

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

### ÍNDICE

1. Concepto y contenido de la Adaptación Parcial.
  - 1.1. Planeamiento vigente.
  - 1.2. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial.
2. Información, análisis y diagnóstico del planeamiento urbanístico vigente.
  - 2.1. Descripción del planeamiento urbanístico del municipio.
    - 2.1.1. En suelo urbano.
    - 2.1.2. En suelo urbano no consolidado.
    - 2.1.3. En suelo urbanizable.
    - 2.1.4. En suelo no urbanizable.
  - 2.2. Grado de desarrollo del planeamiento urbanístico.
    - 2.2.1. Desarrollo y ejecución de las N.N.S.S. en suelo urbano.
    - 2.2.2. Desarrollo y ejecución de las N.N.S.S. en suelo urbanizable.
  - 2.3. Proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento Urbanístico vigente.
3. Descripción y justificación de los criterios de Adaptación.
  - 3.1. Consideraciones generales.
  - 3.2. Clasificación y categorías del suelo.
    - 3.2.1. Criterios para clasificar y categorizar el suelo urbano consolidado.
    - 3.2.2. Criterios para clasificar y categorizar el suelo urbano no consolidado.
    - 3.2.3. Criterios para clasificar y categorizar el suelo urbanizable.
    - 3.2.4. Criterios para clasificar y categorizar el suelo no urbanizable.
    - 3.2.5. Criterios para la clasificación de parcelaciones y urbanizaciones irregulares.
  - 3.3. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
  - 3.4. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
  - 3.5. Usos, densidades y edificabilidades globales.
  - 3.6. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.
  - 3.7. Ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.
  - 3.8. Previsiones generales de programación y gestión.
  - 3.9. Dotaciones, densidades y edificabilidad en sectores.
4. Documentación de la adaptación parcial.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

1

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

### 1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Berja, a la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA).

Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda 2. de la LOUA, y en la regulación específica, que a las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 al 6, el 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 las construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

#### 1.1.-PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Berja cuenta en la actualidad como figura de planeamiento general con unas Normas Subsidiarias tipo B (contenido amplio que distinguen: SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE) aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de julio de 1.997, en la que se acordó aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Berja, aprobándose definitivamente su Texto Refundido en sesión celebrada por dicha Comisión del 15 de diciembre de 1.998, publicado en el B.O.P. de Almería nº 37, con fecha 24 de febrero de 1.999.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria

#### 1.2.-CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

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

El documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a. Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

2

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1.-Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

d. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e. Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f. Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

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

1.-Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2.- Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

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 del Decreto 11/2008.

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 párrafo segundo del artículo 4.3. del decreto 11/2008.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

## **2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integran la adaptación parcial del planeamiento vigente alcanza inexcusablemente a tres ámbitos:

Primero. El instrumento de planeamiento general (en este caso Normas Subsidiarias) y sus modificaciones.

Segundo. Los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo que se hayan materializado en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general.

Tercero. Los instrumentos, deslindes, planes o proyectos realizados por órganos sectoriales y que afectando al suelo no urbanizable deban ser integradas, por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico. (art.3.2.c y 4.3 D. 11/2.008)

### **2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL MUNICIPIO.**

El planeamiento vigente en el municipio esta integrado por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal, sus modificaciones e innovaciones y por los instrumentos de planeamiento de desarrollo que aprobados desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento general.

El municipio de Berja cuenta en la actualidad como figura de planeamiento general con unas Normas Subsidiarias tipo B (contenido amplio que distinguen: SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE) aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de julio de 1.997, en la que se acordó aprobar definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Berja, aprobándose definitivamente su Texto Refundido en sesión celebrada por dicha Comisión del 15 de diciembre de 1.998, publicado en el B.O.P. de Almería nº 37, con fecha 24 de febrero de 1.999.

Desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se han aprobado 8 modificaciones puntuales cuya enumeración y descripción se contiene en el Anexo I.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

#### 2.1.1.- El Suelo Urbano

##### LOS NUCLEOS URBANOS DE BERJA

Las N.N.S.S. clasifican como suelo urbano los siguientes 9 núcleos de población:

- Berja.
- Alcaudique.
- Benejí
- Balanegra.
- San Roque.
- Peñarodada.
- Castala.
- Hirmes.
- Río Chico

En estos núcleos urbanos coexisten las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, esta última categoría se materializa mediante la delimitación de unidades de ejecución en un total de 40 distribuidas por los diferentes núcleos urbanos.

Como suelo urbano consolidado se incluyen en las N.N.S.S. aquellos terrenos consolidados por la Edificación, los que han adquirido esta categoría en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que cumplen los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

3

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

A este respecto procede ahora señalar que una superficie sustancial del suelo categorizado como urbano consolidado no reúne las condiciones objetivas exigidas en el art. 45.2.A) LOUA, tal y como explicaremos en el epígrafe tres del presente documento.

## ORDENANZAS DEL MUNICIPIO DE BERJA

En el suelo urbano consolidado (directo en la terminología de las N.N.S.S.) se establecen las siguientes zonas a efectos de ordenanzas:

- Ordenanza SU-1. Casco Histórico de Berja.  
Se regula por esta ordenanza la edificación de zonas consolidadas del centro histórico de núcleo de Berja, así como los vacíos urbanos incluidos en su trama urbana. El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios. La edificación se desarrolla con tipología de manzana cerrada (entre medianeras) o aislada sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares.
- Ordenanza SU-2. Residencial Plurifamiliar.  
Aplicable en las zonas contiguas al casco histórico y en aquellas donde existen edificaciones de esta tipología. El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios. La edificación se desarrolla con tipología de manzana cerrada (entre medianeras) o aislada sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares.
- Ordenanza SU-3. Residencial Unifamiliar.  
Es aplicable a zonas de viviendas unifamiliares existentes en barrios consolidados tradicionalmente del ensanche o en zonas de nueva construcción con demanda de este tipo de vivienda. El uso característico es el residencial y su tipología aislada responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.
- Ordenanza SU-4. Residencial Unifamiliar Aislada.  
Esta ordenanza será de aplicación en zonas donde predomina esta tipología de vivienda unifamiliar aislada, en ordenaciones de ciudad-jardín o es conveniente su regulación a efectos de permeabilizar la trama urbana con los espacios libres privados resultantes. El uso característico es el residencial y su tipología aislada responde a la edificación unifamiliar aislada o pareada.
- Ordenanza SU-5. Residencial en altura.  
Es aplicable en zonas de ensanche urbano no consolidadas y en que se manifiesta esta tipología: en el núcleo de Balanegra, en zona Norte de la CN-340 para facilitar su desarrollo como centro urbano, amortizando el coste de las obras de urbanización con la mayor edificabilidad permitida por esta ordenanza. El uso característico es el residencial relacionado en algunos casos con los usos terciarios, comerciales y de servicios. La edificación se desarrolla con tipología de manzana cerrada (entre medianeras) o aislada sobre trazados viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares.
- Ordenanza (I) Industrial.  
Ordenanza aplicable a zonas ó parcelas con uso industrial dominante. El uso característico es el industrial y los edificios responderán a la tipología de edificación industrial aislada, pareada o en hilera.
- Ordenanza (E) Equipamiento.  
El equipamiento comunitario lo constituye el suelo dedicado actualmente o previsto para usos deportivos, asistencial, social administrativo y escolar.
- Ordenanza (L) Espacios Libres  
El sistema de espacios libres está integrado por los parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, con posibilidad de instalar ferias y otras instalaciones.

## EQUIPAMIENTOS DEL MUNICIPIO DE BERJA

Los equipamientos y dotaciones, ubicados en suelo urbano, más significativos son los siguientes:

- Equipamientos deportivos  
Desde un punto de vista global, podemos definir los equipamientos deportivos como las áreas de terrenos e instalaciones destinadas para la práctica del deporte de forma pública o privada.

- Equipamiento asistencial y social  
Como equipamiento asistencial podemos definir aquellas áreas de terreno e instalaciones destinadas a prestaciones sanitarias y prestaciones sociales, de carácter público o privado.

- Equipamiento Docente  
Son los siguientes: Enseñanza preescolar y guarderías. Centros de Educación General Básica, de Bachillerato Unificado Polivalente, de Formación Profesional, de Educación Especial, pequeños locales de enseñanza y otros.

- Equipamiento comercial  
Incluye mercados públicos y centros privados.

Dentro del suelo Urbano se incluyen los siguientes:

NUCLEO DE BERJA / ALCAUDIQUE / BENEJI / SAN ROQUE					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
E1 CAMPO DE FUTBOL MUNICIPAL		8.783,65			
E2 PLAZA DE TOROS			3.631,68		
E3 MATADERO MUNICIPAL				1.753,56	
E4 ED. DE USOS MULTIPLES			175,23		
E5 COLEGIO P. ANDRES MANJON	1.848,32				
E6 ED. ANTIGUA S.S.			377,53		
E7 OFICINA DE EMPLEO			1.025,42		
E8 CASA DE LA CULTURA			372,58		
E10 HOGAR DE LA TERCERA EDAD			1.008,66		
E11 POLIDEPORTIVO		2.050,00			
E13 AYUNTAMIENTO			758,40		
E14 TORRE DE LOS ENCISOS			38,00		
E15 MERCADO DE ABASTOS				2.151,11	
E17 JUZGADO			530,98		
E20 SERVICIOS SOCIALES			369,97		
E21 INSTITUTO SIERRA DE GADOR	6.516,05				
E22 CENTRO DE SALUD			854,17		
E23 COLEGIO CELIA VIÑAS	10.624,52				
E24 PABELLON DE DEPORTES		8.053,00			
E IES VILLAVIEJA	7.522,00				
E PISCINA MUNICIPAL		3.985,00			
E30 SOLAR MUNICIPAL EN CL LLANO VILCHES					1.948,44
E31 C.E.T.I. SOLAR ALMACENAMIENTO					5.575,34
E32 C.E.I. SAN TESIFON	5.180,04				
E33 ESTACION DE AUTOBUSES					1.635,00
E38 RESIDENCIA 3ª EDAD			3.340,00		
E41 ESPACIO ESCENICO		1.820,63			
E42 BIBLIOTECA ( EN PB Y P1 DE IGLESIA)			295,00		
E43 CORREOS			81,87		
E45 C. G. CIVIL			1.704,62		
E46 ALMACEN DE OBRAS PUBLICAS					1.704,62
E50 EQ DE LA TOMILLERA		5.922,94			
E51			1.374,19		
E52 COLEGIO PUBLICO RURAL (BENEJI)	44,85				
<b>TOTAL</b>	<b>31.735,78</b>	<b>25.986,30</b>	<b>22.151,60</b>	<b>3.904,67</b>	<b>10.863,40</b>

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

4

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

NUCLEO DE BALANEGRA					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
E1 GUARDERIA	2.333,43				
E2 PISTA DEPORTIVA		1.968,38			
E3 C.P. BUENA VISTA	5.405,12				
E4 AYUNTAMIENTO			1.431,63		
E5 CENTRO DE MAYORES			869,34		
E6 EQ. EN ZONA INDUSTRIAL			3.260,00		
E BIBLIOTECA DE BALANEGRA			200,00		
<b>TOTAL</b>	<b>7.738,55</b>	<b>1.968,38</b>	<b>2.300,97</b>		

NUCLEO DE CASTALA					
EQUIPAMIENTOS DENTRO DEL SUELO URBANO					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

NUCLEO DE RIO CHICO					
EQUIPAMIENTOS DENTRO DEL SUELO URBANO					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

NUCLEO DE HIRMES					
EQUIPAMIENTOS DENTRO DEL SUELO URBANO					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
E2 CONSULTORIO MEDICO			61,71		
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>61,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

De estos podemos considerar como Sistemas Generales del Municipio los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
AYUNTAMIENTO DE BERJA			758,40		
ESTACION DE AUTOBUSES					1.635,00
MERCADO DE BERJA				2.151,11	
INSTITUTO DE BERJA SIERRA GADOR	6.516,05				
CAMPO DE FUTBOL		8.783,65			
PABELLON MUNICIPAL DE DEPORTES		8.308,87			
PLAZA DE TOROS			3.631,68		
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>6.516,05</b>	<b>17.092,52</b>	<b>4.390,08</b>	<b>2.151,11</b>	<b>1.635,00</b>

Lo que hace un total de Sistemas Generales de Equipamiento en Suelo urbano de 31.784,76 m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta la población de Berja según censo 1 de Enero de 2.009 de 15.001 habitantes y la población futura proveniente de los nuevos desarrollos de 5.664 habitantes para las U.E. y de 8.256 habitantes para los sectores de suelo urbanizable establece un estándar de 1,099 m<sup>2</sup>/habitante

## ESPACIOS LIBRES DEL MUNICIPIO DE BERJA

Está compuesto por el conjunto ó sistema general de espacios libres del suelo urbano: parques, paseos, jardines y espacios peatonales

Computo de los espacios libres por núcleos de población:

NUCLEO DE BERJA / ALCAUDIQUE / BENEJI / SAN ROQUE	
ESPACIOS LIBRES DENTRO DEL SUELO URBANO	
L3 P. IGLESIA DE LA ANUNCIACION	784,15
L5 MERCADO	1.934,98
L6 PASEO DE CERVANTES	1.936,99
L7 ESPACIO LIBRE CRUZ DE LOS CAIDOS	231,86
L8 PARQUE FELIX R. DE LA FUENTE	1.946,84
L9 PARQUE DE LA ALPUJARRA	61.962,95
L10 Z.L. RESIDENCIA 3ª EDAD	5.296,00
L11 PLAZA DE CASTILLA	627,97
L12 (JUNTO P. DE CASTILLA)	37,32
L13 PARQUE PICENA	681,87
L16 PLAZA VERDE	379,26
L17 PLAZA SAN PEDRO	48,13
L18 PARQUE EL PRADO (ALCAUDIQUE)	1.192,40
L19 JARDIN CTRA. (ALCAUDIQUE)	5.393,83
L20 PLAZA ORTIZ DE VILLAJOS	323,33
L21 JARDIN EN CL AUTONOMIA	1.521,00
L22 PARQUE NUEVA ANDALUCIA	118,05
L23 LIBRE ESTACION DE AUTOBUSES	1.620,00
<b>TOTAL</b>	<b>86.036,93</b>

NUCLEO DE BALANEGRA	
L1 EN CL MACAEL , CL VERA Y CL DR. SANCHEZ MARTIN	1.774,68
L2 EN CL DR. SANCHEZ MARTIN	705,53
L3 EN CL EJIDO	276,61
L5 EN CL MOJACAR	530,78
L6 EN CL TIMONEL Y AV DEL MAR	223,73
L7 EN PASEO MARITIMO	2.435,56
L8 EN PASEO MARITIMO	2.651,46
L9 EN PASEO MARITIMO	3.945,02
L10 EN AV CABO DE GATA	257,00
L11 EN CL VERA , CL OHANES Y CL ALHABIA	290,00
L EN ZONA INDUSTRIAL	6.065,00
<b>TOTAL</b>	<b>19.155,37</b>

NUCLEO DE CASTALA	
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

NUCLEO DE HIRMES	
L1 FUENTE LVADERO DE HIRMES	290,24
<b>TOTAL</b>	<b>290,24</b>

De todos los expresados no se consideran sistemas generales ninguno.

## ALINEACIONES Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE BERJA

Las N.N.S.S., para el suelo urbano, definen las alineaciones y usos del suelo (zonas) en un conjunto de 5 planos que se adjuntan en los planos de información.

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

5

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE BERJA

También se establecen Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas en el Título IV de la Memoria de Ordenación y en un catálogo donde se identifican fotográficamente las edificaciones. La normativa de protección distingue, en primer lugar, entre bienes que hayan sido objeto de alguna declaración por parte de los Organismos Administrativos competentes en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y aquellos que no hayan sido objeto de ninguna declaración de esta índole pero que se consideran merecedores de ser protegidos de acuerdo con estas Normas.

En segundo lugar, dentro de cada grupo, se clasifican los bienes catalogados en función del Grado de Protección que se les otorga, es decir, Protección Integral o Grado 1º, Protección Estructural o Grado 2º y Protección Ambiental específica o Grado 3º. Para cada grado de protección se establecen condiciones específicas de intervención.

