

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

2. ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE DEL T.M. DE BERJA

ÍNDICE

- CAPÍTULO 1. Sobre la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en la L.O.U.A.
- CAPÍTULO 2. Sobre la vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general.
- CAPÍTULO 3. Sobre la ordenación estructural del municipio y de sus núcleos urbanos.
- CAPÍTULO 4. Sobre los estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable.
- CAPÍTULO 5. Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural.
- CAPÍTULO 6. Disposiciones transitorias.
- CAPÍTULO 7. Disposiciones derogativas.
- CAPÍTULO 8. Disposición final única.
- ANEXO 1. Fichas urbanísticas de Suelos urbanizables sectorizados adaptados (SUESAD)

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

1

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

CAPÍTULO 1.- SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente.

1.- 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.(en adelante LOUA).

2.-De acuerdo con la Disposición transitoria Segunda 2. de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1.-La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Berja, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículo 3,4 y 5 del Decreto 11/2008.
- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorpora como planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos.
- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial así como los cuadro sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPÍTULO 2.-SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. 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, 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.

2. Integran además el planeamiento general las 9 modificaciones puntuales aprobadas durante el periodo de vigencia de las N.N.S.S.

3. Este instrumento de planeamiento general asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) en virtud de lo dispuesto en la D.T.4ª.3 LOUA.

4. Igualmente forman parte del planeamiento general, con el alcance señalado en la DT 1ª de las presentes Normas Urbanísticas el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y así identificado en la cartografía integrada como SUO.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

2

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

5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizarán de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de este PGOU, y con los contenidos de la Memoria Justificativa de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: integrada por la Memoria Justificativa de esta Adaptación Parcial y la Memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de Información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
- Planos de ordenación estructural: del término municipal y de los núcleos urbanos, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.
- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en los cuadros anexos a estas Normas.
- Estudio de Impacto Ambiental y otros documentos complementarios de las N.N.S.S. vigentes.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos del planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del Plan general corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder judicial.

2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la memoria Justificativa, en razón de sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones del PGOU prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La Normativa Urbanística sobre los restantes documentos del PGOU en cuanto a ejecución de planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 y 5 prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

6. En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

- 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
- 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
- 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se complementará con los documentos aprobados definitivamente referidos anteriormente.

CAPÍTULO 3.- SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS NUCLEOS URBANOS.

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y de sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en el artículo 10.1.A LOUA la presente adaptación parcial de las N.N.S.S. determina en el plano de ordenación estructural del municipio y el plano de ordenación de los núcleos urbanos, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configura la ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación estructural del presente PGOU y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos del planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA afectadas por materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación en el modo que determina esta normativa urbanística.

2. Al objeto de asegurar la identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural se señalan con las siglas O.E. los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo. (O.E.)

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal de BERJA, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos.

Las clases y categorías de suelos son las siguientes:

A. SUELO URBANO:

Suelo Urbano Consolidado (SUC), que queda ordenado pormenorizadamente en las N.N.S.S. y cuyo desarrollo viene posibilitado directamente por la aplicación de las ordenanzas.

Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada ni delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC), cuyo desarrollo necesita de una innovación de las N.N.S.S. vigentes en las que se proceda a establecer su delimitación y ficha reguladora.

Suelo Urbano No Consolidado, que es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en las N.N.S.S.; para su desarrollo es necesario redactar planes especiales de reforma interior.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

3

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

Suelo Urbano No Consolidado en transformación, que son aquellas unidades de ejecución de las N.N.S.S. vigentes que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente; su desarrollo se encuentra previsto manteniendo la ordenación pormenorizada que resulte de su correspondiente planeamiento de desarrollo o aquel suelo urbano delimitado en unidades de ejecución que el Planeamiento general ha previsto su ordenación detallada y su desarrollo mediante proyecto de urbanización.

Suelo Urbano No Consolidado adaptado que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes:

UNIDAD DE EJECUCION	EDIFICAB. RESIDENCIAL TOTAL	30%
SUNC-UEAD 10.2.2	10.790,05	3.237,02

B. SUELO NO URBANIZABLE:

Se establecen cuatro categorías de acuerdo con el artículo 46 LOUA.

