

ANEXO 1. RESOLUCIÓN DE 30 DE MARZO DE 2006, DE LA CPU, DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NNSS

Parcela según proyecto núm. 55/AS-1.
 - Término municipal: Aldeire.
 - Propietario: José Jiménez Bordajandi.
 - Domicilio: C/ Plaza de la Constitución, 11, 18514 Aldeire (Granada).
 - Otro afectado: José Luis Espinar Moreno.
 - Domicilio: Plaza Animas, 3, 18514 Aldeire (Granada).
 - Polígono: 6.
 - Parcela según catastro: 35.
 - Clase de cultivo: Regadío.
 - Superficie a expropiar: 12.387,76.
 Lugar, fecha y hora a la que se cita: Excmo. Ayuntamiento de Aldeire. Avda. de Granada, 27, Aldeire. Día 20 de junio 2006 a las 10,15 horas.

Parcela según proyecto núm. 94/AS-1.
 - Término municipal: Aldeire.
 - Propietario: Eloy Moreno Alcalde y Encarnación Alcalde Checa.
 - Domicilio: Las Torres, 9, 18514 Aldeire (Granada).
 - Polígono: 6.
 - Parcela según catastro: 76.
 - Clase de cultivo: Regadío.
 - Superficie a expropiar: 3.911,84.
 Lugar, fecha y hora a la que se cita: Excmo. Ayuntamiento de Aldeire. Avda. de Granada, 27, Aldeire. Día 20 de junio 2006 a las 10,30 horas.

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 30 de marzo de 2006, recaída en el expediente PTO 95/05, sobre modificación y adaptación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 30 de marzo de 2006 adoptó en relación al expediente PTO 95/05, sobre modificación y adaptación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 15.5.2006, y con el número de registro 1.173 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 30 de marzo de 2006, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual y adaptación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento (Anexo I)

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION Y ADAPTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE BENAHADUX (ALMERIA) (PTO 95/05)

RESOLUCION

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2006, ha examinado el expediente núm. PTO-95/05 sobre Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento y resultando del mismo los siguientes

HECHOS

Objeto y descripción.

El objeto del expediente que se analiza es:

- Delimitar el suelo urbano consolidado. Esta delimitación del suelo urbano consolidado se ha reajustado en las siguientes zonas:

- Reajuste del límite norte de esta zona industrial dejando como urbano no consolidado la zona denominada UE NC1.

- Disminución en la zona del entorno de la gasolinera, en donde quedan dos bolsas de suelo no consolidado sin incluir en unidad de ejecución.

- Se delimita parte de la unidad de ejecución UA-15 como suelo urbano consolidado.

- En el núcleo de El Chuche se ha restringido la delimitación del suelo urbano consolidado, quedando el resto como no consolidado no incluido en unidades de ejecución.

- Redelimitación de la UA-7 (intersección de la carretera con el ferrocarril) clasificando el paso a distinto nivel actualmente existente como sistema general (SG-V-1).

- Redelimitación de una parcela de espacio libre situada junto a sector 3, quedando parte como sistema gral. de espacio libre SG-EL-1 y el resto como suelo urbano no consolidado dentro de la UA-9' y como parte del sector 3.

- Ampliación de la UA-9 y UA-9' sobre los terrenos que en las Normas Subsidiarias vigentes forman la UA-11.

- Reclasificación como urbanizable de la UA-12, quedando una franja de suelo urbano no consolidado sin unidad de ejecución junto a la carretera y en su mayor parte dentro de la zona de no edificación de la misma.

- Se ha redelimitado el sector industrial 3, reclasificando suelo no urbanizable como urbanizable y viceversa.

- Se ha clasificado como sistema gral. de equipamiento SG-EQ-2 los terrenos ocupados por el actual IES y zona colindante, que según las Normas Subsidiarias era parte de la UA-11.

- Establecer determinaciones de densidad, edificabilidad y cesiones para dotaciones para el suelo urbano no consolidado. Se ha establecido un aprovechamiento medio de 0,57 m²/m² para los sectores de suelo urbanizable, y de 0,61 m²/m² para las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado. Las cesiones para dotaciones son de 35 m²/100 m²t para los ámbitos a los que se ha adscrito sistema general y de 44 m²/100 m²t para los que no. Para el suelo de uso industrial las cesiones son de 14 m²/100 m².

- Establecer cautelas para el desarrollo de las zonas afectadas por ramblas, condicionando su desarrollo.

- Modificación de ordenanza para una manzana de suelo urbano. Modificación de la altura en una manzana del núcleo, en la calle Sevilla, pasando de 4 plantas a 5 para legalizar una edificación existente.

- Normativa para la barriada de El Chuche. Determinaciones de ordenación en la barriada de El Chuche, consistentes

en ordenanzas en las cuales se fija como tipología la vivienda unifamiliar, y la plurifamiliar previa delimitación de unidad de ejecución para realizar las correspondientes cesiones para dotaciones y aprovechamiento municipal.

- Se indica, dentro del apartado de la memoria correspondiente a la descripción de la modificación propuesta, el establecimiento de nuevos viarios estructurantes, aunque en la documentación gráfica no se incluye, ya que no son vinculantes sino planteamientos del Plan General de Ordenación Urbanística aún no aprobado.

- Establecimiento de condiciones para los ámbitos colindantes con la rambla de la Partala y Ortega consistente en la aprobación de un Plan Especial de infraestructura de protección de avenidas.