Las construcciones protegidas (100) son las siguientes:

	DESCRIPCIÓN	SITUACIÓN	TIPOLOGÍA	USO	ÉPOCA
001	Iglesia parroquial	Pza. de la Constitución	Edificio monumental	Iglesia	S. XIX
002	Ayuntamiento	Pza. de la Constitución	Edificio monumental	Ayuntamiento	S. XIX
003	Fuente	Pza. de la Constitución	Edificio monumental	Fuente pública	S. XIX
004	Torres de los Enciso	Cl del Agua	Vivienda	Ninguno	S. VIV
005	Baños musulmanes	Benejí	Baños	Ninguno	Musul.
006	Alcazaba de Villa Vieja	Benejí	Castillo-Fortaleza	Ninguno	S. XIX
007	Casa	Cl del Agua	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
008	Casa	Cl del Agua, 42-44	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
009	Casa	Cl del Agua, 45-47	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
010	Casa	Cl del Agua, 61	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
011	Casa	Cl del Agua, 72	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
012	Casa	Cl Salvador Dalí, 5-7-9	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
013	Casa	Pza. Federico García Lorca	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
014	Casa	Cl Greco, 10	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
015	Casa	Cl Goya, 32-34-36	Viv. Unifamiliar	Viv. Plurifamiliar	S. XIX
016	Juzgado comarcal	Cl 28 de febrero, 28	Ed. administrativo	Equipamiento	S. XIX
017	Plaza del Mercado	Av. Manuel Salmerón s/n	Viv. Unifamiliar	Mercado-Comercial-Resid.	S. XIX
018	Pilar-Fuente	Cl Fuente de Toro	Pilar-Fuente	Fuente pública	S. XIX
019	Pilar	Cl Marqués de Iniza	Pilar	Fuente pública	S. XIX
020	Pilar	Cl Alcántara Fuente de D. Emilio	Pilar	Fuente pública	S. XIX
021	Pilar	Cl Cerro Matadero	Pilar	Fuente pública	S. XIX
022	Pilar	Parque Rdez. de la Fuente	Pilar	Residencial	S. XIX
023	Pilar	Placeta de la Saliva	Pilar	Fuente pública	S. XIX
024	Pilar-Fuente	Cl Santa Susana los Cerrillos	Pilar-Fuente	Fuente pública	S. XIX
025	Fuente de Oro	Cl Fuente de Oro	Fuente Pilar-Lavadero	Fuente-Lavadero	S. XIX
026	Fuente de Alcaudique	Alcaudique	Fuente	Fuente	S. XIX
027	Fuente de la Ermita	Ermita Ntra. Sra. de Gádor	Pilar-Fuente	Fuente	S. XIX
028	Fuente de la Cárcel	Ayuntamiento de Berja	Pilar-Fuente	Pilar-Fuente	S. XIX
029	Ermita Ntra. Sra. de las Mercedes	Cl de las Mercedes	Edif. monumental	Religioso	S. XIX
030	Ermita San Tesión de Castala	Castala	Religioso	Religioso	S. XVI
031	Iglesia parroquial Benejí	Benejí	Religioso	Religioso	S. XIX
032	Iglesia parroquial Alcaudique	Alcaudique	Religioso	Religioso	S. XIX
033	Iglesia de Hirmes	Hirmes	Religioso	Religioso	S. XIX
034	Ermita Ntra. Sra. de Gádor	Paraje de Písenla	Religioso	Religioso	S. XIX
035	Casa	Cl Goya, 15	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
036	Casa	Cl Goya, 38	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
037	Casa	Pza. Constitución, 10-11-12	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
038	Casa	Cl Greco, 3	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
039	Casa	Cl Greco, 8	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
040	Casa	Cl del Agua, 8-10-12-14	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
041	Casa	Cl Picasso	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
042	Casa	Cl del Agua, 53	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
043	Casa	Cl del Agua, 55	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
044	Casa	Cl del Agua, 57	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
045	Casa	Cl del Agua, 64-66	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
046	Casa	Cl del Agua, 64-66	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX

047	Casa	Cl del Agua, 70	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
048	Casa	Cl del Agua, 78	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
049	Casa	Av. 28 de febrero, 5	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
050	Casa	Av. 28 de febrero, 21	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
051	Casa	Av. 28 de febrero, 29	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
052	Casa	Av. 28 de febrero, 37	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
053	Casa	Av. 28 de febrero, 39	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
054	Casa	Av. 28 de febrero, 40	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
055	Casa	Av. 28 de febrero, 42	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
056	Casa	Av. Manuel Salmerón, 33	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
057	Casa	Av. Manuel Salmerón, 35-37-39	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
058	Casa	Av. Manuel Salmerón, 38	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
059	Casa	Av. Manuel Salmerón, 43-45-47	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
060	Casa	Av. Manuel Salmerón, 52-54-56	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
061	Casa	Av. Manuel Salmerón, 58-60-62	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
062	Casa	Av. Manuel Salmerón, 64-66	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
063	Casa	Cl Teatro, 3	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XX
064	Casa	Cl Teatro, 16	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
065	Casa	Cl Granada, 1-3-5	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XX
066	Casa	Pza. de la Cruz, 3	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
067	Casa	Pza. de la Cruz, 13	Viv. Unifamiliar	Residencial-Oficinas	S. XX
068	Casa	Cl Teniente Joya, 1	Viv. Unifamiliar	Residencial-Comercial	S. XIX
069	Casa	Cl Teniente Joya, 3	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
070	Casa	Cl Alcántara, 5-7-52-54-56	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
071	Casa	Cl Alcántara, 10	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
072	Casa	Cl Alcántara, 16-18	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
073	Casa	Cl Alcántara, 36-38	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
074	Casa	Cl Carolinas, 6	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
075	Casa	Cl Carolinas, 19	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
076	Casa	Cl Chiclana, 11-13	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
077	Casa	Cl Alférez, 2	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
078	Casa	Cl Alférez, 7	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XIX
079	Casa	Cl 28 de febrero, 27	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
080	Casa	Cl Agua, 73	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
081	Casa	Cl Teatro, 13	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
082	Casa	Cl Gabriel Miró, 9	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
083	Casa	Cl Arco	---	---	---
084	Casa	Cl Salvador Dalí	Pórtico	Ruinas	S. XIX
085	Casa	Cl Romero de Torres, 20	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
086	Casa	Cl Romero de Torres, 18	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
087	Casa	Pza. Federico García Lorca, 1	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
088	Casa	Pza. Federico García Lorca, 2	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
089	Casa	Pza. Federico García Lorca, 3	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
090	Casa	Cl Alférez, 12	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
091	Casa	Cl Alférez, 20-22	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
092	Casa	Cl 28 de febrero, 7	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
093	Casa	Cl 28 de febrero 15-17-19	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
094	Casa	Cl Goya, 17	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
095	Casa	Cl Goya 21-23	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
096	Casa	Cl Goya, 25-27	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
097	Casa	Cl Goya, 30	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
098	Casa	Cl Humilladero	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
099	Casa	Cl Chiclana	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX
100	Casa	Cl Greco, 1	Viv. Unifamiliar	Residencial	S. XX

### BIENES DE INTERES CULTURAL

La Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, a través de la Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico, es responsable del mantenimiento y actualización del *Registro General de Bienes de Interés Cultural y del Inventario General de Bienes Muebles*, donde se recoge la información de los bienes que las Comunidades Autónomas o el Estado han decidido establecer algún tipo de protección.

Estos bienes culturales con alguno de estos niveles de protección se gestionan en dos bases de datos:

- Bienes Muebles
- Bienes Inmuebles

EQUIPO REDACTOR:

 ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

6

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

Dentro del núcleo de Berja solamente tenemos :

- Torre de los Encisos. Se encuentra declarada en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, por tratarse de un inmueble perteneciente a la arquitectura miliar, aunque **NO** ha sido recogido en el Registro General de Bienes de Interés Cultural.

## 2.1.2.- El Suelo Urbano No Consolidado

Para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado delimitadas en las N.N.S.S. se establecen sus condiciones de desarrollo mediante fichas reguladoras individuales en las que se definen las siguientes determinaciones: ámbito, clasificación, instrumento de planeamiento de desarrollo, superficie, iniciativa del planeamiento, sistema de actuación, propuesta de ordenación no vinculante y aprovechamiento.

Las determinaciones de las N.N.S.S., para las unidades de ejecución se describen pormenorizadamente en el Anexo II de este documento.

NUCLEO	Nº DE U.E.	USO CARACTERISTICO
BERJA	27	RESIDENCIAL
BALANEGRA	8	RESIDENCIAL
ALCAUDIQUE	2	RESIDENCIAL
BENEJI	2	RESIDENCIAL
CASTALA	1	RESIDENCIAL
TOTAL	40	

Las determinaciones de las N.N.S.S. para las unidades de ejecución se describen pormenorizadamente en el Anexo II. Un resumen de las determinaciones descritas en el Anexo II se contiene en el siguiente cuadro:

Superficie total	491.400 m2s
Superficie total de uso residencial	491.400 m2s
Superficie construida de uso residencial	330.069,02 m2t
Número de viviendas	2.349 uds.
Edificabilidad global media	0,6717 m2t/m2s
Superficie indicativa para espacios libres públicos	74.945,84 m2s
Superficie indicativa para equipamientos	61.353,30 m2s
Superficie total de uso industrial	0,00 m2s
Superficie construida de uso industrial	0,00 m2s

Las N.N.S.S habían previsto para todas las unidades de ejecución su desarrollo mediante el sistema de compensación. No obstante algunas unidades de ejecución no mostraron iniciativa de desarrollo y tampoco se han realizado modificaciones puntuales de las N.N.S.S. para sustituir el sistema de iniciativa privada por el de cooperación

## 2.1.3.-El Suelo Urbanizable.

Para el suelo urbanizable (apto para urbanizar) las N.N.S.S. delimitan 16 sectores 12 de ellos de uso característico residencial y 4 industrial:

NUCLEO	Nº DE SECTORES	USO CARACTERISTICO
BERJA	8	RESIDENCIAL
BALANEGRA	3	RESIDENCIAL
BALANEGRA	1	INDUSTRIAL
CASTALA	1	RESIDENCIAL
ALCAUDIQUE	3	INDUSTRIAL
TOTAL	16	

Las determinaciones de las N.N.S.S para los sectores de suelo urbanizable se describen pormenorizadamente en el Anexo III

Un resumen de las determinaciones descritas en el Anexo III se contiene en el siguiente cuadro:

Superficie total	1.383.900,00 m2s
Superficie de uso residencial	1.085.600,00 m2s
Número de viviendas	3.371,00 uds.
Superficie construida de uso residencial	428.226,55 m2t
Edificabilidad global media residencial	0,39 m2t/m2s
Superficie de uso industrial	298.300,00 m2s
Superficie construida de uso industrial	169.495,86 m2t
Edificabilidad global media industrial	0,57 m2t/m2s

Para los sectores de suelo urbanizable (apto para urbanizar) delimitados en las N.N.S.S. se establecen sus condiciones de desarrollo mediante fichas reguladoras individuales en las que se definen las siguientes determinaciones: ámbito, clasificación, área de reparto, instrumento de planeamiento de desarrollo, superficie, iniciativa del planeamiento, sistema de actuación, propuesta de ordenación no vinculante y aprovechamiento.

De los 16 sectores delimitados 4 tienen como uso característico el industrial, siendo el uso característico del resto residencial.

Se han delimitado tres áreas de reparto, dos para el uso residencial y una para el uso industrial. El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad global de los sectores que integran cada área de reparto dado que no se adscriben sistemas generales al suelo urbanizable.

Las N.N.S.S habían previsto para todos los unidades sectores de suelo urbanizable su desarrollo mediante el sistema de compensación. No obstante algunas sectores no mostraron iniciativa de desarrollo y tampoco se han realizado modificaciones puntuales de las N.N.S.S. para sustituir el sistema de iniciativa privada por el de cooperación

En el suelo urbanizable no se han previsto sistemas generales y las dotaciones de carácter local se corresponden con las mínimas exigidas por el reglamento de planeamiento. En la presente memoria se justifica el cumplimiento de los estándar de sistemas generales por habitante para la población existente y la prevista.

Las dotaciones más significativas previstas en Suelo Urbanizable son las siguientes:

NUCLEO	SECTOR	DOTACION
Berja	R-11	Área Arqueológica de Villavieja

## 2.1.4.- El Suelo No Urbanizable

En relación al suelo no urbanizable las N.N.S.S. lo ordena mediante el establecimiento de las siguientes zonas:

### A) SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNUC)

- SNUC-1 Zonas de Regadío.
- SNUC-2 Zonas de Secano
- SNUC-3 Sistemas Generales.

### B) SUELO NO URBANIZABLE: ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION (SNU-ZEP)

- SNU-ZEP1. Zonas de Especial Protección por su interés Paisajístico y Ecológico.
  - (a) Parajes Sobresalientes.
  - (b) Complejos Serranos de Interés Ambiental.
  - (c) Espacios Forestales de Interés Recreativo.
  - (d) Paisajes Agrarios Singulares.

- SNU-ZEP2. Zonas de Especial Protección por su Interés Arqueológico.
- SNU-ZEP3. Cauces.
- SNU-ZEP4. Costas.
- SNU-ZEP5. Zonas de protección de carreteras, caminos y vías pecuarias.

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

7

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo No Urbanizable se encuentran implantadas las siguientes dotaciones con carácter de sistema general:

S. G. DE INFRAESTRUCTURAS EN SUELO NO URBANIZABLE	
DEPURADORA DE BERJA	12.420,00
DEPOSITOS DE AGUA	884,65
DEPOSITO DE AGUA	174,40
CEMENTERIO DE BERJA	10.216,00
<b>TOTAL</b>	<b>23.695,05</b>

Lo que hace un total de Sistemas Generales de Infraestructuras en Suelo no urbanizable de 23.695,05 m2

S. G. DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE	
AREA RECREATIVA DE CASTALA	187.892,00
<b>TOTAL</b>	<b>187.892,00</b>

Lo que hace un total de Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo no urbanizable de 187.892,00 m2

## VIAS PECUARIAS Y LUGARES ASOCIADOS

Las vías pecuarias se encuentran definidas en las Normas. Pero no figura su deslinde por que en el momento de AD. no se había realizado. Actualmente se encuentran deslindadas las siguientes:

-Cordel de Retumba. Mediante RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2007, de la Secretaria General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Cordel de Retumba, tramo único incluido descansadero-abrevadero de la Balsa del Sabinar», en el término municipal de Berja, provincia de Almería .  
Publicado BOJA Nº 80 de 24 de Abril de 2.007

El resto solamente se encuentran clasificadas

Propuesta de clasificación de la O.M. de 19 de Noviembre de 1.969 , publicada en BOE de 10/12/1969 . Las Vías Pecuarias existentes en el término municipal y cuyos números y denominaciones corresponde a los señalados en la parte descriptiva del proyecto.