Primera: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Incluye las siguientes zonas:

- SNU-ZEPL-1. Vías de comunicación.
- SNU-ZEPL-2. Cauces y márgenes.
- SNU-ZEPL-3. Vías pecuarias .
- SNU-ZEPL-4. Patrimonio Industrial.
- SNU-ZEPL-MP Montes Públicos.
- SNU-ZEPL-DZMT. Dominio público zona marítimo terrestre.

Segunda: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. Incluye las siguientes zonas:

- SNU-ZEPPL-1. Parajes Sobresalientes.
- SNU-ZEPPL-2. Complejos Serranos de Interés.
- SNU-ZEPPL-3. Espacios Forestales de Interés Recreativo.
- SNU-ZEPPL-4.1 Paisajes agrarios singulares. Regadío
- SNU-ZEPPL-4.2 Paisajes agrarios singulares. Secano
- SNU-ZEPPL-5. Protección de Caminos y Vías pecuarias
- SNU-ZEPPL-6. Zonas arqueológicas.

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

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

Cuarta: Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado. Incluye las siguientes zonas: No se ha previsto.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento general vigente y deberá de cumplir simultáneamente la normativa general de N.N.S.S. para cada tipo de suelo y la legislación específica o normativa de planificación territorial que le afecte.

Para las nuevas zonas de especial protección derivadas de la aprobación de innovaciones normativas de carácter sectorial (LICs) se establece la obligación de requerir informe a la administración sectorial competente en razón del origen de su protección en tanto que se realiza una innovación de las N.N.S.S. para asignarles una ordenanza específica.

C. SUELO URBANIZABLE:

En esta clase de suelo pueden distinguirse tres subcategorías en función del estado de tramitación 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:

SUEO. suelo urbanizable ordenado: son aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que cuentan con el plan parcial de ordenación aprobado definitivamente. Estos sectores quedan ordenados pormenorizadamente en sus planes parciales.

SUES. suelo urbanizable 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. La ordenación pormenorizada será la correspondiente al plan parcial que se apruebe definitivamente.

SUESAD. suelo urbanizable sectorizado y adaptado: 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. Su desarrollo necesita de una innovación de las N.N.S.S. vigentes en las que se proceda a establecer su ficha reguladora.

2. Las fichas de planeamiento y gestión de las N.N.S.S. vigentes junto con las innovaciones expresadas en los anexos de estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo o para las innovaciones de las N.N.S.S. que previamente sean necesarias.

3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes urbanísticos de sus propietarios conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2.008 de 20 de junio, (Ley del Suelo).

Artículo 9. Disposiciones en materia de vivienda protegida (O.E.)

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística ^(9.1), 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 ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.
- 2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo , señalando las parcelas que queden afectadas.
- 3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.
- 4.- Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.
- 5.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
- 6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- 7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública . El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- 8.- Los sectores que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes:

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

4

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

SECTOR	EDIFICAB. RESIDENCIAL TOTAL	30%
SUESAD R2	23.243,24	6.972,97
SUESAD R3	40.540,54	12.162,16
SUESAD R4	24.324,32	7.297,29
SUESAD R12	16.000,00	4.800,00

9.- Los sectores a los que no les es exigible la reserva pero que, de forma voluntaria y con el consentimiento unánime de la propiedad introducen reserva para vivienda protegida son los siguientes:

En nuestro caso ningún Sector ha solicitado de forma voluntaria el establecimiento de la reserva de vivienda protegida.

10.- Las Unidades de ejecución que no cuentan con ordenación pormenorizada y a las que les es exigible la reserva de vivienda protegida son las siguientes:

UNIDAD	EDIFICAB. RESIDENCIAL TOTAL	30%
SUNCUEA.10.2.2	10.790,05	3.237,02

Así mismo reseñar que no existe ninguna unidad de ejecución que haya solicitado de forma voluntaria el establecimiento de la reserva de vivienda protegida.

11. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria y se establece en 0,75.

Artículo 10. Sistemas correspondientes a la ordenación estructural. (O.E.)

