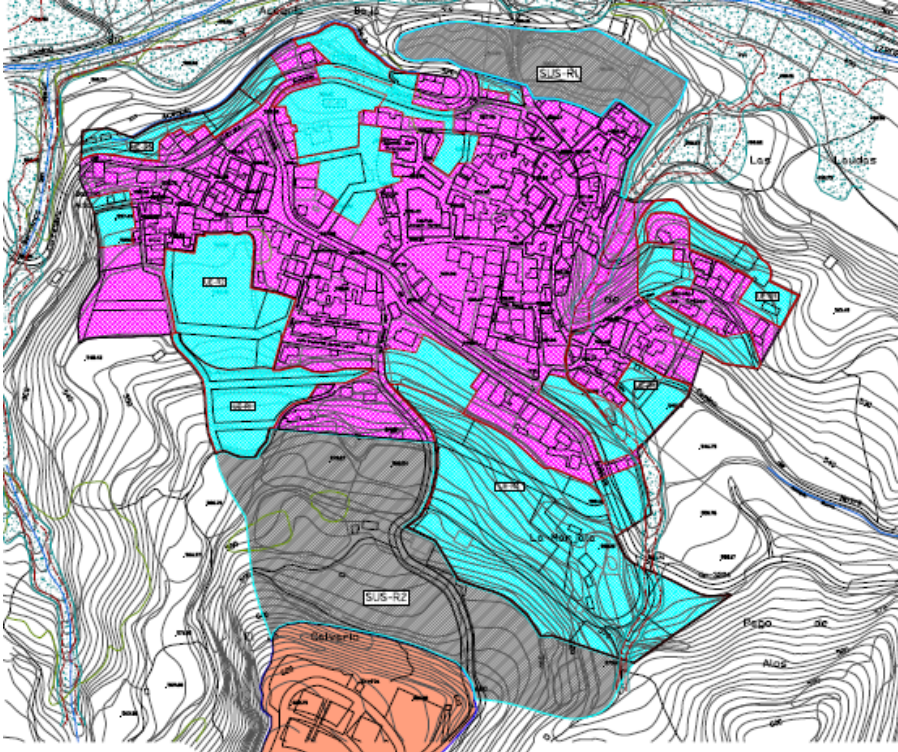


ALTERNATIVA 2. NUCLEO DE MELEGIS:

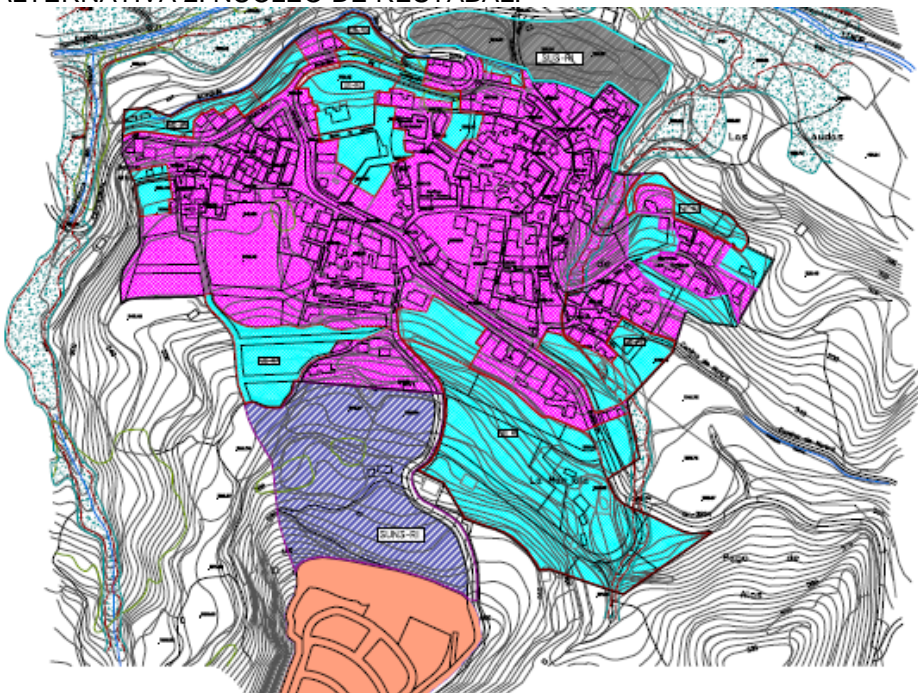


Se observa como se ha reducido el sector de suelo urbanizable SUS-M2 y se ha delimitado un nuevo sector industrial-agrícola que en la Alternativa 1 se había incluido como urbano en la Unidad de Ejecución-UE-M18.