Nº	Referencia		Legal	Propuesta
A) VIAS PECUARIAS				
1	04029001	Cordel del Paso de Sierra Nevada	Variable entre 37,61 y ancho calles	Variable
2	04029002	Cordel del Sabinar	37,61	37,61
3	04029003	Cordel de Retumba	37,61	37,61
4	04029004	Cordel de la Sierra	37,61	37,61
5	04029005	Cordel de Hueneja	37,61	37,61
6	04029006	Cordel de Adra a Sierra Nevada	37,61	37,61
7	04029007	Vereda del Cid	Variable entre 25 m y cauce de la Rambla	Variable
8	04029008	Vereda de Villalobos	20,89	20,89
9	04029009	Vereda de Beninar	20,89	20,89
10	04029010	Vereda de Almería	20,89	20,89
11	04029011	Cordel de Ylar – 2º tramo	20,89	20,89
12	04029012	Colada de Villavieja	Variable entre 20 m y cauce de la Rambla	Variable
13	04029013	Colada de Balanegra	Variable entre 3 a 6 m y 10 m	Variable
14	04029014	Colada de Adra a Benejí	Variable	Variable
15	04029015	Colada de Potriles	10,00	10,00
16	04029016	Colada de Galería de Morales	6,00	6,00
17	04029017	Vereda de Ylar – 1º tramo	20,89	

		B)LUGARES ASOCIADOS	VIA PECUARIA A LA QUE SE ASOCIA	SUPERFICIE
1	04029501	Descansadero /Abrevadero de la Fuente de Alcaudique	Cordel del Paso de Sierra Nevada y Colada de Balanegra	3.200,00 m2
2	04029502	Descansadero/Abrevadero de la balsa del Sabinar	Cordel del Sabinar y Cordel de Retumba	4.387,29 m2
3	04029503	Descansadero /Abrevadero de la Fuente del Madroño	Cordel de Adra Sierra Nevada	4.443,86 m2
4	04029504	Abrevadero del Cid	Vereda del Cid	Sin definir
5	04029505	Abrevadero de las Fuentes de Marbella	Vereda de Beninar	Sin definir

## PATRIMONIO HISTORICO EN SUELO NO URBANIZABLE

Dentro del Patrimonio Histórico incluido en el Suelo no urbanizable podemos considerar los Yacimientos arqueológicos y los BIC situados en suelo no urbanizable

## YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Las N.N.S.S. le asigna una ordenanza específica de especial protección a los yacimientos arqueológicos. Las edificaciones y construcciones protegidas ya han sido referidas en anteriores epígrafes de esta memoria. Las N.N.S.S. recogen los siguientes yacimientos:

- 01 Rambla de Benejí. Tipología 3
- 02 Cortijo del Castillo. Tipología 3
- 03 Cerrillo de Rio Chicho. Tipología 3
- 04 Algibe árabe de Hilas. Tipología 3
- 05 Písnela. Tipología 3
- 06 Castala. Tipología 3
- 07 Cerro de Benejí. Tipología 2
- 08 Cerro de Chirán. Tipología 3
- 09 Cueva del Boquerón. Tipología 3
- 10 Pago de Chichas. Tipología 3
- 11 Villavieja. Tipología 1
- 12 Baños de Benejí. Tipología 1
- 13 El Pingacho. Tipología 2
- 14 Cañada de Morgano. Tipología 2
- 15 Cuesta de los pescadores. Tipología 2
- 16 Necrópolis del Cortijo Pintado. Tipología 3
- 17 Algibe del Campillo. Tipología 1
- 18 Algibe del Camino de San Roque. Tipología 1
- 19 Algibe del empalme de Fuentes de Marbella o de las Yeseras. Tipología 1
- 20 Algibe del Cortijo del Llano. Tipología 3
- 21 Algibe del Boquerón. Tipología 1
- 22 La Tomillera. Tipología 3
- 23 Rambla de El Cid. Tipología 2
- 24 Cueva de la Cima. Tipología 2
- 25 Hilas. Necrópolis. Tipología 3
- 26 Poblado de Hilas. Tipología 3
- 27 Hoya de Cuenca. Tipología 3.
- 28 Nefite. Tipología 2.
- 29 Canovas I, II. Tipología 2.
- 30 Buenavista. Tipología 2.
31. La Jarela. Tipología 3.
32. Cortijo Cuesta Pescadores. Tipología 2.
33. Rigualte. Tipología 2.
34. Cerro de laMatanza. Tipología 3.

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

8

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## BIC EN SUELO NO URBANIZABLE

No existen ningún BIC declarado específicamente en suelo No Urbanizable

No obstante existe la siguiente clasificación genérica:

*“RESOLUCION de 7 de enero de 2004, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se resuelve inscribir colectivamente con carácter genérico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz cuarenta y cuatro bienes inmuebles pertenecientes al Patrimonio Industrial relacionados con la minería de los siglos XIX y XX en la provincia de Almería.”*

Dentro del término municipal de Berja se encuentra los siguientes:

- Elemento industrial –minero Sierra de Gador , Loma del Sueño y ladera Sur  
Inmueble núm. 26  
Denominación: Sierra de Gádor. Loma del Sueño y Ladera Sur.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 10, parcela 71.  
Término municipal: Fondón y Berja.
- Fundición del Cerro de la Fábrica.  
Inmueble núm. 7  
Denominación: Fundición de Berja.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 15, parcela 32.  
Término municipal: Berja.
- Fundición del Peñón de Castala  
Inmueble núm. 8  
Denominación: Fundición de Castala.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 25, parcela 92.  
Término municipal: Berja.

## MONTES PUBLICOS

Dentro del T.M. de Berja se encuentran los siguientes Montes Públicos sin delimitación específica:

- Barranco de Murillo (AL-10028-JA).
- Castala (AL-10010-JA)
- El Bellicar (AL--10156-JA).
- Sierra de Gador (AL-30008-CAY, nº 5 del C.U.P.)

## CARRETERAS, CAUCES Y Z.M.T.

Asimismo se establecen ordenanzas de protección de las vías de comunicación, el dominio público hidráulico y el dominio público marítimo terrestre.

Para cada una de las categorías de suelo no urbanizable se establecen los usos permitidos, autorizables y prohibidos, regulándose las condiciones de edificación y las medidas para evitar la formación de núcleos de población.

## 2.2.- GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general se ha producido la ejecución, en una elevada proporción, de los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en el planeamiento general.

Dado la complejidad territorial, el carácter plurinuclear del municipio y las muy numerosas y distintas características de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo previstos vamos a realizar la descripción del grado de desarrollo del planeamiento urbanístico del municipio tanto de forma unitaria (el municipio) como individualizadamente, por núcleo de población.

### 2.2.1. Desarrollo y ejecución de las N.N.S.S. en Suelo Urbano.

Una enumeración detallada del grado de desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado se contiene en el anexo IV del presente documento.

Las N.N.S.S. de Berja han previsto para cada U.E. una propuesta de ordenación no vinculante, modificable mediante PERI en todas sus determinaciones salvo en lo que se refiere al uso, edificabilidad objetiva (parcela neta y ordenanza) y superficie global y pormenorizada de cesiones.

De las 40 unidades de Ejecución, las 40 unidades de ejecución vienen previstas en las N.N.S.S., su desarrollo mediante Proyecto de Urbanización y además las N.N.S.S. incluyen alineaciones, edificabilidades, cesiones y ubicación de estas cesiones, por tanto, estas 40 unidades de ejecución las consideramos como Suelo Urbano No Consolidado Ordenado y por tanto, pueden incluirse como dispensadas del cumplimiento de las reservas para dotaciones, edificabilidades y densidades a que se refiere el artículo 5 del Decreto 11/2008.

No obstante, la actividad urbanística de las Unidades de Ejecución se expresa a continuación.

Las unidades de ejecución en las que se ha producido alguna actividad de desarrollo son las siguientes:

AMBITO	SUPERFICIE (Has)	ELP (M2)	EQUIPAMIENTOS (M2)	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIF. GLOBAL m2t	USO
UE 1	0,40	984,00	482,00	40	4.007,25	RESIDENCIAL
UE 2-4	0,40	0,00	300,00	26	4.000,00	RESIDENCIAL
UE 3-1	0,56	0,00	1.710,00	28	5.600,00	RESIDENCIAL
UE 5-1	0,36	300,26	1.152,13	41	7.047,52	RESIDENCIAL
UE 5-2	1,02	1.349,45	186,15	61	8.193,60	RESIDENCIAL
UE 8	4,46	7.363,36	6.065,24	222	26.767,98	RESIDENCIAL
UE 9	0,72	1.510,00	1.510,00	36	4.320,00	RESIDENCIAL
UE 10-1	2,37	1.537,00	3.132,00	142	18.989,60	RESIDENCIAL
UE 10-2.1	1,30	1.411,00	1.829,00	77	10.380,00	RESIDENCIAL
UE 10-3	1,05	0,00	2.800,00	53	6.300,00	RESIDENCIAL
UE 10-5	0,33	327,00	263,00	16	1.966,80	RESIDENCIAL
UE 12-1	0,91	1.007,06	1.500,46	46	5.487,30	RESIDENCIAL
UE 12-2	0,46	0,00	1.300,00	23	2.760,00	RESIDENCIAL
UE 14.1	2,30	3.000,00	3.500,00	69	11.500,00	RESIDENCIAL
UE 20	1,23	5.873,71	0,00	80	12.347,69	RESIDENCIAL
UE 22	1,72	4.280,00	0,00	111	17.150,00	RESIDENCIAL
UE 27	0,99	1.367,00	700,32	29	3.950,48	RESIDENCIAL
UE 28	0,54	1.160,00	1.800,00	27	2.700,00	RESIDENCIAL
TOTAL	21,12	31.469,84	28.230,30	1.127	153.468,20	

A continuación se detallan por núcleo de población y grado de urbanización las unidades de ejecución.

### NUCLEO URBANO DE BERJA

UNIDADES CON PLANEAMIENTO DESARROLLADO Y URBANIZADAS.						
AMBITO	SUPERFICIE (M2)	ELP (M2)	EQUIPAMIENTOS (M2)	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIF. GLOBAL m2t	USO
UE 2-4	0,40	0,00	300,00	26	4.000,00	RESIDENCIAL
UE 3-1	0,56	0,00	1.710,00	28	5.600,00	RESIDENCIAL
UE 5-1	0,36	300,26	1.152,13	41	7.047,52	RESIDENCIAL
UE 5-2	1,02	1.349,45	186,15	61	8.193,60	RESIDENCIAL
UE 10-1	2,37	1.537,00	3.132,00	142	18.989,60	RESIDENCIAL
UE 10-2.1	1,30	1.411,00	1.829,00	77	10.380,00	RESIDENCIAL
UE 28	0,54	1.160,00	1.800,00	27	2.700,00	RESIDENCIAL
Total Berja	6,56	5.757,71	10.109,28	402	56.910,72	

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

9

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## NUCLEO URBANO DE BENEJI

UNIDADES CON PLANEAMIENTO DESARROLLADO Y URBANIZADAS.						
AMBITO	SUPERFICIE (M2)	ELP (M2)	EQUIPAMIENTOS (M2)	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIF. GLOBAL m2t	USO
UE 14.1	2,30	3.000,00	3.500,00	69	11.500,00	RESIDENCIAL
Total Beneji	2,30	3.000,00	3.500,00	69	11.500,00	

## NUCLEO URBANO DE BERJA

UNIDADES CON PLANEAMIENTO EN ALGUN ESTADIO DE DESARROLLO						
AMBITO	SUPERFICIE (M2)	ELP (M2)	EQUIPAMIENTOS (M2)	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIF. GLOBAL m2t	USO
UE 1	0,40	984,00	482,00	40	4.007,25	RESIDENCIAL
UE 8	4,46	7.363,36	6.065,24	222	26.767,98	RESIDENCIAL
UE 9	0,72	1.510,00	1.510,00	36	4.320,00	RESIDENCIAL
UE 10-3	1,05	0,00	2.800,00	53	6.300,00	RESIDENCIAL
UE 10-5	0,33	327,00	263,00	16	1.966,80	RESIDENCIAL
UE 12-1	0,91	1.007,06	1.500,46	46	5.487,30	RESIDENCIAL
UE 12-2	0,46	0,00	1.300,00	23	2.760,00	RESIDENCIAL
UE 27	0,99	1367,00	700,32	29	3.950,48	RESIDENCIAL
Total Berja	9,32	12.558,42	14.621,02	465	55.559,81	

## NUCLEO URBANO DE BALANEGRA

UNIDADES CON PLANEAMIENTO EN ALGUN ESTADIO DE DESARROLLO						
AMBITO	SUPERFICIE (M2)	ELP (M2)	EQUIPAMIENTOS (M2)	Nº VIVIENDAS Uds.	EDIF. GLOBAL m2t	USO
UE 20	1,23	5.873,00	0,00	80	12.347,69	RESIDENCIAL
UE 22	1,72	4.280,00	0,00	111	17.150,00	RESIDENCIAL
Total Balanegra	2,95	10.153,00	0,00	191	29.497,69	

## NUCLEO URBANO DE CASTALA

Tal y como se describe en el anexo IV no se ha desarrollado ni tan siquiera iniciado el planeamiento de desarrollo de ninguna de las unidades de ejecución previstas por las N.N.S.S.

## LOS PLANES ESPECIALES

Las N.N.S.S. de Berja han previsto, en áreas degradadas de suelo urbano, varios planes especiales (P.E.M.I.) cuyo objetivo era el de mejorar las infraestructuras existentes ó dotarlas de ellas si carecían de estas. De estos no se han llevado a cabo ninguno.

## RESUMEN

El grado de desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado se resume en el siguiente cuadro:

	SUPERFICIE (M2)	%	VIVIENDAS (Ud)	%	EDIFICABILIDAD (M2 t)	%
U.E. PROYECTADAS EN NN.SS	491.400	100,00	2.349	100,00	330.069,92	100,00
U.E. CON PLANEAMIENTO INICIADO	122.700	24,97	656	27,93	85.057,50	25,77
U.E. URBANIZADAS	88.600	18,03	471	20,05	68.410,72	20,73

## 2.2.2. Desarrollo y ejecución de las N.N.S.S. en Suelo Urbanizable.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general se han aprobado, en una proporción significativa, los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos en el planeamiento general. Una enumeración detallada del grado de desarrollo de los sectores en suelo urbanizable se contiene en el anexo V del presente documento.

Tal y como establece el artículo 5 del decreto 11/2.008 para los sectores en los que no se haya producido ninguna actividad de planeamiento de desarrollo no pueden entenderse incluidas en las dispensadas del cumplimiento de las reservas para dotaciones, edificabilidades y densidades a que se refiere.

Un resumen de los sectores que cuyo planeamiento de desarrollo ha tenido algún estadio de tramitación se contiene en el siguiente cuadro:

CUADRO CON RELACION DE SECTORES. CON ALGUNA ACTIVIDAD.					
NUCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)	Nº VIVIENDAS	EDIF. GLOBAL	USO
Balanegra	Sector R-1	69.400,00	312	34.700,00	RESIDENCIAL
Berja	Sector R-5	44.948,52	179	22.474,26	RESIDENCIAL
Berja	Sector R-6	80.000,00	320	40.000,00	RESIDENCIAL
Berja	Sector R-7	56.000,00	168	28.000,00	RESIDENCIAL
Balanegra	Sector R-8	76.000,00	304	38.000,00	RESIDENCIAL
Balanegra	Sector R-9	106.000,00	424	53.000,00	RESIDENCIAL
Castala	Sector R-10	354.625,16	709	88.656,29	RESIDENCIAL
Berja	Sector R-11	103.584,00	207	25.896,00	RESIDENCIAL
Beneji	Sector R-12	32.000,00	96	16.000,00	RESIDENCIAL
Total Residencial		922.557,68	2.719	346.726,55	

Alcaudique	Sector I-1	52.600,00	0	28.930,00	INDUSTRIAL
Alcaudique	Sector I-2	64.450,00	0	35.447,50	INDUSTRIAL
Alcaudique	Sector I-3	70.200,00	0	38.610,00	INDUSTRIAL
Balanegra	Sector I-4.1 P1	35.755,81	0	21.381,97	INDUSTRIAL
Balanegra	Sector I-4.1 P2	75.342,60	0	45.054,87	INDUSTRIAL
Total Industrial		298.348,41		169.424,35	

De los sectores enumerados se encuentra completamente desarrollados y urbanizados son los siguientes:

CUADRO CON RELACION DE SECTORES DESARROLLADOS Y URBANIZADOS.					
NUCLEO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M2)	Nº VIVIENDAS	EDIF. GLOBAL	USO
Alcaudique	Sector I-1	52.600,00	0	28.930,00	INDUSTRIAL
Balanegra	Sector I-4.1 P2	75.342,60	0	45.054,87	INDUSTRIAL
total		127.942,60		73.984,87	

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

10

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## RESUMEN

El grado de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se resume en el siguiente cuadro:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL						
	SUPERFICIE (M2)	%	VIVIENDAS (Ud)	%	EDIFICABILIDAD (M2 t)	%
SECTORES PROYECTADOS EN N.N.S.S	1.085.557,68	100,00	3.371	100,00	428.226,55	100,00
SECTORES CON PLANEAMIENTO INICIADO	922.557,68	84,985	2.719	80,659	346.726,55	74,92
SECTORES URBANIZADOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DE USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL						
	SUPERFICIE (M2)	%	VIVIENDAS (Ud)	%	EDIFICABILIDAD (M2 t)	%
SECTORES PROYECTADOS EN N.N.S.S	298.348,41	100,00	---	---	169.424,35	100,00
SECTORES CON PLANEAMIENTO INICIADO	298.348,41	100,00	---	---	169.424,35	100,00
SECTORES URBANIZADOS	127.942,60	42,88	---	---	73.984,87	43,67

### 2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general han sucedido los siguientes proyectos o instrumentos de planificación sectorial que afectan al municipio de Berja:

Primero. DESLINDES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

El deslinde de la zona marítimo terrestre es el mismo deslinde que figura en el documento de Normas Subsidiarias DL-8E-1 de O.M. de 28-04-1998 publicado en el BOE de fecha 11-08-1999.