- 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 que 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 sirve o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Constituyen la Red de Sistemas Generales los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO						PLANO Nº
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAEST.	
AYUNTAMIENTO DE BERJA			758,40			OE-2
ESTACION DE AUTOBUSES					1.635,00	OE-2
MERCADO DE BERJA				2.151,11		OE-2
INSTITUTO DE BERJA SIERRA GADOR	6.516,05					OE-2
CAMPO DE FUTBOL		8.783,65				OE-2
PABELLON MUNICIPAL DE DEPORTES		8.308,87				OE-2
PLAZA DE TOROS			3.631,68			OE-2
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 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 1,099 m²/habitante

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO NO URBANIZABLE	S(m ²)	PLANO Nº
L24 A. RECRE. CASTALA (SNU-SGL-1)	187.892,00	OE-1
TOTAL	187.892,00	

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

S. G. DE INFRAESTRUCTURAS EN SUELO NO URBANIZABLE	S(m ²)	PLANO Nº
DEPURADORA DE BERJA	12.420,00	OE-1
DEPOSITOS DE AGUA	884,65	OE-1
DEPOSITO DE AGUA	174,40	OE-1
CEMENTERIO DE BERJA	10.216,00	OE-1
TOTAL	23.695,05	

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

2. Los Sistemas de Espacios Libres Públicos y de Equipamientos son los identificados en los planos de Ordenación estructural de la cartografía integrada.

Artículo 11 Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y del suelo urbanizable. (O.E.)

1. Las N.N.S.S. establecen para el suelo urbano y urbanizable la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales, considerando estos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados conforme a regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan en el capítulo 4 de las N.N.S.S. vigentes.

2. Las N.N.S.S. establecen, según lo exigido en la legislación urbanística, para el suelo urbano y urbanizable las edificabilidades y densidades globales siguientes:

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

NÚCLEO	ZONAS	Uso Global	Edificabilidad global m ² /m ² s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA , ALCAUDIQUE Y BENEJI	Zona 1 Casco Histórico	Residencial	2,11	191
	Zona 2 Ensanche Consolidado			
	Zona 2.1	Residencial	1,17	106
	Zona 2.2	Residencial	1,69	153
	Zona 2.3	Residencial	0,84	33
	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

EQUIPO REDACTOR:

GS ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

5

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

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 ² /m ² s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUNC-UEAD 10.2.2	Residencial	0,8649	85

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

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

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

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

NUCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m ² /m ² s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUEO-Sector R5	Residencial	0,5000	40
	SUEO-Sector R7	Residencial	0,5000	30
	SUEO-Sector R11	Residencial	0,2500	20
BALANEGRA	SUEO-Sector R1	Residencial	0,5000	45
	SUEO-Sector R8	Residencial	0,5000	40
	SUEO-Sector R9	Residencial	0,5000	40
	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 al 20 de enero de 2.007.

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

NUCLEO	SECTORES	USO GLOBAL	Edificabilidad global m ² /m ² s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUES-Sector R6	Residencial	0,5000	40
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 ² /m ² s	Densidad global Viviendas/ha
BERJA	SUESAD-Sector R2	Residencial	0,5405	44
	SUESAD-Sector R3	Residencial	0,5405	44
	SUESAD-Sector R4	Residencial	0,5405	44
	SUESAD-Sector R12	Residencial	0,5000	30
ALCAUDIQUE	SUESAD-Sector I3	Industrial	0,5500	--

Artículo 12 Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (O.E.)

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2.008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, tal y como lo define el Título VIII de las N.N.S.S. vigentes y las fichas reguladoras de los sectores.

2. La denominación "aprovechamiento tipo" de las N.N.S.S. vigentes tendrá la consideración de "Aprovechamiento Medio" según la regulación de la LOUA.

Artículo 13 Elementos y espacios de especial valor (O.E.)

1. Conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A.g LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido considerados de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos se consideran elementos de especial protección.

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

3.- 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.

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

6

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

Localización del inmueble: Referencia catastral rústica: Polígono 25, parcela 92.
Término municipal: Berja.