ALTERNATIVA 1. NUCLEO DE RESTABAL:

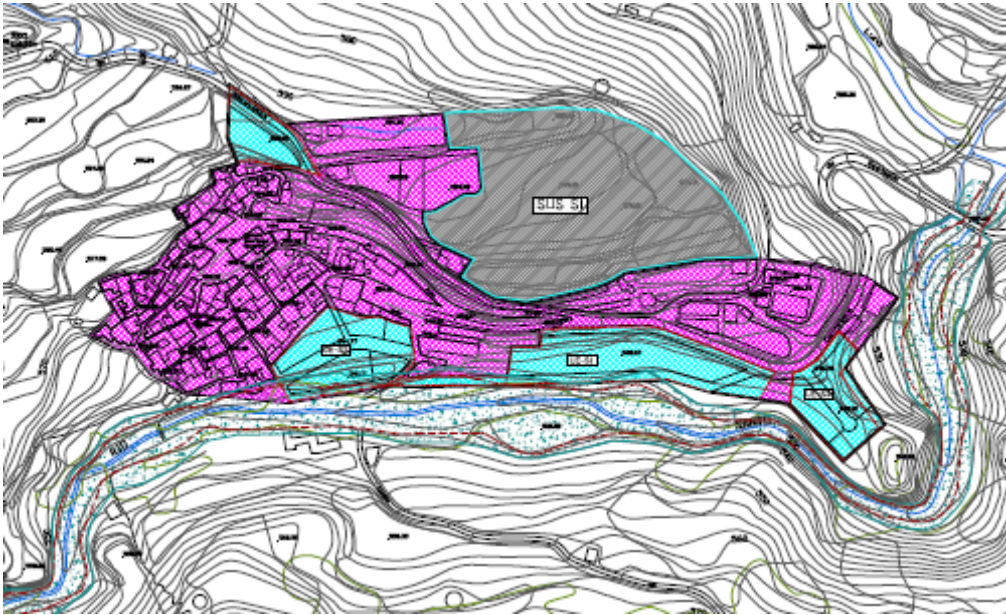


ALTERNATIVA 2. NUCLEO DE RESTABAL:



La antigua UE-2 al haberse desarrollado y urbanizado pasa a ser suelo urbano consolidado. Se disminuye la superficie del sector urbanizable residencial SUS-R1.

ALTERNATIVA 1. NUCLEO DE SALERES:



ALTERNATIVA 2. NUCLEO DE SALERES:



Se observa que se ha eliminado el sector urbanizable residencial SUS-S1 que se planteaba en la Alternativa "1" al norte del núcleo urbano.

De la comparación de los planos de calificación del Suelo del Término municipal y de los planos de categorías del suelo de cada núcleo en cada una de las 2 alternativas que se analizan, se pueden observar las diferencias existentes entre ambas.