Los terrenos comprendidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Por sus características, la delimitación del Dominio Público Marítimo Terrestre resultado de los deslindes aprobados no puede realizarse, por razones de escala, sobre el plano de Plano de Ordenación Estructural del Municipio, por lo que se incluye como documentación complementaria al presente documento.

Segundo. LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA

DECISIÓN DE LA COMISIÓN de 19 de julio de 2006 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, la lista de lugares de importancia comunitaria de la región biogeográfica mediterránea (DOCE 21/09/2.006)

Los Lugares de Importancia Comunitaria NO se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural del Municipio puesto que no han alcanzado el grado de legislación sectorial. En el Término Municipal de Berja son los siguientes:

LIC. ES6110008 "Sierra de Gádor"  
LIC. ES6110018 "Río de Adra."

## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

### 3.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

La adaptación parcial objeto del presente documento modifica las Normas Subsidiarias vigentes exclusivamente en los siguientes términos:

- Los ajustes de categorización de Suelo Urbano de las N.N.S.S. a Suelo Urbano No Consolidado por incumplir las determinaciones del artículo 45.2.A) de la LOUA.

- Los ajustes de clasificación de Suelo Urbanizable a Urbano admitidos en el art. 3.3 del Decreto 11/2008 (según los criterios del art. 4.1 de dicho Decreto), consecuencia de la transformación y urbanización legal del Suelo Urbanizable

Sectorizado, cumpliendo lo recogido en el art. 45.2.A) de la LOUA y conformando la categorización definitiva del suelo urbano al que pasan con la presencia de lo previsto en el artículo 45.1.c) de la LOUA.

- Los ajustes de categorización de sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable) a Suelo Urbanizable Ordenado por disponer de ordenación detallada como consecuencia de la aprobación definitiva del PPO correspondiente del sector, tal y como se posibilita en el art. 4.2 del Decreto 11/2008. Los ajustes de categorización de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado consecuencia del desarrollo urbanístico y ejecución de la urbanización, tal y como posibilita el art. 4.1.a) del Decreto 11/2008. Las reservas de terrenos que procedan de aprobaciones en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sucedido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial (declaración de Bienes de Interés Cultural, delimitación y zonificación de espacios ambientalmente protegidos y deslindes marítimos terrestres), posibilitados por lo recogido en el art. 3.2.c.2) del Decreto 11/2008.

- La reserva de vivienda protegida en sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20/01/2007 de conformidad con lo recogido en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de Septiembre, y sectores y áreas (suelo urbano no consolidado) que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento, todo ello según recoge el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

- La incidencia concreta de la legislación surgida tras la aprobación de las N.N.S.S. y que afectan fundamentalmente la consideración de las condiciones de edificación, los aspectos medioambientales y el aprovechamiento en el suelo no urbanizable que inicialmente se recogió en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 y que en la actualidad se recogen en la LOUA, en especial, las Actuaciones de Interés Público.

- Las correcciones de la edificabilidad y la densidad de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente que pudiera verse modificado por la incorporación de disposiciones para garantizar la disponibilidad de suelo para vivienda protegida.

Este documento adaptado a la LOUA deja inalterables el resto de determinaciones, tanto estructurales como potestativas del PGOU en vigor, verificándose la adaptación de las mismas a lo regulado en la LOUA y a lo dispuesto en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008.

### 3.2. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.

El documento de adaptación parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del decreto 11/2.008, establece la clasificación de la totalidad del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida en el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2.008.

Los criterios de clasificación y categorización del suelo, a efectos de lo previsto en el artículo 3.2.a) del D. 11/2.008, son los siguientes:

#### 3.2.1. Criterios para clasificar y categorizar el suelo urbano consolidado.

Tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado (SUC) aquel que se encuentra así clasificado y categorizado en las N.N.S.S. vigentes y que reúna los requisitos exigidos en el artículo 45.2.A) LOUA, así como aquel que encontrándose clasificado y categorizado como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Apto para Urbanizar Urbanizable Sectorizado en las N.N.S.S. vigentes, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

De los expresados criterios se deriva que el SUC está constituido por:

1. Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos de la cartografía integrada del documento de Adaptación Parcial, estos terrenos se corresponden con aquellos categorizados como Suelo Urbano consolidado en las N.N.S.S. vigentes y que reúnen los requisitos del artículo 45.2.A) LOUA.

2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o sectores delimitados en las N.N.S.S. vigentes y sus innovaciones que hayan cumplido todos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento general vigente.

EQUIPO REDACTOR:

 ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

11

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

3.2.1.1. de los terrenos categorizados como Suelo Urbano Consolidado en las N.N.S.S. vigentes y que reúnen los requisitos del artículo 45.2.A) LOUA.

El proyecto de adaptación parcial se limita a reconocer el carácter reglado de esta categoría de suelo urbano. La ordenación pormenorizada de estos terrenos se incluye en las ordenanzas y los planos de ordenación de las N.N.S.S. vigentes por lo que no es necesaria su delimitación específica.

En los planos de ordenación estructural de los núcleos urbanos nos limitamos a señalar los equipamientos y espacios libres públicos considerados como sistemas generales.

3.2.1.2. de las U.E. en SUNC o sectores de SUS de las N.N.S.S. vigentes que hayan completado su desarrollo y que reúnen los requisitos del artículo 45.2.A) LOUA.

Su ordenación pormenorizada se contiene en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo. En el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos nos limitamos a señalar los equipamientos y espacios libres públicos considerados como sistemas generales.

Las Unidades de Ejecución en SUNC de las N.N.S.S. vigentes categorizadas como SUC en el documento de adaptación parcial son las siguientes:

Núcleo	Denominación	Sup. (Has)	Nº Vvdas. (Uds)	Edif. (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento Inicial	Tipo de acuerdo	Órgano/fecha	Publicación	Fase Urbanización
Berja	UE 2-4	0,40	26	4.000,00	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	PLENO 02/04/03	BOP 089-13/05/03	EJECUTADA
Berja	UE 3-1	0,56	28	5.600,00	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	PLENO 04/02/02		EJECUTADA
Berja	UE 5-1	0,36	41	7.047,52	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	PLENO 17/05/99	NO EXISTE	EJECUTADA
Berja	UE 5-2	1,02	61	8.193,60	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	PLENO 17/05/99	NO EXISTE	EJECUTADA
Berja	UE 10-1	2,37	142	18.989,60	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	JGL 01/02/06	BOP 35-21/02/06	EJECUTADA
Berja	UE 10-2.1	1,30	77	10.380,00	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	JGL 06/04/05	BOP 90-13/05/05	EJECUTADA
Beneji	UE 14.1	2,30	69	11.500,00	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	R. de AL 22/10/01	BOP 223 -19/11/01	EJECUTADA
Berja	UE 28	0,54	27	2.700,00	RESIDENCIAL	PROY.URBANIZAC.	A.D.	PLENO 03/03/2004	BOP 231-02/12/03	EJECUTADA
<b>Total</b>		<b>8,86</b>	<b>471</b>	<b>68.410,72</b>	<b>RESIDENCIAL</b>					

Los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las N.N.S.S. vigentes clasificados y categorizados como SUC en el documento de adaptación parcial son las siguientes:

Núcleo	De	Sup. (m2)	Nº Vvdas. (Uds)	Edif. (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento Inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbaniz.
Alcaudique	I-1	52.600,00	0	28.930,00	Industrial	Plan Parcial	A.D.	CPU 25/03/91-BOP122-30/05/91	Ejecutada
<b>Total Alcaudique</b>		<b>52.600,00</b>	<b>0</b>	<b>28.930,00</b>					
Balanegra	I-4.1 P2	75.342,60	0	45.205,56	Industrial	Plan Parcial	A.D.	PL 23/05/02-BOP 106 (05/06/02)	Ejecutada
<b>Total Bala.</b>		<b>75.342,60</b>	<b>0</b>	<b>45.205,56</b>					

3.2.1.3. de los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento general vigente.

Las N.N.S.S. no contienen previsiones ni disposiciones relativas a la obtención de sistemas generales.

### 3.2.2. Criterios para clasificar y categorizar el suelo urbano no consolidado.

Constituye el Suelo Urbano No Consolidado el Suelo Urbano del planeamiento general vigente no incluido en el epígrafe anterior y así delimitado en plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos de la cartografía integrada de la adaptación parcial.

En esta categoría de suelo pueden distinguirse dos subcategorías de suelo en función de su origen:

- Suelos categorizados como urbanos directo (consolidado) en las N.N.S.S. vigentes.
- Unidades de Ejecución no urbanizadas en Suelo Urbano No Consolidado de las N.N.S.S. vigentes.

#### 3.2.2.1. De los suelos categorizados como urbano directo (consolidado) en las N.N.S.S. vigentes.

Respecto del primer tipo cabe señalar que las N.N.S.S. vigentes categorizan como suelo urbano consolidado una superficie de terrenos que no reúnen las condiciones exigidas para esta categoría de suelo en el artículo 45.2.A) LOUA. Estos suelos tienen la consideración de SUNC por imperativo legal e independientemente de la categorización que le asignan las N.N.S.S. vigentes. El documento de adaptación parcial lo único que materializa es su delimitación gráfica en los planos de ordenación estructural de los núcleos urbanos en cumplimiento de una determinación legal reglada. Al objeto de justificar detalladamente la delimitación realizada se adjunta como documento complementario la delimitación de estos terrenos sobre la ortofotografía del PNOA realizada en el año 2.006.

Su representación gráfica en la cartografía integrada se realiza mediante un color que se identifica como SUNC.

Este suelo aunque dispone de ordenación pormenorizada en las N.N.S.S. vigentes no puede la misma entenderse viable ni mantenerse en el documento de adaptación por no disponer de las reservas mínimas para dotaciones públicas - art. 17.1.2ª LOUA- exigibles al SUNC y no encontrarse estos ámbitos incluidos entre las posibles excepciones a las reservas para dotaciones previstas en el art. 17.2 LOUA.

El documento de adaptación parcial no puede atribuir aprovechamiento ni ordenación pormenorizada a esta categoría de suelo por lo que se limita a establecer, en el anexo de Normas Urbanísticas, una condiciones genéricas de desarrollo a tener en cuenta en los procedimientos de delimitación de unidades de ejecución o en las innovaciones del planeamiento general, en su caso, que serán necesario realizar para completar la ordenación de este suelo. Si cabe decir desde este momento que independientemente de cualquier otra consideración, como mínimo, se mantendrá la edificabilidad objetiva correspondiente a los titulares de los terrenos y la densidad de viviendas que establecen las N.N.S.S. vigentes siempre que no se superen los límites establecidos en el art. 17.5 LOUA.

#### 3.2.2.2. de las Unidades de Ejecución no urbanizadas en Suelo Urbano No Consolidado de las N.N.S.S. vigentes.

Respecto de esta segunda subcategoría su delimitación como SUNC es inmediata por coincidir con las unidades de ejecución de las N.N.S.S. vigentes que no han sido urbanizadas. Su representación gráfica se realiza mediante un color que se identifica como SUNC y la denominación de la unidad de ejecución (UE- ## o UEAD- ##)

Conforme a la información contenida en el anexo IV se resumen en el siguiente cuadro las unidades de ejecución de las N.N.S.S. vigentes no urbanizadas que se mantienen como suelo urbano no consolidado en el documento de adaptación parcial y que son las siguientes:

U.E. DE N.N.S.S. VIGENTES NO URBANIZADAS	
NUCLEO DE POBLACION	DENOMINACION SEGUN N.N.S.S VIGENTES
Berja	UE 1
Berja	UE 2-1
Berja	UE 2-2
Berja	UE 2-3
Berja	UE 3-2
Berja	UE 4
Berja	UE 6
Berja	UE 7
Berja	UE 8
Berja	UE 9
Berja	UE 10-2.2
Berja	UE 10-3
Berja	UE 10-4
Berja	UE 10-5
Berja	UE 11
Berja	UE 12-1
Berja	UE 12-2
Berja	UE 13
Beneji	UE 14.2

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

12

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

Alcaudique	UE 15
Alcaudique	UE 16
Castala	UE 17
Balanegra	UE 18
Balanegra	UE 19
Balanegra	UE 20
Balanegra	UE 21
Balanegra	UE 22
Balanegra	UE 23
Balanegra	UE 24
Balanegra	UE 25
Berja	UE 26
Berja	UE 27

Las unidades de ejecución descritas en el apartado anterior se categorizan como SUNC adscritas a dos subcategorías distintas conforme a su estado de tramitación y a lo establecido en la disposición transitoria segunda 1 en relación con el artículo 10.2.A.b LOUA y el artículo 3.2.b (D. 11/2.008). Estas subcategorías son las siguientes.

\*1. U.E.: unidades de ejecución en transformación, que son aquellas que mantienen la regulación prevista en las N.N.S.S. vigentes por contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial. Dentro de esta categoría hemos incluido las unidades de ejecución que tienen aprobación inicial de su planeamiento parcial antes del 20 de enero de 2007 y aquellas unidades de ejecución que el planeamiento general las ha dotado de ordenación pormenorizada y que se desarrollen mediante Proyecto de Urbanización.

\*2. U.E.A: unidades de ejecución, que son aquellas que no han iniciado ninguna actividad de desarrollo y a las que no se les reconoce ordenación pormenorizada.

3.2.2.2.1.- Respecto de la subcategoría 1; suelo urbano no consolidado en transformación. (U.E.): Unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento general vigente que mantienen su ordenación pormenorizada.

Las unidades de ejecución de las N.N.S.S. vigentes a las que se les mantiene la ordenación pormenorizada las subcategorizamos en el presente documento de adaptación parcial como unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado en transformación.

Conforme a la información contenida en el anexo IV se resumen en el siguiente cuadro las unidades de ejecución de las N.N.S.S. vigentes a las que se les mantiene la ordenación pormenorizada; además en él se describe la denominación de la unidad de ejecución en el planeamiento general vigente y en el documento de adaptación.

#### UNIDADES EN TRANSFORMACIÓN

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Berja	UE 1	SUNC-UE-1
Berja	UE 8	SUNC-UE-8
Berja	UE 9	SUNC-UE-9
Berja	UE 10-3	SUNC-UE-10-3
Berja	UE 10-5	SNUC-UE-10-5
Berja	UE 12-1	SUNC-UE-12-1
Berja	UE 12-2	SUNC-UE-12-2
Balanegra	UE 20	SUNC-UE-20
Balanegra	UE 22	SUNC-UE-22
Berja	UE 27	SUNC-UE-27

#### UNIDADES SIN ACTIVIDAD CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Berja	UE 2-1	SUNC-UE-2-1
Berja	UE 2-2	SUNC-UE-2-2
Berja	UE 2-3	SUNC-UE-2-3
Berja	UE 3-2	SUNC-UE-3-2
Berja	UE 4	SUNC-UE-4
Berja	UE 6	SUNC-UE-6
Berja	UE 7	SUNC-UE-7
Berja	UE 10-4	SUNC-UE-10-4
Berja	UE 11	SUNC-UE-11
Berja	UE 13	SUNC-UE-13
Beneji	UE 14.2	SUNC-UE-14.2
Alcaudique	UE 15	SUNC-UE-15
Alcaudique	UE 16	SUNC-UE-16
Castala	UE 17	SUNC-UE-17
Balanegra	UE 18	SUNC-UE-18
Balanegra	UE 19	SUNC-UE-19
Balanegra	UE 21	SUNC-UE-21
Balanegra	UE 23	SUNC-UE-23
Balanegra	UE 24	SUNC-UE-24
Balanegra	UE 25	SUNC-UE-25
Berja	UE 26	SUNC-UE-26

En el anexo IV de la memoria justificativa se describen pormenorizadamente los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y las resoluciones que los aprueban, a los efectos de determinar la condición de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente o formalización de la iniciativa de establecimiento del sistema..