Artículo 14 Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (O.E.)

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ^(14.1) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley ^(14.2) prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, NNSS, PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

(A continuación se describe las distintas afecciones sectoriales más comunes con su legislación actual aplicable. es conveniente que si en el municipio hay determinaciones contrarias a la legislación aplicable o no se cumpla alguna de las obligaciones, se indique en la Memoria y la previsión de medidas para adaptarse a la normativa.)

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- Costas.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/1992 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

Para los suelos afectados por la zona de influencia, deberá justificarse lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 del Reglamento que la desarrolla, de tal manera que la densidad de edificación (m²/m²) no pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el término municipal.

En el caso de discrepancias entre las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y las líneas de protección, las definidas en los expedientes de deslinde aprobados tendrán preferencia, ante cualquier desajuste, sobre los reflejados en el planeamiento.

En el desarrollo de los suelos localizados en el ámbito de incidencia de la Ley de Costas se deberá tener en cuenta las limitaciones que establece su Título II sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar, por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre.

- Ríos, Arroyos y suficiencia de recursos hídricos.

El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

(adaptaciones sin incremento significativo de densidad y edificabilidad para Vp)

El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

(adaptaciones con incremento significativo de densidad y edificabilidad para Vp)

El instrumento de desarrollo o su modificación deberá contar con el informe de la Confederación Hidrográfica que se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

normativa de aplicación:

“Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.”
(municipios incluidos en actuaciones de prevención de riesgos por avenidas e inundaciones).

normativa de aplicación:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, por el que se aprueba la Ley de Aguas.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, que modifica a la anterior (BOE nº 298 de 14/12/99).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).
- Decreto 189/2.002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Boja nº 91 de 3 de agosto de 2.002)

- Líneas de transporte de energía

La ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal. El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

- Vías Pecuarias

normativa de aplicación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

- Carreteras

Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (Boja nº 85 de 26 de julio de 2.001)

El Dominio Público de la Red Viaria, es el constituido por el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales así como las franjas de terreno paralelas a las mismas de ancho variable en función de la categoría de la vía.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

7

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

El régimen jurídico y la delimitación de las distintas zonas de influencia o protección derivan de la titularidad de la vía. Se comprobará titularidad y tipo de vía, remitiendo a su normativa específica para las distintas zonas: dominio público, protección, línea límite edificación, etc

- Elementos del Catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz.

Espacios sometidos a la siguiente legislación:

Leyes:

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2007.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE nº 24, de 28 de enero de 1986.

Modificaciones:

Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995.
Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.

En el municipio de Berja nos encontramos los siguientes elementos catalogados :

- 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 Públicos

Espacios sometidos a la siguiente legislación:

Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. BOE núm. 280. de 22 noviembre 2003

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

- 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.)

Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística.

Para los suelos no Urbanizable de especial protección por planificación urbanística que provengan de las NNSS vigentes , les será de aplicación la normativa urbanística establecidas en el Capítulo IX de las NNSS vigentes. Serán de aplicación la siguiente normativa de las NNSS vigentes:

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

TITULO IX. SUELO NO URBANIZABLE

IX.1. CONDICIONES GENERALES

IX.1.1. Definición

IX.1.2. Objetivos del Suelo No Urbanizable

IX.1.3. Clasificación

IX.1.4. Normas generales de edificación

IX.1.5. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas

IX.1.6. Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicios de las vías públicas

IX.1.7. Régimen específico de las instalaciones de interés social y utilidad pública

IX.1.8. Régimen específico de las viviendas. Núcleo de población en formación

IX.1.9. Instalaciones agrícolas

IX.1.10. Régimen de las infraestructuras relacionadas con parcelaciones agrícolas

