



ZONAS DEL SUELO URBANO

- ZONA 2 ENSANCHE CONSOLIDADO
- ZONA 2.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

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

NUCLEO	ZONAS	Uso Global	Edificabilidad global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA, ALCAUDIQUE Y BENEJI	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
BALANEGRA	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
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	1,61	137
PEÑARRODADA	Zona 2.5	Industrial	0,6	-
	Zona 3 Nuevo ensanche			
	Zona 3.1	Residencial	1	65
	Zona 3.2	Residencial	0,6	50
	Zona 3.3	Residencial	1,53	139
CASTALA	Zona 2.2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,37	124
	Zona 3 Nuevo Ensanche	Residencial	0,30	30
HIRMES	Zona 2 Ensanche Consolidado	Residencial	1,75	159
	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 (SUNC-UEAD), que es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en las N.N.S.S. 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:

NUCLEO	UNIDAD DE EJECUCION	USO GLOBAL	Edificabilidad global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUNC-UEAD 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 resulte 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 resulte del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

NUCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUEO-Sector R6	Residencial	0,5000	40
	SUEO-Sector R7	Residencial	0,5000	30
	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 al 20 de enero de 2.007. Estos sectores quedan ordenados pormenorizadamente en sus planes parciales una vez aprobados definitivamente, y su desarrollo mantendrá la ordenación pormenorizada que resulte de esos planes parciales.

NUCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUES-Sector R8	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.

NUCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	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
ALCAUDIQUE	SUESAD-Sector R12	Residencial	0,5000	30
	SUESAD-Sector I3	Industrial	0,5500	-

PGOU, adaptación parcial de las NN.SS. de Berja

TITULO PLANO: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES NUCLEO DE LA PEÑARRODADA

EXMO. AYTO. DE BERJA. JUNTA DE ANDALUCIA, CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PLANO N°: UED.3

ESCALA 1:2000

ARQUITECTOS: GY S. L. FRANCISCO SALVADOR GRANADOS JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

SUSTITUYE A: SUSTITUIDO POR: EXPEDIENTE: 23-08GYS

OCTUBRE-2.009