Estas unidades de ejecución ya hemos señalado que son aquellas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial. Esta aprobación inicial de la ordenación pormenorizada se han entendido realizada con la aprobación inicial de los Proyectos de Urbanización, ó Planes Especiales de Reforma Interior para aquellas unidades que modificaron la propuesta de ordenación contenida en las N.N.S.S. ó la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema para aquellas otras unidades que si asumieron la propuesta de ordenación.

También se ha considerado que disponen de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente aquellas unidades de ejecución en las que se han producido modificaciones de su delimitación poligonal, porque entender lo contrario implicaría la generación de conflictos muy graves en la ordenación de esas zonas dado que todas las divisiones se han realizado para facilitar la gestión, pero manteniendo la ordenación propuesta en las N.N.S.S., generalmente los promotores de la modificación de la delimitación poligonal de la unidad de ejecución ya han urbanizado su parte por lo que solo es posible culminar una urbanización coherente manteniendo la ordenación que sirvió de base a la modificación de la delimitación poligonal de la unidad de ejecución.

Asimismo también se ha considerado que disponen de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente aquellas unidades de ejecución en las que se ha producido la sustitución del sistema de actuación de compensación a cooperación por ser unidades en las que la iniciativa pública ha iniciado su desarrollo asumiendo la ordenación propuesta en las N.N.S.S. estas unidades son las siguientes:

- En el Municipio de Berja no existe ninguna U.E. que se haya modificado el sistema de actuación.

3.2.2.2.2.- Respecto de la subcategoría 2 (U.E.A.): Unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento general vigente que no mantienen su ordenación pormenorizada.

En nuestro caso existe solamente un caso . Es el caso de la U.E. 10.2.2 y esto es debido a que esta unidad de ejecución procede del resultado de la Modificación Puntual II que en su apartado 12 planteaba una modificación de la delimitación de la U.E. 10.2 y la subdivisión en dos unidades U.E. 10.2.1 y 10.2.2 . En el acto de aprobación definitiva de dicho punto el Pleno del Ayuntamiento recogió el sentido del informe de la C.P.O.T.U. con la siguiente matización en la resolución:

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

13

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

“Se aprueba definitivamente con la siguiente Modificación : En el Proyecto de Urbanización ó P.E.R.I. se justificará y cuantificará el volumen que se incrementa definitivamente y las cesiones correspondientes de espacios libres , equipamientos y su ubicación definitiva. “

Por tanto es nuestro criterio que para dar cumplimiento a esta resolución es preciso la redacción de un Plan Especial , ya que el proyecto de Urbanización no es figura adecuada para la planificación parcial y por otro lado la propia resolución reconoce ,en su texto, que no existe ordenación pormenorizada en la citada unidad de ejecución.

Para el resto de Unidades se considera que se ha Aprobado definitivamente su ordenación pormenorizada antes del 20 de enero de 2007 por que el Planeamiento general preveía su ordenación pormenorizada y su desarrollo mediante un Proyecto de Urbanización.

UNIDADES SIN ACTIVIDAD Y SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Berja	UE 10-2.2	SUNC-UEA-10-2.2

### 3.2.3. Criterios para clasificar y categorizar el suelo urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable el Suelo Apto para Urbanizar del planeamiento general vigente que no se encuentra urbanizado. En esta clase de suelo pueden distinguirse dos categorías en función del grado de desarrollo de su instrumento de planeamiento de desarrollo en relación a lo establecido en la disposición transitoria segunda 1 respecto del artículo 10.2.A.b LOUA.

Los sectores según las circunstancias descritas en el apartado anterior se categorizan como:

1. S.U.E.O. suelo urbanizable ordenado: son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que cuentan con el plan parcial de ordenación aprobado definitivamente.
2. S.U.E.S. Suelos urbanizables Sectorizados
  - 2.1.- S.U.E.S. suelo urbanizable sectorizado en transformación: son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que disponen de su plan parcial de ordenación aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007 pero no aprobado definitivamente.
  - 2.2. S.U.E.S.A.D. suelo urbanizable sectorizado: son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que no han tenido ninguna actividad de desarrollo. Estos sectores incluyen la reserva para vivienda protegida.
3. S.U.E.N.S. Suelos urbanizables no Sectorizados. En nuestro caso no existen suelos de esta categoría.

#### 3.2.3.1. De los suelos urbanizables ordenados.(SUEO)

Tal y como hemos expuesto son aquellos sectores que cuentan con el plan parcial de ordenación aprobado definitivamente. Estos sectores mantienen la ordenación pormenorizada prevista en su plan parcial de ordenación. Conforme a la información contenida en el anexo V de la presente memoria se resumen en el siguiente cuadro los sectores urbanizables ordenados; para una mejor comprensión se describe la denominación del sector en el planeamiento general vigente y en el documento de adaptación.

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Balanegra	Sector R-1	SUEO-R-1
Berja	Sector R-5	SUEO-R-5
Berja	Sector R-7	SURO-R-7
Balanegra	Sector R-8	SURO-R-8
Balanegra	Sector R-9	SUEO- R-9
Castala	Sector R-10	SUEO-R-10
Berja	Sector R-11	SUEO-R-11
Balanegra	Sector I-4.1 P1	SUEO-R-I-4.1 P1

#### 3.2.3.2. de los suelos urbanizables sectorizados.

Dentro de los suelos urbanizables sectorizados nos encontramos dos categorías :

- a) Los suelos urbanizables sectorizados en transformación (SUES).
- b) Los suelos urbanizables sectorizados adaptados (SUESAD)

- a) Los suelos urbanizables sectorizados en transformación (SUES).

Tal y como hemos expuesto son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que disponen de su plan parcial de ordenación aprobado al menos inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007 pero no aprobado definitivamente.

Estos sectores no tienen la obligación de establecer una reserva para vivienda protegida. Conforme a la información contenida en el anexo V de la presente memoria se resumen en el siguiente cuadro los sectores urbanizables sectorizados; para una mejor comprensión se describe la denominación de los sectores en el planeamiento general vigente y en el documento de adaptación:

#### CUADRO CON SECTORES S. URBANIZABLE CON AI ANTES 20 ENERO

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Berja	Sector R-6	SUES R-6
Alcaudique	Sector I-2	SUES I-2

- b) Los suelos urbanizables sectorizados adaptados (SUESAD)

Tal y como hemos expuesto son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que no han tenido ninguna actividad de desarrollo. Estos sectores, incluyen la reserva para vivienda protegida.

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Berja	Sector R-2	SUESAD R-2
Berja	Sector R-3	SUESAD R-3
Berja	Sector R-4	SUESAD R-4

Además de los sectores reseñados , dentro de este apartado incluimos también aquellos sectores de suelo urbanizable que aunque han tenido actividad de desarrollo , su aprobación inicial se ha producido con posterioridad al 20 de Enero de 2.007 y consecuentemente para su aprobación han debido de adaptar sus determinaciones a la legislación vigente . Nos referimos a :

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Benejí	Sector R-12	SUESAD R-12
Alcaudique	Sector I-3	SUESAD I-3

Respecto al Sector R-12 hay que aclarar que se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 2 de Marzo de 2.009 y se establecieron sus condiciones en la Modificación Puntual nº XIV que tuvo aprobación definitiva en la C.P.O.T.U. de 26/02/08 y publicadas en el BOJA Nº 102 de 23/05/08 con las siguientes condiciones :

Clase Urbanizable  
 Categoría Sectorizado  
 Uso característico Residencial  
 Densidad 30 Viv./ha (96 viviendas)  
 Superficie 32.000 m<sup>2</sup>  
 Aprovechamiento Medio 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Reserva vivienda protegida 4.800 m<sup>2</sup>t  
 Dotaciones  
 Espacios libres 3.200 m<sup>2</sup>  
 S.G. Esp. Libre 1.680 m<sup>2</sup>  
 Docente..... 950 m<sup>2</sup>  
 SIPS..... 4.825 m<sup>2</sup>

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
 JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

14

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

Por tanto en dichas condiciones ya se recoge la obligación de la reserva de vivienda protegida y las cesiones de dotaciones de acuerdo con la LOUA,

### 3.2.3.3. de los suelos urbanizables no sectorizados

No existen en el planeamiento general vigente suelos urbanizables (aptos para urbanizar) que nos se encuentren delimitados en sectores por lo que no procede, en el marco de la presente adaptación parcial, la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado

### 3.2.4. Criterios para clasificar y categorizar el suelo no urbanizable.

El suelo clasificado como No Urbanizable continua teniendo idéntica consideración, aunque se han producido innovaciones normativas sectoriales, descritas en el epígrafe 2.3, éstas no afectan a la clasificación del suelo contenida en los planos de estructura general del territorio de las N.N.S.S. vigentes.

Las diferentes clases de suelo no urbanizable de las N.N.S.S. vigentes se adscriben a las siguientes categorías:

*Primera: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.*

Incluye las siguientes zonas:

- SNU-ZEPL-1. Vías de comunicación.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPL-2. Cauces y márgenes.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPL-3. Vías pecuarias .  
Dentro de este apartado se incluyen las siguientes:

Nº	Referencia		Legal	Propuesta
		A) VIAS PECUARIAS		
1	04029001	Cordel del Paso de Sierra Nevada	Variable entre 37,61 y ancho calles	Variable
2	04029002	Cordel del Sabinar	37,61	37,61
3	04029003	Cordel de Retumba	37,61	37,61
4	04029004	Cordel de la Sierra	37,61	37,61
5	04029005	Cordel de Hueneja	37,61	37,61
6	04029006	Cordel de Adra a Sierra Nevada	37,61	37,61
7	04029007	Vereda del Cid	Variable entre 25 m y cauce de la Rambla	Variable
8	04029008	Vereda de Villalobos	20,89	20,89
9	04029009	Vereda de Beninar	20,89	20,89
10	04029010	Vereda de Almería	20,89	20,89
11	04029011	Cordel de Ylar – 2º tramo	20,89	20,89
12	04029012	Colada de Villavieja	Variable entre 20 m y cauce de la Rambla	Variable
13	04029013	Colada de Balanegra	Variable entre 3 a 6 m y 10 m	Variable
14	04029014	Colada de Adra a Benejé	Variable	Variable
15	04029015	Colada de Potriles	10,00	10,00
16	04029016	Colada de Galería de Morales	6,00	6,00
17	04029017	Vereda de Ylar – 1º tramo	20,89	

		B) LUGARES ASOCIADOS	VIA PECUARIA A LA QUE SE ASOCIA	SUPERFICIE
1	04029501	Descansadero /Abrevadero de la Fuente de Alcaudique	Cordel del Paso de Sierra Nevada y Colada de Balanegra	3.200,00 m2
2	04029502	Descansadero/Abrevadero de la balsa del Sabinal	Cordel del Sabinal y Cordel de Retumba	4.387,29 m2
3	04029503	Descansadero /Abrevadero de la Fuente del Madroño	Cordel de Adra Sierra Nevada	4.443,86 m2
4	04029504	Abrevadero del Cid	Vereda del Cid	Sin definir
5	04029505	Abrevadero de las Fuentes de Marbella	Vereda de Beninar	Sin definir

- SNU-ZEPL-4. Catálogos Patrimonio Industrial.  
Dentro de este apartado se incluyen las siguientes:

- Elemento industrial –minero Sierra de Gador , Loma del Sueño y ladera Sur  
Inmueble núm. 26  
Denominación: Sierra de Gádor. Loma del Sueño y Ladera Sur.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 10, parcela 71.  
Término municipal: Fondón y Berja.

- Fundición del Cerro de la Fábrica.  
Inmueble núm. 7  
Denominación: Fundición de Berja.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 15, parcela 32.  
Término municipal: Berja.

- Fundición del Peñón de Castala  
Inmueble núm. 8  
Denominación: Fundición de Castala.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 25, parcela 92.  
Término municipal: Berja.

- SNU-ZEPL-DZMT. Dominio público zona marítimo terrestre.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1

-SNU-ZEPL-MP Montes Públicos,  
Dentro de este apartado se incluyen los siguientes montes públicos:

- Barranco de Murillo (AI-10028-JA).
- Castala (AL-10010-JA)
- El Bellicar (AL--10156-JA).
- Sierra de Gador (AL-30008-CAY, nº 5 del C.U.P.)

Se incluyen también, aunque sin innovar su calificación, los deslindes del DPMT, por razones de escala y para evitar confusiones se incluyen como documentación complementaria.  
En estos suelos concurren las características descritas en el artículo 46.2.a en relación con el 46.1.a y b LOUA., todo ello en base a la información y justificación de su protección contenidos en la memoria justificativa y de ordenación de las N.N.S.S. vigentes y en las resoluciones por la que se aprueban las innovaciones normativas sectoriales descritas.

*Segunda: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.*

Incluye las siguientes zonas:

- SNU-ZEPPL-1. Parajes Sobresalientes.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPPL-2. Complejos Serranos de Interés.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPPL-3. Espacios Forestales de Interés Recreativo.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPPL-4.1 Paisajes agrarios singulares. Regadío.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPPL-4.2 Paisajes agrarios singulares. Secano.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPPL-5. Protección de caminos y vías pecuarias  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1
- SNU-ZEPPL-6. Zonas arqueológicas.  
Dentro de este apartado se incluyen las marcadas en el plano OE-1

En estos suelos concurren las características descritas en el artículo 46.2.b en relación con el 46.1.c LOUA., todo ello en base a la información y justificación de su protección contenidos en la memoria justificativa y de ordenación de las N.N.S.S. vigentes.

En relación con los LICs se informa que una vez que se apruebe los documentos que los regulen PORN estos suelos pasaran a ser ZEC ( Zonas de Especial Conservación) . En el caso en que se realice una

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

15

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

innovación para proteger estos suelos e incorporarlos al planeamiento municipal pasarán a ser Suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial ó urbanística.

*Tercera: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.*  
Incluye las siguientes zonas:

- SNU-CN-S. Secano y pastizal.
- SNU-CN-R. Regadío.

En planos se han eliminado la representación de estos suelos para facilitar el entendimiento del plano, no obstante todos los suelos no urbanizables en los que no concurren alguna de las clasificaciones anteriores son SNU-CN y serán Secano ó Regadío según figuren en las NNSS anteriores a este documento.

En estos suelos concurren las características descritas en el artículo 46.2.c en relación con el 46.1.f LOUA., todo ello en base a la información y justificación contenidos en la memoria justificativa y de ordenación de las N.N.S.S. vigentes.

*Cuarta: Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.*  
Incluye las siguientes zonas: No se prevé.

### 3.2.5. Criterios para la clasificación de parcelaciones y urbanizaciones irregulares.

No se contiene en la memoria informativa de las N.N.S.S. vigente ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas de la CVOT identificación de terrenos sobre los que se han realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo.

### 3.3. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El documento de adaptación parcial, conforme a la regulación establecida en el artículo 3.2.b. del decreto 11/2.008, debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) LOUA y la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

La citada reserva para vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007 ni a aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial.