IX.2. CONDICIONES PARTICULARES SNU

IX.2.4. Normativa de zonas de especial protección SNU-ZPE

IX.2.4.1. SNU-ZPE.1. Zona de Especial Protección por su interés paisajístico

IX.2.4.1.1. Definición

IX.2.4.1.2. Tipos de espacios

IX.2.4.1.3. Paisajes Sobresalientes

IX.2.4.1.4. Complejos Serranos de Interés Ambiental

IX.2.4.1.5. Espacios Forestales de Interés Recreativo

IX.2.4.1.6. Paisajes Agrarios Singulares

IX.2.4.1.7. Usos existentes

IX.2.4.1.8. Tramitación

IX.2.4.1.9. Parque Forestal de Castala

IX.2.4.1.10. Sierra de Gádor

IX.2.4.5. SNU-ZEP.5 Protección de Caminos y vías pecuarias

IX.2.4.5.1. Distancias mínimas

IX.2.4.5.2. Construcción

IX.2.4.5.3. Regulación de caminos no clasificados

IX.2.4.5.4. Variante de Berja

IX.2.4.5.5. Vías Pecuarias

IX.3. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE

IX.3.1. Determinaciones generales

IX.3.2. Extracción de recursos minerales y tierras

IX.3.3. Actividades recreativas

IX.3.4. Repoblación forestal

IX.3.5. Elementos publicitarios

IX.3.6. Rodajes cinematográficos

IX.3.7. Adecuación de las edificaciones al Medio Ambiente y a su entorno

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

- a) **Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica.** En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.
- b) **Limitaciones a las parcelaciones de fincas.** En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

8

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

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

- c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas.** Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.
- d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.** En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.
- e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia.** Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACION DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 15 dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1. En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente

2. Para Suelo Urbanizable Sectorizado en transformación (SUES), aquellos sectores que cuentan con la aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo con anterioridad al 20 de enero de 2.007, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación del planeamiento en tramitación.

3. También mantendrán las condiciones de ordenación del planeamiento en tramitación aquellas áreas en las que haya recaído la aprobación inicial de su plan parcial previamente a la aprobación definitiva de la presente adaptación parcial.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACION Y GESTION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

Artículo 16 Programación y gestión de la ordenación estructural.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g. del decreto 11/2.008, y dado que las N.N.S.S. vigentes carecen de programación, se establecen los siguientes plazos:
- 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 SUNC UEAD, se establece un plazo de cuatro meses para la presentación del PERI y dieciocho 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.

2. 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. El vencimiento de los plazos permitirá, tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

CAPÍTULO 6. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera. Alcance del planeamiento aprobado.

1. A los efectos del artículo 2 de estas Normas Urbanísticas se considera "Planeamiento Aprobado" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio que se encuentre aprobado definitivamente y así reconocido en los planos de ordenación estructural.

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general en lo relativo a la ordenación pormenorizada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas ejecutados o de áreas de reforma interior, en su caso.

3. La situación anterior se mantendrá en tanto que dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

Segunda. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1. Conforme a lo previsto en la D.T.2ª.1 LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectuó su revisión, y sin perjuicio de lo establecido en la D.T.1ª.1 de estas Normas Urbanísticas, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fueran contrarias a los preceptos de la LOUA serán inaplicables.

- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad a la LOUA.

CAPÍTULO 7. DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

La Adaptación Parcial, al ser un procedimiento, no puede derogar disposiciones contenidas en el planeamiento vigente, en su caso deberá considerar como inaplicables aquellas determinaciones que fuesen contrarias a la LOUA, debiendo interpretarse las restantes conforme a éstas. Por tanto Se consideran inaplicables :

1.- Todas disposiciones de las N.N.S.S. que sean contrarias a los preceptos de la LOUA.

2.- Los artículos siguientes:

- Artículo IX.2.4.5, en lo que se refiere a vías de comunicación autonómica.

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

9

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

CAPÍTULO 8. DISPOSICION FINAL UNICA.

El Ayuntamiento procederá a realizar las innovaciones del planeamiento general, necesarias para completar la ordenación pormenorizada del SUNC descritas en la memoria justificativa y para sustituir los artículos objeto de derogación de la presente adaptación parcial en el plazo de seis meses.