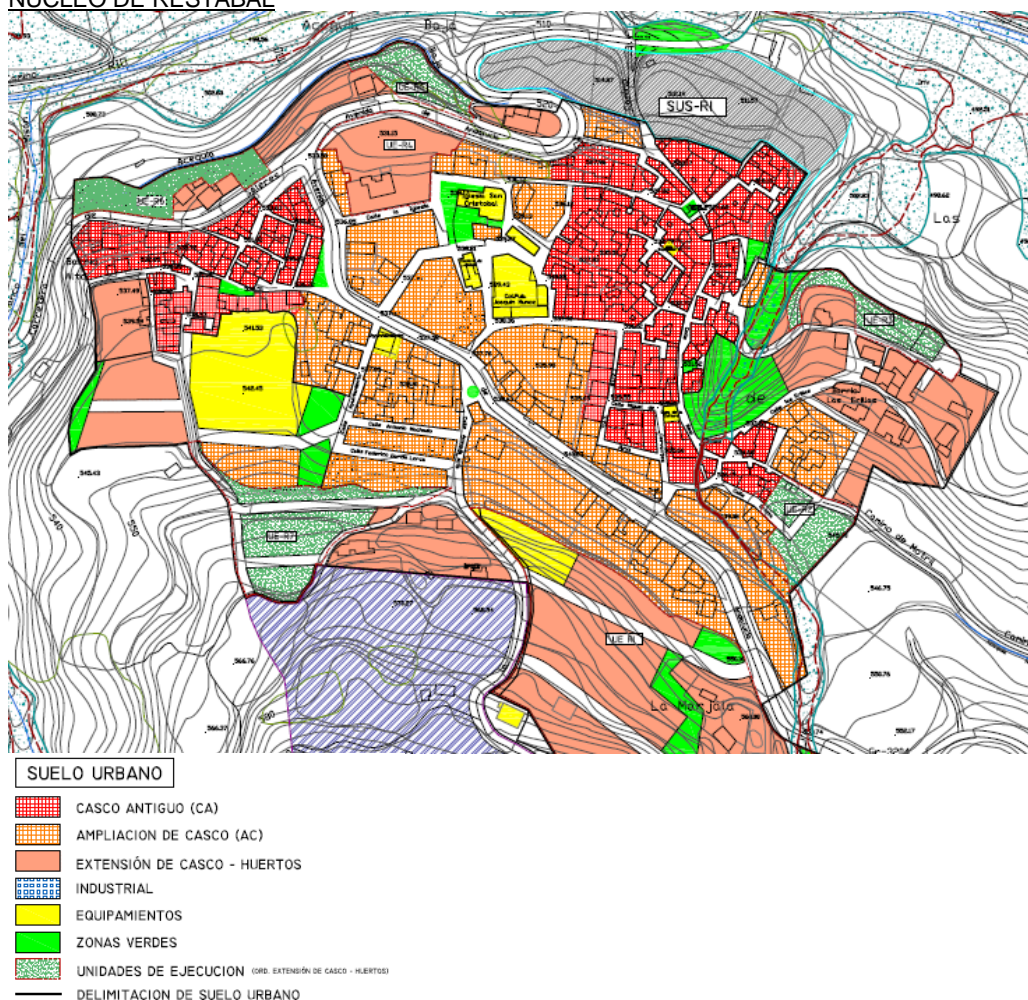
En lo que respecta a la normativa urbanística y ordenanzas reguladoras para cada clase de suelo, indicar que son las mismas en ambas alternativas, destacando como determinación fundamental para el suelo urbano la homogeneización de las condiciones de ordenación de la ordenanza de huertos a través del nuevo uso pormenorizado denominado "Extensión de Casco-Huertos". En dicho uso se han incluido las zonas afectadas por la denominada ordenanza de huertos de las NN.SS. adaptadas a la LOUA actualmente en vigor.

- Se considera fundamental la actualización de las condiciones de ordenación establecidas por la Ordenanza de Huertos por los siguientes motivos :
 - Evitar la duplicidad de ordenanzas de aplicación existente sobre numerosos ámbitos del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado.
 - Posibilitar 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 .

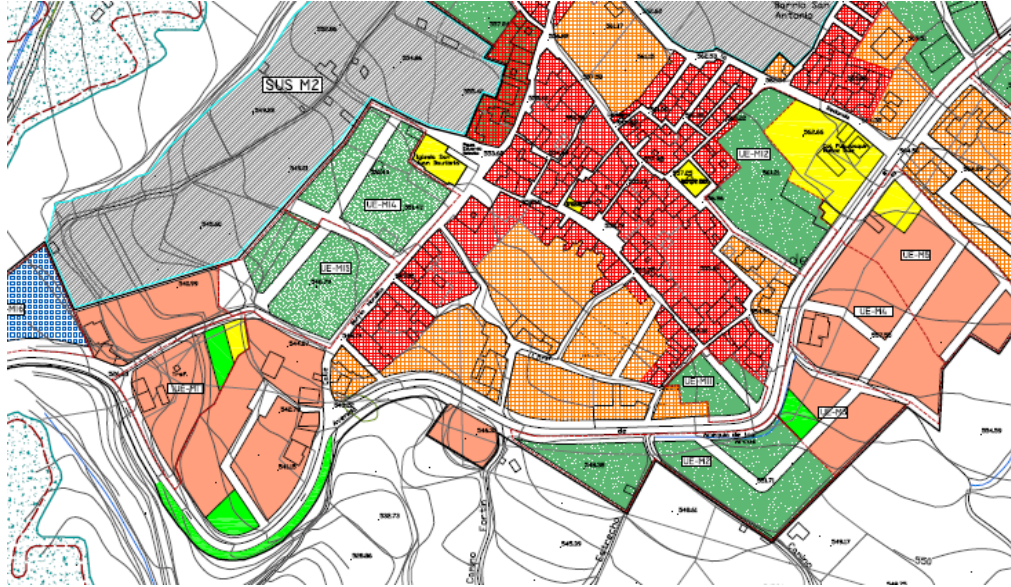
Según esto, se plantean 3 ordenanzas de aplicación para los usos residenciales (Casco Antiguo, Ampliación de Casco y Extensión de Casco-Huertos) desclasificándose los huertos catalogados por las NN.SS. unificándose para todos sus ámbitos su normativa de aplicación en la ordenanza de Extensión de Casco-Huertos que en todo caso mantiene bajas densidades edificatorias.