En este sentido, y atendiendo a la información urbanística contenida en el epígrafe 2.2, la reserva para vivienda protegida es exigible a las siguientes clases, categorías y subcategorías de suelo de uso residencial de las descritas en el epígrafe 3.2 de la presente memoria justificativa:

- Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC)
- Suelo Urbano No Consolidado en Unidad de Ejecución Adaptada (SUNC-UEA)
- Suelo Urbanizable Sectorizado Adaptado (SUESAD)

Por lo tanto quedan alteradas las condiciones de ordenación previstas en las N.N.S.S. vigentes para las mencionadas áreas y sectores completándose con las determinaciones necesarias para la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Caso especial es el del sector R12 que aunque han tenido actividad de desarrollo, su aprobación inicial se ha producido con posterioridad al 20 de Enero de 2.007 y consecuentemente para su aprobación han debido de adaptar sus determinaciones a la legislación vigente. Nos referimos a :

NUCLEO DE POBLACION	N.N.S.S. VIGENTES DENOMINACION	DOCUMENTO DE ADAPTACION SUBCATEGORIA DE SUELO
Benejí	Sector R-12	SUESAD R-12

Este sector se aprobó inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 2 de Marzo de 2.009 y se establecieron sus condiciones en la Modificación Puntual nº XIV que tuvo aprobación definitiva en la C.P.O.T.U. de 26/02/08 y publicadas en el BOJA Nº 102 de 23/05/08 con las siguientes condiciones :

Clase Urbanizable  
Categoría Sectorizado  
Uso característico Residencial  
Densidad 30 Viv./ha (96 viviendas)  
Superficie 32.000 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento Medio 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Edificabilidad. 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Reserva vivienda protegida 4.800 m<sup>2</sup>  
Dotaciones  
Espacios libres 3.200 m<sup>2</sup>  
S.G. Esp. Libre 1.680 m<sup>2</sup>  
Docente..... 950 m<sup>2</sup>  
SIPS..... 4.825 m<sup>2</sup>

Otro caso especial es el caso de la U.E. 10.2.2 y como ya explicábamos anteriormente es debido a que esta unidad de ejecución procede del resultado de la Modificación Puntual II que en su apartado 12 planteaba una modificación de la delimitación de la U.E. 10.2 y la subdivisión en dos unidades U.E. 10.2.1 y 10.2.2. En el acto de aprobación definitiva de dicho punto el Pleno del Ayuntamiento recogió el sentido del informe de la C.P.O.T.U. con la siguiente matización en la resolución:

*“Se aprueba definitivamente con la siguiente Modificación : En el Proyecto de Urbanización ó P.E.R.I. se justificará y cuantificará el volumen que se incrementa definitivamente y las cesiones correspondientes de espacios libres, equipamientos y su ubicación definitiva. “*

Por tanto como ya expresábamos anteriormente es es nuestro criterio que en dicha unidad es exigible la reserva de vivienda Protegida .

### 3.4. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural aquellos sistemas constitutivos de la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público. En el plano de ordenación estructural de la cartografía integrada se identifican los espacios libres públicos y los equipamientos considerados como sistemas generales comunes a la totalidad del municipio.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS (EN SUELO URBANO)					
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.
AYUNTAMIENTO DE BERJA			758,40		
ESTACION DE AUTOBUSES					1.635,00
MERCADO DE BERJA				2.151,11	
INSTITUTO DE BERJA SIERRA GADOR	6.516,05				
CAMPO DE FUTBOL		8.783,65			
PABELLON MUNICIPAL DE DEPORTES		8.308,87			
PLAZA DE TOROS			3.631,68		
TOTAL SISTEMAS GENERALES	6.516,05	17.092,52	4.390,08	2.151,11	1.635,00

Lo que hace un total de Sistemas Generales de Equipamiento en Suelo urbano de 31.784,76 m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta la población de Berja según censo 1 de Enero de 2.009 de 15.001 habitantes y la población futura proveniente de los nuevos desarrollos de 5.664 habitantes para las U.E. y de 8.256 habitantes para los sectores de suelo urbanizable establece un estándar de 1,099 m<sup>2</sup>/habitante

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

16

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
L24 A. RECRE. CASTALA (SNU-SGL-1)	187.892,00
<b>TOTAL</b>	<b>187.892,00</b>

Lo que hace un total de Sistemas Generales de Espacios Libres de 187.892,00 M2 y teniendo en cuenta la población de Berja según censo 1 de Enero de 2.009 de 15.001 habitantes y la población futura proveniente de los nuevos desarrollos de 5.664 habitantes para las U.E. y de 8.256 habitantes para los sectores de suelo urbanizable establece un estándar de 6,497 m2/habitante

<b>S. G. DE INFRAESTRUCTURAS EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	
DEPURADORA DE BERJA	12.420,00
DEPOSITOS DE AGUA	884,65
DEPOSITO DE AGUA	174,40
CEMENTERIO DE BERJA	10.216,00
<b>TOTAL</b>	<b>23.695,05</b>

Lo que hace un total de Sistemas Generales de Infraestructuras en Suelo no urbanizable de 23.695,05 m2

A efectos de los dispuesto en el artículo 3.2.c) del decreto 11/2.008 no se reflejan en el documento de adaptación otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente y sus innovaciones, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas en proyecto o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente o sus innovaciones y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

### 3.5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

#### 3.5.1. Usos, Densidades y edificabilidades globales.

El artículo 10.1.A.d LOUA y el artículo 3.2.d del decreto 11/2.008 exigen a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el artículo 3.2.b. del Decreto 11/2.008.

Para el suelo urbano consolidado se ha realizado una delimitación de zonas a efectos de cumplimentar la exigencia de determinar uso, edificabilidad y densidades globales. Las zonas no se refieren al ámbito concreto de cada ordenanza sino a ámbitos más generales en los que se han agrupado ordenanzas similares que configuran un modelo urbano coherente formal y funcionalmente, a la vez que reconocible físicamente. Todo ello se ha hecho en consideración a los siguientes criterios:

- Uso Global: En los núcleos urbanos solo es posible distinguir entre el uso global residencia e industrial, conforme a los usos pormenorizados establecidos en las N.N.S.S. vigentes.

- Agregación de zonas de ordenanzas de un mismo uso global. La diferenciación de las zonas se realiza por diferencias sustanciales en los clásicos parámetros de la edificación: las condiciones de posición, tipológicas, de aprovechamiento y estéticas. Esto es así por la dificultad que entraña la distinción por modelos urbanos diferentes en núcleos urbanos cuya consolidación urbana es en su mayoría muy reciente.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provienen de desarrollo de unidades de ejecución o de sectores de suelo urbanizable se integran en las zonas urbanas en las que se inscriben dado que sus condiciones urbanísticas son similares. En cualquier caso mantienen los parámetros de ordenación estructural de sus correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Conforme a la aplicación de los criterios señalados se han delimitado las siguientes zonas en cada uno de los núcleos urbanos del municipio:

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

NÚCLEO	ZONAS	Uso Global	Edificabilidad global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA, ALCAUDIQUE 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
	Zona 3.4	Residencial	0,50	30
Zona 3.5	Residencial	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	1,61	137
	Zona 2.5	Industrial	0,6	-
	Zona 3 Nuevo ensanche			
	Zona 3.1	Residencial	1	65
Zona 3.2	Residencial	0,6	50	
PEÑARRODADA	Zona 2.2 Ensanche Consolidado	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
RÍO CHICO 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 (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 <sup>2</sup> t/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.

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

- 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 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
	SUEO-Sector I-4.1- P1	Industrial	0,6000	----
CASTALA	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 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 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.

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
	SUESAD-Sector R12	Residencial	0,5000	30
ALCAUDIQUE	SUESAD-Sector I3	Industrial	0,5500	--

Para la estimación del techo de las diferentes zonas se ha calculado la superficie de parcelas lucrativas correspondientes a cada ordenanza aplicándoles la edificabilidad asignada por las mismas, obteniéndose la superficie total construable en cada zona. Para la estimación del número de viviendas se ha aplicado un modulo de 110 m<sup>2</sup>/vivienda para las tipologías plurifamiliares. En las zonas unifamiliares se ha aplicado el criterio de la parcela mínima por vivienda.

Para las zonas urbanas que proceden de sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado los parámetros de superficie construida y número de viviendas se corresponden con los de sus correspondientes planeamientos de desarrollo.

Los resultados y metodología de los cálculos realizados se describen en los cuadros que se adjuntan como documentación complementaria.

## 3.5.2. Correcciones a las Densidades y Edificabilidades

Para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado se mantienen los usos globales, densidades y aprovechamientos establecidos en las N.N.S.S. vigentes, salvo para los suelos incluidos en las siguientes clases, categorías y subcategorías de suelo de uso residencial de las descritas en el epígrafe 3.2 de la presente memoria justificativa:

- Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC)
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUESAD)

En estas clases y categorías de suelos, al incluirse la obligación de establecer la reserva de edificabilidad para vivienda protegida, se realizan las correcciones necesarias de edificabilidad y de densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento vigente.

El criterio para efectuar las correcciones de edificabilidad y densidad es mantener el aprovechamiento vigente, o lo que es lo mismo, el valor económico del sector o unidad. Esta corrección se establece en función del coeficiente de homogeneización que hemos obtenido del establecimiento coeficiente existente entre el módulo vigente de aplicación a viviendas protegidas para el Término municipal de Berja( en €/m<sup>2</sup>) y el valor medio de venta (en €/m<sup>2</sup>) de la vivienda libre en el T.M. de Berja.

El coeficiente de homogeneización obtenido para la vivienda protegida respecto de la vivienda libre es de 0,75. En base a este valor la determinación aritmética del coeficiente de corrección es la siguiente.

Aprovechamiento inicial = 100 m<sup>2</sup>t vivienda libre = 100 u.a.h.  
 Aprovechamiento corregido = 30 m<sup>2</sup>t vivienda protegida + 70 m<sup>2</sup>t vivienda libre = 92,5 u.a.h.  
 Luego el coeficiente corrector debe ser 100/85 = 1,081

Las edificabilidades y densidades referencia para la mencionada corrección serán los siguientes según la clase, categoría y subcategoría de suelo:

- Para el SUNC la edificabilidad y densidad de partida será el establecido en la innovación de las N.N.S.S. necesario para delimitar las unidades de ejecución que permitan su desarrollo. En cualquier caso la edificabilidad sobre la que se formulará la corrección será como mínimo la prevista para esos terrenos en las N.N.S.S. vigentes (epígrafe 3.2.2.1 del documento de adaptación).

-Para el SUNC-UEA la edificabilidad y densidad de partida será el de la ficha reguladora de las N.N.S.S. vigentes

La edificabilidad y densidad corregida para los SNC-UEA se resume en el siguiente cuadro:

Denominación Adaptada	Sup m <sup>2</sup>	NN.SS. Vigentes				Correcciones			
		Nº Viv Uds.	Densidad (Viv/ha)	Edificab ( m <sup>2</sup> t)	Edificab (m2t/m2s)	Nº Viv Uds.	Densidad (Viv/ha)	Edificab ( m <sup>2</sup> t)	Edificab (m2t/m2s)
SUNCUEA.10.2.2	12.476,00	74	60	9.980,80	0,80	85	68	0.8649	10.790,05

- Para el SUESAD la edificabilidad y densidad de partida será también el de la ficha reguladora de las N.N.S.S. vigentes. (Epígrafe 3.2.2.3 del documento de adaptación).

La edificabilidad y densidad corregida para los SUESAD se resume en el siguiente cuadro:

Denominación Adaptada	Sup m <sup>2</sup>	NN.SS. Vigentes				Correcciones			
		Nº Viv Uds.	Densidad (Viv/ha)	Edificab ( m <sup>2</sup> t)	Edificab (m2t/m2s)	Nº Viv Uds.	Densidad (Viv/ha)	Edificab ( m <sup>2</sup> t)	Edificab (m2t/m2s)
SUESAD R-2	43.000,00	172	40	21.500	--	190	44	23.243,24	0,5405
SUESAD R-3	75.000,00	300	40	37.500	--	332	44	40.540,54	0,5405
SUESAD R-4	45.000,00	180	40	22.500	--	199	44	24.324,32	0,5405
SUESAD R-12(*)	32.000,00	96	30	16.000	--	96	30	16.000,00	0,5000
SUESAD I-3	70.200,00	0	0	38.610	--	0	0	38.610,00	0,5500

\*Nota.- El sector SUESAD R-12 no precisa de correcciones ya que sus condiciones iniciales se mantiene.

EQUIPO REDACTOR:

 **ARQUITECTOS**  
 FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
 JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

18

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## 3.6.- ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

El artículo 10.1.A.f LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones estructurales; por otra parte el artículo 3.2.e del decreto 11/2.008 exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

La presente adaptación parcial no introduce alteración alguna sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente dado que las correcciones de edificabilidad y densidad a que se refiere el artículo 3.2.b) no modifican el aprovechamiento urbanístico.

## 3.7.- ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Según el artículo 10.1.A.g. LOUA, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, formaran parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo los elementos así declarados por la legislación de patrimonio Histórico-artístico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección de carácter estructural, los siguientes:

En suelo urbano no existen elementos a considerar con carácter estructural por que no hay ningún elemento declarado como BIC

En el suelo no urbanizable los elementos a considerar con carácter estructural por pertenecer al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de bienes inmuebles pertenecientes al Patrimonio Industrial relacionados con la minería de los siglosXIX y XX en la provincia de Almería."Son los siguientes :

- Elemento industrial –minero Sierra de Gador , Loma del Sueño y ladera Sur  
Inmueble núm. 26  
Denominación: Sierra de Gádor. Loma del Sueño y Ladera Sur.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 10, parcela 71.  
Término municipal: Fondón y Berja.
- Fundición del Cerro de la Fábrica.  
Inmueble núm. 7  
Denominación: Fundición de Berja.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 15, parcela 32.  
Término municipal: Berja.
- Fundición del Peñón de Castala  
Inmueble núm. 8  
Denominación: Fundición de Castala.  
Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 25, parcela 92.  
Término municipal: Berja.

## 3.8.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

El artículo 3.2.g. del Decreto 11/2008 establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o estas hubieran quedado desfasadas.

En nuestro caso cabe señalar que las N.N.S.S. vigentes no incluyen previsiones generales de programación y gestión, por lo que la presente adaptación parcial establece previsiones de programación y gestión.

Se establecen los siguientes plazos de programación y gestión:

- Para el SUNC sin unidades de ejecución delimitadas se pospone el establecimiento de los plazos programación y gestión a la innovación de las N.N.S.S. que delimite las UE y elabore las fichas reguladoras.

- Para el SUNC UE se mantienen los plazos de ejecución de sus instrumentos de desarrollo o en su ausencia el de dos meses para la presentación del proyecto de reparcelación y 12 meses para la finalización de las obras de urbanización.

- Para el SUEO, se mantienen los plazos establecidos en su instrumento de planeamiento de desarrollo.

- Para el SUES se mantienen los plazos de ejecución de sus instrumentos de desarrollo o en su ausencia el de dos meses para la presentación del proyecto de reparcelación y 18 meses para la finalización de las obras de urbanización.

- Para el SUESAD, se establece un plazo de cuatro meses para la presentación del Plan Parcial veinte y cuatro meses para la finalización de las obras de urbanización.

Todos los plazos se computan desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva de la presente adaptación parcial de las N.N.S.S.

## 3.9.- DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDAD EN SECTORES.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 LOUA, salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado que no disponen de ordenación pormenorizada aprobada inicialmente han sido subcategorizados como Suelo Urbanizable Sectorizado –SUESAD-.

Para esta subcategoría de suelo se establecen edificabilidades y densidades corregidas de acuerdo con lo señalado en el epígrafe 3.5 d la presente memoria.

## 4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Conforme a lo previsto en el artículo 6 del Decreto 11/2008 la adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de una serie de documentos mínimos que se enumeran y exponen a continuación:

1. Memoria justificativa.
2. Anexo a las normas urbanísticas
3. Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación.
4. Documentación complementaria.

La **memoria justificativa** tiene por objeto justificar el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3,4 y 5 del Decreto 11/2008.

El **anexo a las normas urbanísticas** en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial , reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

La **planimetría integrada** comprende, como se exige en el apartado c) del artículo 6 del Decreto 11/2008, las siguientes determinaciones:

- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
- Ámbitos de protección.
- Sistemas Generales.
- Usos Globales por zonas, en suelo urbano, y por sectores en suelo urbanizable.

La **planimetría integrada** se plasma en los siguientes planos:

A) Planeamiento Vigente:

- De estructura general del territorio: planos a escala 1:10.000.
- De clasificación y calificación de los núcleos urbanos: planos a escala 1:2.000.
- Sectores con A.D. que han podido alterar sus límites respecto a la delimitación que figura en los anteriores.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

# 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

19

# ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

## B) Planeamiento Adaptado:

- De ordenación estructural del municipio: planos a escala 1:20.000
- De ordenación estructural de los núcleos urbanos: planos a escala 1:4.000
- Red de tráfico motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurales de la red de transporte: plano a escala 1:70.000
- Elementos protegidos de carácter estructural: plano a escala 1:70.000

## C) Usos, densidades y edificabilidades globales.

- Usos, densidades y edificabilidades globales: planos a escala 1:4.000

La **documentación complementaria** incluye la copia de las publicaciones o acuerdos de aprobación definitiva de las modificaciones de las N.N.S.S. y de los planes parciales que no constan en el inventario de la página Web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Asimismo incluye la cartografía sectorial que, por razones de legibilidad de escala, no ha podido incorporarse a la planimetría integrada.