Almería, Julio de 2010

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

10

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

ANEXO 1. FICHAS URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADO ADAPTADO (SUESAD)

EQUIPO REDACTOR:



ARQUITECTOS
FRANCISCO SALVADOR GRANADOS
JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

11

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

SUELO URBANIZABLE BERJA
 AREA DE REPARTO 1-RESIDENCIAL

SECTOR **SUESAD R-2**

SECTOR **SUESAD R-2** SUPERFICIE: 43.000,00 M2

USO RESIDENCIAL

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,5	m2 t/m2s
Densidad máxima de viviendas	40	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	21.500,00	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	19.350,00	U.A.
% Vivienda protegida	30	%
% Vivienda Libre	70	%
Coficiente VP	0,75	
Techo máximo edificable	23.243,24	m2
Techo edificable Vivienda Protegida	6.972,97	m2
Techo edificable Vivienda Libre	16.270,27	m2
Edificabilidad	0,5405	m2/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	4,3	Has
Reserva para dotaciones:		
Espacios libres..mínimo	5.700,00	m2
Centros docentes mínimo	1.800,00	m2
S.I.P.S..... Mínimo	1.800,00	m2
	9.300,00	m2
Superficie construida....máximo	23.243,24	m2
Número de viviendas.....máximo	190	Uds
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)		
Altura de edificación....máximo	Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.) Ordenanza SU-3.2p(7,50 m.) Ordenanza SU-4.2p(7,50 m.)	

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	X			
	UNIFAMILIAR	X			
	UNIF. AISLADA	X			
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINA		X	X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	ESPACIO LIBRE	X			

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

12

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

SUELO URBANIZABLE BERJA
 AREA DE REPARTO 1-RESIDENCIAL

SECTOR **SUESAD R-3** SUPERFICIE: 75.000,00 M2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,5 m2 t/m2s
Densidad máxima de viviendas	40 viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	37.500,00 U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	33.750,00 U.A.
% Vivienda protegida	30 %
% Vivienda Libre	70 %
Coficiente VP	0,75
Techo máximo edificable	40.540,54 m2
Techo edificable Vivienda Protegida	12.162,16 m2
Techo edificable Vivienda Libre	28.378,38 m2
Edificabilidad	0,5405 m2/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,5 Has
Reserva para dotaciones:	
Espacios libres..mínimo	13.500,00 m2
Centros docentes mínimo	3.200,00 m2
S.I.P.S..... Mínimo	3.200,00 m2
	<u>19.900,00 m2</u>
Superficie construida....máximo	40.540,54 m2
Número de viviendas.....máximo	332 Uds
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)	
Altura de edificación....máximo	Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.) Ordenanza SU-3.2p(7,50 m.) Ordenanza SU-4.2p(7,50 m.)

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR **SUESAD R-3**

USO RESIDENCIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	X			
	UNIFAMILIAR	X			
	UNIF. AISLADA	X			
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINA		X	X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	ESPACIO LIBRE	X			

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA Nº

13

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

SUELO URBANIZABLE BERJA
 AREA DE REPARTO 1-RESIDENCIAL

SECTOR **SUESAD R-4** SUPERFICIE: 45.000,00 M2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,5 m2 t/m2s
Densidad máxima de viviendas	40 viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	22.500,00 U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	20.250,00 U.A.
% Vivienda protegida	30 %
% Vivienda Libre	70 %
Coefficiente VP	0,75
Techo máximo edificable	24.324,32 m2
Techo edificable Vivienda Protegida	7.297,30 m2
Techo edificable Vivienda Libre	17.027,02 m2
Edificabilidad	0,5405 m2/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	4,5 Has
Reserva para dotaciones:	
Espacios libres..mínimo	5.000,00 m2
Centros docentes mínimo	2.000,00 m2
S.I.P.S..... Mínimo	1.200,00 m2
	<u>8.200,00 m2</u>
Superficie construida....máximo	24.324,32 m2
Número de viviendas.....máximo	199 Uds
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)	
Altura de edificación....máximo	Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.) Ordenanza SU-3.2p(7,50 m.) Ordenanza SU-4.2p(7,50 m.)

