



- ZONAS DEL SUELO URBANO**
- ZONA 2 ENSANCHE CONSOLIDADO
 - ZONA 2.1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
 - ZONA 2.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
 - ZONA 2.3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
 - ZONA 2.4 RESIDENCIAL EN ALTURA
 - ZONA 2.5 INDUSTRIAL
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**
- ZONA 3 NUEVO ENSANCHE
 - ZONA 3.1 NUEVO ENSANCHE (1)
 - ZONA 3.2 NUEVO ENSANCHE (2)
 - SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
 - SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

- Para el suelo urbano consolidado (SUC) en los núcleos de población:

NÚCLEO	ZONAS	Uso Global	Edificabilidad global m ² /m ²	Densidad global Viviendas/ha
BERJA, ALCAUDIQUE Y BENEJÚ	Zona 1 Casco Histórico	Residencial	2,11	191
	Zona 2 Ensanche Consolidado	Zona 2.1 Residencial	1,17	106
		Zona 2.2 Residencial	1,69	153
		Zona 2.3 Residencial	0,84	33
	Zona 3 Nuevo ensanche	Zona 3.1 Residencial	1,00	65
		Zona 3.2 Residencial	0,80	60
Zona 3.3 Residencial		0,60	40	
Zona 3.4 Residencial		0,50	30	
Zona 3.5 Industrial		0,40	30	
BALANEGRA	Zona 2 Ensanche consolidado	Zona 2.1 Residencial	2,36	214
		Zona 2.2 Residencial	1,05	95
		Zona 2.3 Residencial	0,64	25
	Zona 2.4 Residencial	Zona 2.4.1 Residencial	1,61	137
		Zona 2.4.2 Industrial	0,6	-
	Zona 3 Nuevo ensanche	Zona 3.1 Residencial	1	65
Zona 3.2 Residencial	0,6	50		
PENARRÓDADA	Zona 2.2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,53	139
	Zona 2.2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,37	124
CASTALA	Zona 3 Nuevo Ensanche	Residencial	0,30	30
HIRMES	Zona 2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,75	159
RÍO CHICO	Zona 2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,66	151
LOS UCLESES	Zona 2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,66	151

- Para Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC):

Esta subcategoría de suelo necesita previamente a su desarrollo una innovación de las N.N.S.S. vigentes en las que se proceda a establecer su delimitación y ficha reguladora.

Su aprovechamiento y densidad será la misma que en las N.N.S.S. vigentes con la corrección derivada del establecimiento de la reserva para vivienda protegida.

- Para Suelo Urbano No Consolidado en transformación (SUNC-LEAD), que es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en las N.N.S.S. y pero que no cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

Esta subcategoría de suelo necesita para su desarrollo redactar planes especiales de reforma interior. En el presente documento se establecen las siguientes:

NÚCLEO	UNIDAD DE EJECUCIÓN	USO GLOBAL	Edificabilidad global m ² /m ²	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUNC-LEAD 10.2.2	Residencial	0,8649	85

- Para Suelo Urbano No Consolidado en transformación (SUNC-UE), que es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en las N.N.S.S. pero que además cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

En esta subcategoría su desarrollo se encuentra previsto manteniendo la ordenación pormenorizada que resulta de su correspondiente planeamiento de desarrollo.

- Para Suelo Urbanizable Ordenado (SUEO), que son aquellos sectores que cuentan con el plan parcial de ordenación aprobado definitivamente.

Estos sectores quedan ordenados pormenorizadamente en sus planes parciales y su desarrollo se encuentra previsto manteniendo la ordenación pormenorizada que resulta del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

NÚCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m ² /m ²	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUEO-Sector R5	Residencial	0,5000	40
	SUEO-Sector R7	Residencial	0,5000	35
	SUEO-Sector R11	Residencial	0,2500	20
BALANEGRA	SUEO-Sector R1	Residencial	0,5000	45
	SUEO-Sector R8	Residencial	0,5000	40
	SUEO-Sector R9	Residencial	0,5000	40
CASTALA	SUEO-Sector I4.1.P1	Industrial	0,6000	—
	SUEO-Sector R10	Residencial	0,2500	20

- Para Suelo Urbanizable Sectorizado en transformación (SUES), que son aquellos sectores que cuentan con la aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2007.

Estos sectores quedan ordenados pormenorizadamente en sus planes parciales una vez aprobados definitivamente, y su desarrollo mantendrá la ordenación pormenorizada que resulta de esos planes parciales.

NÚCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m ² /m ²	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUES-Sector R6	Residencial	0,5000	40
ALCAUDIQUE	SUES-Sector I2	Industrial	0,5500	—

- Para Suelo Urbanizable Sectorizado (SUESAD), aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que no han tenido ninguna actividad de desarrollo.

Estos sectores incluyen la reserva para vivienda protegida. Estos sectores necesitan para su desarrollo redactar planes parciales de ordenación. La edificabilidad y densidad, ya corregida por el establecimiento de la reserva para vivienda protegida es la del siguiente cuadro.

NÚCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m ² /m ²	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUESAD-Sector R2	Residencial	0,5405	44
	SUESAD-Sector R3	Residencial	0,5405	44
	SUESAD-Sector R4	Residencial	0,5405	44
	SUESAD-Sector R12	Residencial	0,5000	35
ALCAUDIQUE	SUESAD-Sector I3	Industrial	0,5500	—

PGOU, adaptación parcial de las NN.SS. de Berja
 TÍTULO PLANO: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
 NÚCLEO DE BALANEGRA

EXMO. AYTO. DE BERJA. JUNTA DE ANDALUCÍA, CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 PLANO Nº: UED.2

ARQUITECTOS: FRANCISCO SALVADOR GRANADOS, JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
 ARCHITECTS S.L.

SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR: EXPEDIENTE: 23-08/GYS OCTUBRE-2.009