Almería, Julio de 2010

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS  
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS  
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

20

## ANEXOS A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### ANEXO 1 Inventario de modificaciones puntuales e innovaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ambito Municipal

#### Introducción al anexo:

Los cuadros adjuntos contienen la relación de las modificaciones puntuales o innovaciones aprobadas definitivamente.

Se han coloreado en azul aquellas modificaciones en las que no consta en su expediente la correspondiente publicación en el boletín oficial.

Se adjunta para mayor claridad una copia de las publicaciones de los acuerdos de aprobación definitiva de cada modificación, o en su ausencia se incorpora copia del acuerdo de aprobación definitiva.

ORDEN	TITULO	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	ESTADO	APROBACION DEFINITIVA
1	MN/01/01	Propuesta de Modificación de las Normas del Sector I-3		
2	I MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	<p>Contiene 8 modificaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Corrección errores Parc mínima para SNU y numeración artículo</li> <li>* Modificación condiciones edificación de ordenanza Equipamiento</li> <li>* Corrección ancho calle Buenavista en balanegra</li> <li>* Completar art. V.1.13 de Dotaciones obligatorias de Aparcamiento</li> <li>* Definición de la línea de vallado en cra AL-461 Berja -Turón</li> <li>* Modificación ficha reguladora U.E. 14.1</li> <li>* Completar art. V.1.8 de altura de Edificación</li> <li>* Corrección planimetría diferentes alineaciones de calles en Berja Sur</li> </ul>	APROBACION DEFINITIVA	COPT. De 12/11/1.999
3	II MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	<p>Contiene 26 modificaciones relativas a diferentes aspectos. De las 26 apartados 21 fueron aprobados definitivamente por el Pleno de fecha 04/03/02 y 4 fueron aprobados definitivamente por la CPOTU de 21/02/2002 y de 19/03/02</p> <p><b>Modificaciones Aprobadas por el Pleno de 04/03/02:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>B.- Modificación Apartado VI.2.4.3</li> <li>C.-Corrección planimetría cl Velazquez</li> <li>D.-Cambios de Ordenanza en zona sur de San Roque</li> <li>E.- Modificación Ordenanza Parcela Torre de Encisos y colindante</li> <li>F-Modificar la Ficha de la U.E.28 añadiendo ordenanza de aplicación</li> <li>G.- Cambio ordenación en parcelas de cl Galicia y Av. Alpujarra</li> <li>H.- Completar Titulo V.1.13 relativo a aparcamientos</li> <li>I.- Cambio ordenanza en parcela en cl El Pardo</li> <li>J.-Modificar las Condiciones Generales del Sector I.4.1</li> <li>K.-Añadir artículo VI.2.8 Ordenanza P.A.L.M.</li> <li>L.-Modificar la U.E. 10.2 Excluyendo el I.E.S. Y división en dos U.E.</li> <li>M.-Modificar la U.E. 10.1 Cambiando ordenanza y aumentado edif.</li> <li>N,O,P.-Modificación de límites, viario y condiciones de las U.E. 5.1 y 5.2</li> <li>Q.- Corrección ordenanza Equipamiento en cl Mohaja y Cura Antm Martín.</li> <li>R.- Corrección Planimetría de cl Jacinto Benavente</li> <li>T.-Cambios de Planimetría en zona sur de San Roque</li> </ul>	APROBACION DEFINITIVA	<p>apartados B,C,D,E,F,G,H,I, J,K,L,M,N,O,P,Q,R,T,W,X,Z</p> <p>Pleno del 04/03/2002 BOP nº 86 de 08/07/2002</p>

		W.-Modificar ordenanza parcela de CABASC,SCA de Balanegra X.-Cambio de fondo edificable de ordenanza SU-5 en Balanegra Z.- Modificación alineación cl 28 de febrero <b>Modificaciones Aprobadas por CPOT de fecha21/02/02</b> A.- Modificación art. IX.1.9. U.-Cambio de límite del sector S-12 para excluir la gasolinera V.- Cambio de límite del sector R-9 en Balanegra <b>Modificaciones Aprobadas por CPOT de fecha19/03/02</b> Ampliar Suelo Urbano incluyendo una parcela de 450 m2	apartados A,,U, V.	COPT de 21/02/02 BOP 106 DE 02/06/04  COPT DE 19/03/02 BOP 106 DE 02/06/04
4	III MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Crear una nueva U.E. denominada U.E.10.5 -Crear un nuevo Sector. Denominado I.5 -Crear un nuevo Sector. Denominado I.6	APROBACION DEFINITIVA DENEGADA DENEGADA	COPT. DE 08/05/2003 BOP Nº 16 DE 26/01/2004
5	IV MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Crear un nuevo Sector. Denominado I.7	SE HA DESISTIDO	
6	V MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Crear un nuevo Sector. Denominado R.13 En Villavieja	SE HA DESISTIDO	
7	VI MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Crear un nuevo Sector. Denominado R.12 En Beneji	SE HA DESISTIDO	
8	VII MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificar la U.E. 1 Cambiando alturas y aumentado edif. -Modificar la U.E. 22 Aumentado densidad. -Modificar la U.E. 23 Aumentado densidad.	DENEGADA APROBACION DEFINITIVA DENEGADA	CPU. DE 05/05/2005 BOJA Nº 148 de 01/08/2005
9	VIII MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificación de apartado V.5.4 condiciones generales aplicables Campamentos de Turismo	SE HA DESISTIDO	
10	IX MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificación Perímetro Sector R-10 para exclusión de 2 parcelas	APROBACION DEFINITIVA	CPOT DE 19/10/2006 BOJA Nº 18 DE 24/01/07
11	X MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificación Sector I-3	APROBACION INICIAL INF. CULTURA FAV. INF. CARRTERAS DESFAV. INF.CARRETERAS PTE.	PL 06/03/06 BOP nº 62 31/03/06 24/05/2006 02/06/2006
12	XI MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Clasificación de SNU en es SU con uso Espacio Libre Privado	APROBACION DEFINITIVA	CPOT DE 20/07/2007 Pte. Publicación
13	XII MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificar la U.E. 23 cambiando parámetros.	APROBACION INICIAL INFORME TERRITORIAL NEG.	PL 19/01/07 BOP 62 05/02/07 23/03/2007

15	XIII MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificar la U.E. 1 cambiando parámetros.	<b>APROBACION DEFINITIVA</b> <b>RECTIFICACION ERRORES</b>	PL 01/09/08 BOP nº123 30/06/09 PL 04/05/09 BOP Nº 128 01/07/09
16	XIV MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Creación del Sector R12 nuevo	<b>APROBACION DEFINITIVA</b>	CPOTU 26/02/08 BOJA Nº 102 DE 23/05/08
17	XV MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificar del Sector R11 para reclasificar suelo como viario y espacio libre privado sin aprovechamiento	<b>APROBACION DEFINITIVA</b>	CPOTU 23/01/09 BOJA Nº83 DE 04/05/09
19	XVI MODIFICACION DE LAS N.N.S.S. DE BERJA	-Modificar de la U.E. 22	APROBACION INICIAL	PL 05/10/2009

## ANEXO 2

## Inventario de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.

A continuación se adjunta una relación de las Unidades de Ejecución existentes en el T.M. De Berja y sus parametros fundamentales

Núcleo	Ambito	Denominación	Superficie (m2)	ELP (m2)	EQUIP. (m2)	Nº Viviendas (Uds)	nº viv. corregido	Edificabilidad (m2t)	Ind. Edif. (m2/m2)	VPO (Uds)	Previsión Habit. a efec.S.G.
Berja	PLAZA DEL AYUNTAMIENTO	<b>UE 1</b>	0,40	984,00	482,00	40		4.007,25	1,00	5	96
Berja	CERRO MATADERO	<b>UE 2-1</b>	0,10	0,00	350,00	7		1.000,00	1,00		17
Berja	CERRO MATADERO	<b>UE 2-2</b>	0,25	0,00	650,00	16		2.500,00	1,00		38
Berja	CERRO MATADERO	<b>UE 2-3</b>	1,00	2.400,00	300,00	65		10.000,00	1,00		156
Berja	CERRO MATADERO	<b>UE 2-4</b>	0,40	0,00	300,00	26		4.000,00	1,00		62
Berja	PLAZA DEL MERCADO	<b>UE 3-1</b>	0,56	0,00	1.710,00	28		5.600,00	1,00		67
Berja	PLAZA DEL MERCADO	<b>UE 3-2</b>	0,45	500,00	500,00	23		4.500,00	1,00		55
Berja	CAMINO VIEJO A BENEJI	<b>UE 4</b>	1,53	3.230,00	1.400,00	61		9.180,00	0,60		146
Berja	C/ HUMILLADERO Y C/ ALCANTARA	<b>UE 5-1</b>	0,36	300,26	1.152,13	41		7.047,52	0,80		98
Berja	C/ HUMILLADERO Y C/ ALCANTARA	<b>UE 5-2</b>	1,02	1.349,45	186,15	61		8.193,60	0,80		146
Berja	BERJA	<b>UE 6</b>	3,30	0,00	6.600,00	165		19.800,00	0,60		396
Berja	BERJA	<b>UE 7</b>	2,40	0,00	7.200,00	120		14.400,00	0,60		288
Berja	RAMBLA DE BENEJI	<b>UE 8</b>	4,46	7.363,36	6.065,24	222		26.767,98	0,60		533
Berja	CARRETERA DE DALIAS	<b>UE 9</b>	0,72	1.510,00	1.510,00	36		4.320,00	0,60		86
Berja	CARRETERA DE ADRA	<b>UE 10-1</b>	2,37	1.537,00	3.132,00	142		18.989,60	0,80		341
Berja	CAMINO VIEJO A BENEJI	<b>UE 10-2.1</b>	1,30	1.411,00	1.829,00	77		10.380,00	0,80		185
Berja	CAMINO VIEJO A BENEJI	<b>UE 10-2.2</b>	1,25	1.356,00	1.803,00	74	85	9.980,80	0,80		204
Berja	CAMINO VIEJO A BENEJI	<b>UE 10-3</b>	1,05	0,00	2.800,00	53		6.300,00	0,60		127
Berja	CARRETERA DE ADRA	<b>UE 10-4</b>	0,53	1.000,00	0,00	27		3.180,00	0,60		65
Berja	CAMINO VIEJO A BENEJI	<b>UE 10-5</b>	0,33	327,00	263,00	16		1.966,80	0,60		38
Berja	C/ ISAAC PERAL	<b>UE 11</b>	0,35	1.000,00	0,00	18		2.100,00	0,60		43
Berja	COLEGIO DE SAN TESIFON	<b>UE 12-1</b>	0,91	1.007,06	1.500,46	46		5.487,30	0,60		110
Berja	COLEGIO DE SAN TESIFON	<b>UE 12-2</b>	0,46	0,00	1.300,00	23		2.760,00	0,60		55
Berja	C/MANUEL SALMERON, C/ ALBENIZ	<b>UE 13</b>	0,70	0,00	2.250,00	46		7.000,00	1,00		110
Beneji	CARRETERA BERJA-ADRA	<b>UE 14.1</b>	2,30	3.000,00	3.500,00	69		11.500,00	0,50		166
Beneji	CARRETERA BERJA-ADRA	<b>UE 14.2</b>	1,15	2.250,00	0,00	35		5.750,00	0,50		84
Alcaudique	CARRETERA DE DALIAS	<b>UE 15</b>	0,32	590,00	590,00	13		1.600,00	0,50		31
Alcaudique	CARRETERA DE DALIAS	<b>UE 16</b>	2,10	3.500,00	3.500,00	84		10.500,00	0,50		202
Castala	ENTRE EL BARRIO BAJO Y EL BARRIO /	<b>UE 17</b>	2,50	4.500,00	1.500,00	75		7.500,00	0,30		180
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 18</b>	1,10	4.415,00	0,00	71		10.950,00	1,00		170
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 19</b>	1,43	4.080,00	0,00	93		14.300,00	1,00		223
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 20</b>	1,23	5.873,71	0,00	80		12.347,69	1,00		192
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 21</b>	0,36	8.055,00	0,00	18		2.160,00	0,60		43

Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 22</b>	1,72	4.280,00	0,00	111	17.150,00	1,00	266
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 23</b>	0,93	520,00	0,00	47	5.580,00	0,60	113
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 24</b>	1,10	580,00	1.330,00	55	6.600,00	0,60	132
Balanegra	BALANEGRA	<b>UE 25</b>	2,17	5.500,00	4.750,00	109	13.020,00	0,60	262
Berja	BERJA	<b>UE 26</b>	3,00	0,00	400,00	0	15.000,00	0,50	0
Berja	BERJA	<b>UE 27</b>	0,99	1.367,00	700,32	29	3.950,48	0,40	70
Berja	PLAZA DE TOROS	<b>UE 28</b>	0,54	1.160,00	1.800,00	27	2.700,00	0,50	65
			49,14	74.945,84	61.353,30	2.349,00	330.069,02		5.664

Nota: Las Unidades de Ejecución que se han marcado en rojo representan aquellas unidades que han tenido alguna modificación como consecuencia de procesos de modificaciones mediante algún instrumento de planeamiento ó modificación de delimitación

**ANEXO 3 Inventario de Sectores de Suelo Urbanizable.**

A continuación se adjunta una relación de los Sectores de suelo Urbanizable existentes en el T.M. De Berja y sus parametros fundamentales

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Edif.Objetiva (m2t)	Aprov.Medio (m2/m2)	Nº Viviendas (Uds)	Nº viviendas corregido	Uso	Previsión Habit. a efec.S.G.
Balanegra	Sector R-1	6,94	34.700,00	0,50	312		Residencial	749
Berja	Sector R-2	4,30	21.500,00	0,50	172	190	Residencial	456
Berja	Sector R-3	7,50	37.500,00	0,50	300	332	Residencial	797
Berja	Sector R-4	4,50	22.500,00	0,50	180	199	Residencial	478
Berja	Sector R-5	4,49	22.474,26	0,50	179		Residencial	430
Berja	Sector R-6	8,00	40.000,00	0,50	320		Residencial	768
Berja	Sector R-7	5,60	28.000,00	0,50	168		Residencial	403
Balanegra	Sector R-8	7,60	38.000,00	0,50	304		Residencial	730
Balanegra	Sector R-9	10,60	53.000,00	0,50	424		Residencial	1.018
Castala	Sector R-10	35,46	88.656,29	0,25	709		Residencial	1.702
Berja	Sector R-11	10,36	25.896,00	0,25	207		Residencial	497
Berja	Sector R-12	3,20	16.000,00	0,50	96	96	Residencial	230
<b>TOTAL</b>		<b>108,56</b>	<b>428.226,55</b>	<b>0,39</b>	<b>3.371</b>		<b>Residencial</b>	<b>8.256</b>
Alcaudique	Sector I-1	5,26	28.930,00	0,55	0		Indudtrial	
Alcaudique	Sector I-2	6,45	35.447,50	0,55	0		Indudtrial	
Alcaudique	Sector I-3	7,02	38.610,00	0,55	0		Indudtrial	
Balanegra	Sector I-4.1 P1	3,58	21.381,97	0,60	0		Indudtrial	
Balanegra	Sector I-4.1 P2	7,53	45.205,56	0,60	0		Indudtrial	
<b>TOTAL</b>		<b>29,83</b>	<b>124.369,47</b>	<b>0,42</b>			<b>Indudtrial</b>	
<b>TOTAL R+I</b>		<b>138,39</b>	<b>552.596,02</b>	<b>0,40</b>				<b>8.256</b>

Nota: Los Sectores que se han marcado en rojo representan aquellas que han tenido alguna modificación como consecuencia de procesos de modificaciones mediante algún instrumento de planeamiento ó modificación de delimitación