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR **SUESAD R-4**

USO RESIDENCIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	X			
	UNIFAMILIAR	X			
	UNIF. AISLADA	X			
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINA		X	X	
	INDUSTRIAL		X		
	INDUSTRIA 1ª				
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	ESPACIO LIBRE	X			

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

14

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

SUELO URBANIZABLE BERJA
 AREA DE REPARTO 1-RESIDENCIAL

SECTOR **SUESAD R-12** SUPERFICIE: 32.000,00 M2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,5 m2 t/m2s
Densidad máxima de viviendas	30 viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	16.000,00 U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	14.400,00 U.A.
% Vivienda protegida	30 %
% Vivienda Libre	70 %
Coefficiente VP	0,75
Techo máximo edificable	16.000,00 m2
Techo edificable Vivienda Protegida	4.800,00 m2
Techo edificable Vivienda Libre	11.200,00 m2
Edificabilidad	0,5000 m2/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	3,2 Has
Reserva para dotaciones:	
Espacios libres..mínimo	4.880,00 m2
Centros docentes mínimo	950,00 m2
S.I.P.S..... Mínimo	4.850,00 m2
	<u>10.680,00 m2</u>
Superficie construida....máximo	16.000,00 m2
Número de viviendas.....máximo	115 Uds
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)	
Altura de edificación....máximo	Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.) Ordenanza SU-3.2p(7,50 m.) Ordenanza SU-4.2p(7,50 m.)

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Residencial
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES


La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

SECTOR **SUESAD R-12**

USO RESIDENCIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR	X			
	UNIFAMILIAR	X			
	UNIF. AISLADA	X			
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL		X	X	
	OFICINA		X	X	
	INDUSTRIAL		X		
	INDUSTRIA 1ª				
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO		X	X	
	ADMINISTRATIVO		X	X	
	COMERCIAL		X	X	
	ESPACIO LIBRE	X			

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

15

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

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE
 AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD I-3**

SECTOR **SUESAD I-3** SUPERFICIE: 70.200,00 M2

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55 m2 t/m2s
Densidad máxima de viviendas	0 viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	38.610,00 U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	34.749,00 U.A.
Techo máximo edificable	38.610,00 m2
Edificabilidad	0,5500 m2/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,02 Has
Reserva para dotaciones:	
Espacios libres..mínimo	7.020,00 m2
Centros docentes.mínimo	1.404,00 m2
S.I.P.S..... Mínimo	1.404,00 m2
	<u>9.828,00 m2</u>
Superficie construida....máximo	38.610,00 m2
Número de viviendas.....máximo	0 Uds
Altura de edificación....máximo	10,00 M
Retranqueos	5,00 fachada m a
	5,00 linderos m a Edif. Aislada

3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo
 La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias

4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación


6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X(1)
	UNIFAMILIAR				X(1)
	UNIF. AISLADA				X(1)
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

(1) SE AUTORIZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA A LAS INDUSTRIAS EN PARCELAS SUPERFICIE NO MENOR A 1.000 M2.

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

16

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO BERJA
 UNIDAD DE EJECUCION UEAD 10.2.2

SUPERFICIE: 12.476,00 M2

1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,8	m2 t/m2s
Densidad máxima de viviendas	60	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	9.980,80	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	8.982,72	U.A.
% Vivienda protegida	30	%
% Vivienda Libre	70	%
Coficiente VP	0,75	
Techo máximo edificable	10.790,05	m2
Techo edificable Vivienda Protegida	3.237,02	m2
Techo edificable Vivienda Libre	7.553,04	m2
Edificabilidad	0,8649	m2/m2

2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie de la U.E.	1,2476	Has
Reserva para dotaciones:		
Espacios libres..mínimo	1.942,21	m2
Centros docentes.mínimo	863,20	m2
S.I.P.S..... Mínimo	431,60	m2
	<u>3.237,02</u>	m2
Superficie construida....máximo	10.790,05	m2
Número de viviendas.....máximo	85	Uds
(Se fijará el número máximo de viviendas por parcela)		

3.- ORDENANZA DE APLICACIÓN

Altura de edificación....máximo	Ordenanza SU-2.3p(10,50 m.)
	Ordenanza SU-3.2p(7,50 m.)

4. DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCION

Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el PE.R.I.

EQUIPO REDACTOR:

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

2. ANEXO A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

HOJA N°

17