



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 ² /m ² s | Densidad global Viviendas/ha |
|---------------------------|------------------------------------|-------------|--|------------------------------|
| BERJA, ALCAUQUIE Y BENEJÍ | 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 2.5 | Industrial | 0,9 | - |
| | 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 |
| 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 |
| | Zona 2.5 | Industrial | 0,6 | - |
| | Zona 3 Nuevo ensanche | | | |
| | Zona 3.1 | Residencial | 1 | 65 |
| | Zona 3.2 | Residencial | 0,8 | 50 |
| | Zona 3.3 | Residencial | 1,53 | 139 |
| PENARRODADA | Zona 2.2 Ensanche Consolidado | Residencial | 1,37 | 124 |
| | Zona 3 Nuevo Ensanche | Residencial | 0,30 | 30 |
| CASTALA | 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. 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:

| NUCLEO | UNIDAD DE EJECUCION | USO GLOBAL | Edificabilidad global m ² /m ² 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 ² /m ² s | Densidad global Viviendas/ha |
|-----------|---------------------|-------------|--|------------------------------|
| BERJA | SUEO-Sector R5 | 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 H4.1.P1 | Industrial | 0,8000 | - |
| | 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 ² /m ² s | Densidad global Viviendas/ha |
|-----------|----------------|-------------|--|------------------------------|
| BERJA | SUES-Sector R6 | Residencial | 0,5000 | 40 |
| ALCAUQUIE | 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 ² /m ² 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 |
| | SUESAD-Sector R12 | Residencial | 0,5000 | 30 |
| ALCAUQUIE | SUESAD-Sector I3 | Industrial | 0,5500 | - |

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

TITULO PLANO: USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES NUCLEO DE HIRMES

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

PLANO N°: UED.5

ESCALA 1:2000

0 20 100 150 200

ARQUITECTOS:

FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

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

OCTUBRE-2.009