En los detalles del plano de usos pormenorizados que se adjunta se puede observar dicha circunstancia –En trama rosa los terrenos calificados como “Extensión de Casco-Huertos”- :









NUCLEO DE RESTABAL



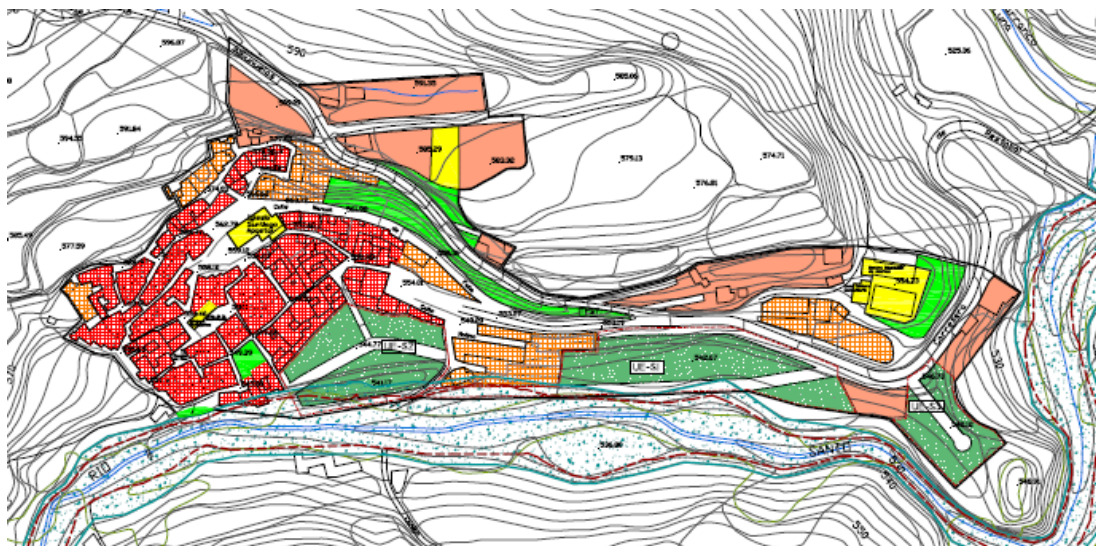
NUCLEO DE MELEGIS



SUELO URBANO

-  CASCO ANTIGUO (CA)
-  AMPLIACION DE CASCO (AC)
-  EXTENSION DE CASCO - HUERTOS
-  INDUSTRIAL
-  EQUIPAMIENTOS
-  ZONAS VERDES
-  UNIDADES DE EJECUCION (ORD. EXTENSION DE CASCO - HUERTOS)
-  DELIMITACION DE SUELO URBANO

NUCLEO DE SALERES



Una vez descartada la alternativa “cero” por los motivos indicados en el apartado 4.1 precedente , **cabe concluir que se ha optado por plantear como alternativa definitiva para el PGOU de El Valle la denominada Alternativa “2”** correspondiente al documento que se tramitó como Aprobación Provisional corregido en base a los informes sectoriales recibidos desde la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. Dicho Documento parte además como resultado de una serie de correcciones y matizaciones sobre el documento de Aprobación Inicial –Alternativa 1- basadas en los informes sectoriales recibidos en dicha fase, en las recomendaciones del Estudio de Impacto Ambiental tramitado y en las sugerencias y alegaciones presentadas por los particulares en los diversos períodos de exposición pública efectuados.

Por lo tanto el PGOU contemplado en la Alternativa “2” seguirá el procedimiento de tramitación preceptivo junto al nuevo Estudio Ambiental Estratégico que será necesario redactar según las determinaciones de la disposición adicional tercera añadida a la Ley 3/2015 de 29 de diciembre por la disposición transitoria primera de la Ley 6/2016 de 1 de agosto por la que se modifica La Ley 7/2002 de 17 de diciembre , de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Junio de 2017.

El Arquitecto redactor:

Fdo.: Bernardo Sánchez Gómez.