**ANEXO 4 Grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado.**

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Publicación	Fase Urbanizacion
Berja	<b>UE 1</b>	0,40	40	4.007,25	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	PLENO 01/09/08		
Berja	<b>UE 2-1</b>	0,10	7	1.000,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 2-2</b>	0,25	16	2.500,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 2-3</b>	1,00	65	10.000,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 2-4</b>	0,40	26	4.000,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	DA 02/04/03	BOP 089-13/05/03	EJECUTADA
Berja	<b>UE 3-1</b>	0,56	28	5.600,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	PLENO 04/02/02		EJECUTADA
Berja	<b>UE 3-2</b>	0,45	23	4.500,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 4</b>	1,53	61	9.180,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 5-1</b>	0,36	41	7.047,52	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	PLENO 17/05/99	NO EXISTE	EJECUTADA
Berja	<b>UE 5-2</b>	1,02	61	8.193,60	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	PLENO 17/05/99	NO EXISTE	EJECUTADA
Berja	<b>UE 6</b>	3,30	165	19.800,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 7</b>	2,40	120	14.400,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 8</b>	4,46	222	26.767,98	RESIDENCIAL P.E.R.I.		A.D.	PL 02/02/2009	BOP 085 06/05/09	
Berja	<b>UE 9</b>	0,72	36	4.320,00	RESIDENCIAL EST. DETALLE		A.D.	PL 03/12/08	BOP 005 09/01/09	
Berja	<b>UE 10-1</b>	2,37	142	18.989,60	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	JGL 01/02/06	BOP 35-21/02/06	EJECUTADA
Berja	<b>UE 10-2.1</b>	1,30	77	10.380,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	JGL 06/04/05	BOP 90-13/05/05	EJECUTADA
Berja	<b>UE 10-2.2</b>	1,25	74	9.980,80	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 10-3</b>	1,05	53	6.300,00	RESIDENCIAL EST. DETALLE		A.I.	JGL 02/04/07	BOP 88-08/05/07	
Berja	<b>UE 10-4</b>	0,53	27	3.180,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 10-5</b>	0,33	16	1.966,80	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	JGL 18/04/07	BOP 91- 11/05/07	
Berja	<b>UE 11</b>	0,35	18	2.100,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Berja	<b>UE 12-1</b>	0,91	46	5.487,30	RESIDENCIAL EST. DETALLE		A.D.	PL 02/10/06	BOP 204- 24/10/06	
Berja	<b>UE 12-2</b>	0,46	23	2.760,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	JGL 11/08/08	BOP 168 -02/09/08	
Berja	<b>UE 13</b>	0,70	46	7.000,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Beneji	<b>UE 14.1</b>	2,30	69	11.500,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	D.A. 22/10/01	BOP 223 -19/11/01	EJECUTADA
Beneji	<b>UE 14.2</b>	1,15	35	5.750,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Alcaudique	<b>UE 15</b>	0,32	13	1.600,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Alcaudique	<b>UE 16</b>	2,10	84	10.500,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Castala	<b>UE 17</b>	2,50	75	7.500,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Balanegra	<b>UE 18</b>	1,10	71	10.950,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Balanegra	<b>UE 19</b>	1,43	93	14.300,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Balanegra	<b>UE 20</b>	1,23	80	12.347,69	RESIDENCIAL EST. DETALLE		A.D.	PL 04/02/08	BOP 112 (12/06/08)	
Balanegra	<b>UE 21</b>	0,36	18	2.160,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Balanegra	<b>UE 22</b>	1,72	111	17.150,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		A.D.	JGL 05/12/07	BOP 07 11/01/08	
Balanegra	<b>UE 23</b>	0,93	47	5.580,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Balanegra	<b>UE 24</b>	1,10	55	6.600,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			
Balanegra	<b>UE 25</b>	2,17	109	13.020,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.		S.A.D.			

Berja	<b>UE 26</b>	3,00	0	15.000,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	S.A.D.			
Berja	<b>UE 27</b>	0,99	29	3.950,48	RESIDENCIAL EST. DETALLE	A.D.	PLENO 05/06/06	BOP 211 03/11/06	
Berja	<b>UE 28</b>	0,54	27	2.700,00	RESIDENCIAL P.E.R.I.	A.D.	PLENO 03/03/2004	BOP 231 -02/12/03	EJECUTADA
<b>Total</b>		<b>49,14</b>	<b>2.349</b>	<b>330.069,02</b>	<b>RESIDENCIAL</b>				

S.A.D. Sin Actividad de desarrollo

A.I. Aprobación Inicial

A.D. Aprobación Definitiva

DA Decreto de Alcaldía

PL Pleno de fecha

JGL Junta de Gobierno Local

BOP Boletín Oficial de la Provincia de Almería

BOJA Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Nota: Las Unidades de Ejecución que se han marcado en rojo representan aquellas unidades que han tenido alguna modificación como consecuencia de procesos de modificaciones mediante algún instrumento de planeamiento ó modificación de delimitación

	SUPERFICIE	%	VIVIENDAS	%	EDIFICABILIDAD	%
U.E. CON PLANEAMIENTO INICIADO	21,13	43,00	1.127	47,98	153.468,22	46,50
U.E. URBANIZADAS	8,86	18,03	471	20,05	68.410,72	20,73
U.E. CON PLAN. INIC.NO TERMINADO	12,27	24,97	656	27,93	85.057,50	25,77

#### 4.1 UNIDADES CON PLANEAMIENTO DESARROLLADO Y URBANIZADAS POR NUCLEOS

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Publicación	Fase Urbanizacion
Berja	<b>UE 2-4</b>	0,40	26	4.000,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		DA 02/04/03	BOP 089-13/05/03	EJECUTADA
Berja	<b>UE 3-1</b>	0,56	28	5.600,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		PLENO 04/02/02		EJECUTADA
Berja	<b>UE 5-1</b>	0,36	41	7.047,52	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		PLENO 17/05/99		EJECUTADA
Berja	<b>UE 5-2</b>	1,02	61	8.193,60	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		PLENO 17/05/99		EJECUTADA
Berja	<b>UE 10-1</b>	2,37	142	18.989,60	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		JGL 06/04/05	BOP 35-21/02/06	EJECUTADA
Berja	<b>UE 10-2.1</b>	1,30	77	10.380,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		JGL 06/04/05	BOP 90-13/05/05	EJECUTADA
Berja	<b>UE 28</b>	0,54	27	2.700,00	RESIDENCIAL P.E.R.I.	A.D.		PLENO 03/03/2004	BOP 231 -02/12/03	EJECUTADA
<b>Total Berja</b>		<b>6,56</b>	<b>402</b>	<b>56.910,72</b>						

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Publicación	Fase Urbanizacion
Beneji	<b>UE 14.1</b>	2,30	69	11.500,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		D.A. 22/10/01	BOP 223 -19/11/01	EJECUTADA
<b>TOTALbeneji</b>		<b>2,30</b>	<b>69</b>	<b>11.500,00</b>						

<b>TOTAL</b>		<b>8,86</b>	<b>471</b>	<b>68.410,72</b>						
--------------	--	-------------	------------	------------------	--	--	--	--	--	--

#### 4.2 UNIDADES CON PLANEAMIENTO EN ALGUN ESTADIO DE DESARROLLO POR NUCLEOS

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Publicación	Fase Urbanizacion
Berja	<b>UE 1</b>	0,40	40	4.007,25	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		PLENO 01/09/08		PTE.
Berja	<b>UE 8</b>	4,46	222	26.767,98	RESIDENCIAL P.E.R.I.	A.D.		PL 02/02/2009	BOP 085 06/05/09	PTE.
Berja	<b>UE 9</b>	0,72	36	4.320,00	RESIDENCIAL EST. DETALLE	A.D.		PL 03/12/08	BOP 005 09/01/09	PTE.
Berja	<b>UE 10-3</b>	1,05	53	6.300,00	RESIDENCIAL EST. DETALLE	A.I.		JGL 02/04/07	BOP 88-08/05/07	PTE.
Berja	<b>UE 10-5</b>	0,33	16	1.966,80	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		JGL 18/04/07	BOP 91- 11/05/07	PTE.
Berja	<b>UE 12-1</b>	0,91	46	5.487,30	RESIDENCIAL EST. DETALLE	A.D.		PL 02/10/06	BOP 204- 24/10/06	PTE.
Berja	<b>UE 12-2</b>	0,46	23	2.760,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		JGL 11/08/08	BOP 168 -02/09/08	PTE.
Berja	<b>UE 27</b>	0,99	29	3.950,48	RESIDENCIAL EST. DETALLE	A.D.		PLENO 05/06/06	BOP 211 03/11/06	PTE.
<b>TOTAL Berja</b>		<b>9,32</b>	<b>465</b>	<b>55.559,81</b>						

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Publicación	Fase Urbanizacion
Balanegra	<b>UE 20</b>	1,23	80	12.347,69	RESIDENCIAL EST. DETALLE	A.D.		PL 04/02/08	BOP 112 (12/06/08)	PTE.
Balanegra	<b>UE 22</b>	1,72	111,00	17.150,00	RESIDENCIAL PROY.URBANIZAC.	A.D.		JGL 05/12/07	BOP 07 11/01/08	PTE.
<b>Total Balanegra</b>		<b>2,95</b>	<b>191</b>	<b>29.497,69</b>						

<b>TOTAL</b>		<b>12,27</b>	<b>656</b>	<b>85.057,50</b>						
--------------	--	--------------	------------	------------------	--	--	--	--	--	--

**ANEXO 5 Grado de desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable.**

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t/m2s)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
Balanegra	Sector R-1	69.400,00	312	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/02/09- BOP 114 16/06/09	PTE
Berja	Sector R-2	43.000,00	172	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	S.A.D.		
Berja	Sector R-3	75.000,00	300	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	S.A.D.		
Berja	Sector R-4	45.000,00	180	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	S.A.D.		
Berja	Sector R-5	44.948,52	179	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 12/6/08-BOP 158 19/08/08	PTE
Berja	Sector R-6	80.000,00	320	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 17/01/07-BOP 54 19/03/08	PTE
Berja	Sector R-7	56.000,00	168	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/02/09	PTE
Balanegra	Sector R-8	76.000,00	304	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/04/07-BOP 121 22/06/07	PTE
Balanegra	Sector R-9	106.000,00	424	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/04/07-BOP 125 28/06/07	PTE
Castala	Sector R-10	354.625,16	709	0,25	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 3/12/07-BOP 69 11/04/08	PTE
Berja	Sector R-11	103.584,00	207	0,25	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 01/10/01-BOP 209 29/10/01	PTE
Beneji	Sector R-12	32.000,00	96	0,50	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 02/03/09	PTE
<b>TOTAL</b>		<b>1.085.557,68</b>	<b>3.371,0</b>		<b>RESIDENCIAL</b>				

Alcaudique	Sector I-1	52.600,00	0	0,55	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.D.	CPU 25/03/91-BOP122-30/05/91	EJECUTADA
Alcaudique	Sector I-2	64.450,00	0	0,55	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 16/06/04-BOP 165- 26/08/04	PTE.
Alcaudique	Sector I-3	70.200,00	0	0,55	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 13/09/07	PTE.
***Balanegra	Sector I-4.1 P1	35.755,81	0	0,60	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 23/05/02-BOP 106 (05/06/02)	PTE.
***Balanegra	Sector I-4.1 P2	75.342,60	0	0,60	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 23/05/02-BOP 106 (05/06/02)	EJECUTADA
		<b>298.348,41</b>							

S.A.D.	Sin Actividad de desarrollo	% SUELO RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD	84,985%
A.I.	Aprobación Inicial	% VIVIENDAS EN SECTORES CON ACTIVIDAD	80,659%
A.D.	Aprobación Definitiva	EDIFICABILIDAD SECTORES INICIADOS	346.726,55 M2

PL	Pleno de fecha	% SUELO INDUSTRIAL CON ACTIVIDAD	100,000%
JGL	Junta de Gobierno Local	% SECTORES IND.URBANIZADOS	42,884%

BOP	Boletín Oficial de la Provincia de Almería
BOJA	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Nota: Los Sectores que se han marcado en rojo representan aquellas que han tenido alguna modificación como consecuencia de procesos de modificaciones mediante algún instrumento de planeamiento ó modificación de delimitación

\*\*\* El Sector I-4.1 está aprobado definitivamente , en el plan parcial se han previsto 2 polígonos . El Polígono 1 con una superficie de suelo de 35.755,81 m2 y el Polígono 2 con una superficie de suelo de 75.342,60 m2 . De estos dos polígonos solamente se encuentra urbanizado y recibido por el Excmo. Ayuntamiento el Polígono 2 , estando el Polígono 1 pendiente de ejecutar la urbanización.

### 5.1 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO DESARROLLADO Y URBANIZADAS POR NUCLEOS

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
Alcaudique	Sector I-1	52.600,00	0	28.930,00	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.D.	CPU 25/03/91-BOP122-30/05/91	EJECUTADA
Balanegra	Sector I-4.1 P2	75.342,60	0	45.205,56	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 23/05/02-BOP 106 (05/06/02)	EJECUTADA
<b>total Balanegra</b>		<b>127.942,60</b>	<b>0</b>	<b>74.135,56</b>					

### 5.2 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO EN ALGUN ESTADIO DE DESARROLLO POR NUCLEOS

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
Berja	Sector R-5	44.948,52	179	22.474,26	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 12/6/08-BOP 158 19/09/08	PTE.
Berja	Sector R-6	80.000,00	320	40.000,00	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 17/01/07-BOP 54 19/03/08	PTE.
Berja	Sector R-7	56.000,00	168	28.000,00	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/02/09	PTE.
<b>Berja</b>	<b>Sector R-11</b>	<b>103.584,00</b>	<b>207</b>	<b>25.896,00</b>	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 01/10/01-BOP 209 29/10/01	EJECUTADA PARCIAL
<b>Total Berja</b>		<b>284.532,52</b>	<b>667</b>	<b>116.370,26</b>					

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
Beneji	Sector R-12	32.000,00	96	16.000,00	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 02/03/09	PTE.
		32.000,00	96	16.000,00					

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
Balanegra	Sector R-1	69.400,00	312	34.700,00	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.		PTE.
Balanegra	Sector R-8	76.000,00	304	38.000,00	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/04/07-BOP 121 22/06/07	PTE.
<b>Balanegra</b>	<b>Sector R-9</b>	<b>106.000,00</b>	<b>424</b>	<b>53.000,00</b>	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 02/04/07-BOP 125 28/06/07	PTE.
		251.400,00	1040	125.700,00					

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
<b>Balanegra</b>	<b>Sector I-4.1 P1</b>	<b>35.755,81</b>	<b>0</b>	<b>21.381,97</b>	<b>INDUSTRIAL</b>	<b>Plan Parcial</b>	<b>A.D.</b>	PL 23/05/02-BOP 106 (05/06/02)	PTE
<b>Total Balanegra</b>		<b>35.755,81</b>	<b>0</b>	<b>21.381,97</b>					

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
<b>Castala</b>	<b>Sector R-10</b>	<b>354.625,16</b>	<b>709</b>	<b>88.656,29</b>	RESIDENCIAL	Plan Parcial	A.D.	PL 3/12/07-BOP 69 11/04/08	PTE
<b>Total Castala</b>		<b>354.625,16</b>	<b>709</b>	<b>88.656,29</b>					

Núcleo	Denominación	Superficie (m2)	Nº Viviendas (Uds)	Edificabilidad (m2t)	Uso	Ins. Planeamiento inicial	Tipo de acuerdo	Organo/fecha	Fase Urbanizacion
Alcaudique	Sector I-2	64.450,00	0	35.447,50	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 16/06/04-BOP 165- 26/08/04	PTE.
Alcaudique	Sector I-3	70.200,00	0	38.610,00	INDUSTRIAL	Plan Parcial	A.I.	JGL 13/09/07	PTE.
		134.650,00	0	74.057,50					
TOTAL RESIDENCIAL 5.2		922.557,68	2.512,00	346.726,55	RESIDENCIAL				
TOTAL INDUSTRIAL 5,2		170.405,81	0	95.439,47	INDUSTRIAL				
TOTAL SUE		1.092.963,49	2.512,00	442.166,02					