- Se indica, dentro del apartado de la memoria correspondiente a la descripción de la modificación propuesta, la reserva de suelo para vivienda protegida, aunque en la documentación gráfica no se incluye ya que no son vinculantes sino planteamientos del Plan General de Ordenación Urbanística aún no aprobado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohesionada con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Transportes: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «Corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo: aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

II. Valoración.

El plano de clasificación de suelo de la propuesta de modificación (planos número 0.2 y 0.3) no contiene la ordenación pormenorizada, por lo que no sustituye a los planos de suelo urbano de calificación y alineaciones contenidos en las Normas Subsidiarias vigentes. Por tanto, la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado se mantiene.

Las determinaciones referentes a los nuevos viarios estructurantes y las reservas de suelo para vivienda protegida son sólo a título informativo, ya que no forman parte de las determinaciones del presente documento, por lo que en el documento se aclara que sólo tienen carácter informativo, no de determinación.

Con respecto al aumento de una planta de altura en la manzana situada entre la calle Sevilla y la UA1 para legalizar una edificación existente, se justifica que no se ha producido aumento de aprovechamiento ya que se ha disminuido la parte correspondiente de la unidad de ejecución a la que pertenecía, y además, no se ha producido un aumento de número de plantas, sino que como consecuencia del cambio de la rasante de un viario, que ha bajado, se ha computado con aprovechamiento la planta prevista parcialmente bajo rasante.

Se ha establecido la densidad de viviendas en los ámbitos de ejecución y comprobado que se cumple con el Reglamento de Planeamiento en cuanto a las cesiones.

El resto de las cuestiones han sido subsanadas. En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La Aprobación Definitiva de la Modificación y Adaptación de las Normas Subsidiarias del municipio de Benahadux (Almería).

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro del Ayuntamiento, así como en el de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 30 de marzo de 2006.- Vº Bº El Vicepresidente, Luis Caparrós Mirón; El Secretario de la Comisión, Mariano Díaz Quero.

ANEXO II

MODIFICACION PUNTUAL Y ADAPTACION PARCIAL A LA NUEVA LEY DEL PLANEAMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE BENAHADUX APROBADA POR LA RESOLUCION ADOPTADA POR LA COMISION PROVINCIAL DE ODENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 30 DE MARZO DE 2006, RECAIDA EN EL EXPEDIENTE PTO 95/05

DOCUMENTO NUM. 2

NORMAS URBANISTICAS

2.A. NUEVAS ORDENANZAS

Complementando la Normativa Vigente, se redactan tres nuevos artículos.

Artículo Anexo 1: Modificación de ordenanza para una manzana de suelo urbano en la C/ Sevilla.

Se modifica la altura permitida en la manzana localizada entre la C/ Sevilla y la U.A. 1, que pasa a ser de 5 plantas (PB+4).

La manzana en cuestión puede verse en el Anexo VI de la Memoria de este documento.

Artículo Anexo 2: Prescripciones específicas para El Chuche. Suelo urbano no consolidado.

- Definición de las líneas de no edificación a la carretera, para evitar la construcción de viviendas en un borde y permitir la ejecución de acerado, espacios libres y aparcamiento junta a la carretera, definidas en planos.

- En el suelo urbano no consolidado definido en la planimetría y respetando las alineaciones propuestas, se permite la construcción de viviendas unifamiliares, con una altura máxima de 2 plantas (B+1).

- Para una posible actuación de promociones colectivas se deberá delimitar una Unidad de Ejecución, con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Edificabilidad: 0,50
- Zonificación:
m² dotacionales/100 m² t: 50
m² equipamiento/100 m² t: 10
m² espacios libres/100m² t: 40

- En la zona de las cuevas, las altura máxima permitida es 1 planta, y en el imprevisible caso de una actuación colectiva, se deberá delimitar una Unidad de Ejecución con los siguientes parámetros urbanísticos:

- Edificabilidad: 0,35
- Zonificación:
m²/rotacionales/100 m²t: 40
m²/equipamiento /100 m²t: 10
m²/espacios libres /100 m²t: 30

Artículo Anexo 3: Problemas de inundabilidad en las unidades y sectores colindantes con Rambla Ortega.

UA2 UA3 UA4 SS1 SS2 S6

Todas estas zonas tienen su ficha correspondiente en este documento excepto los sectores 5.1 y 5.2 ya analizados, cuyas determinaciones siguen en vigor pero que, a efectos de seguridad ante avenidas, deben resolver lo que establezca el Plan Especial antes del Proyecto de Urbanización.

Estas zonas son inundables en la actualidad y su desarrollo se condiciona a la aprobación y desarrollo de un Plan Especial de Infraestructuras (Protección de Avenidas) con este contenido:

1.º Definir la solución de canalización desde el tramo ya canalizado, en la UA 1, hasta el cruce del ferrocarril.

2.º Se justificará el diseño de la canalización y el viario garantizando la continuidad viaria y la dignidad del diseño urbano resultante.

3.º Se concentrarán los espacios libres junto al cauce.

4.º La canalización podrá ejecutarse por fases. En este caso, en cada fase deberá asegurarse la no inundabilidad del núcleo urbano y la continuidad y dignidad del viario.

2.B. NUEVAS FICHAS REGULADORAS

BENAHADUX		TOTAL	9.924 m ² t
SUELO URBANO INCLUIDO EN UE I -1			
NUCLEO: Benahadux			
Situación: Al oeste del núcleo urbano, limitado por el suelo industrial I-1 al norte y por la carretera 348 al sur y oeste.			
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación			
USOS: Industrial			
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industrial			
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: La misma superficie que en el planeamiento anterior. Participará en la obtención de los SG varios.			
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS			
Superficie neta:	16.539 m ²		
Superficie SG interno:	0 m ²		
Superficie SG adscrito:	0 m ²		
Superficie total:	17.512 m ²		
Edificabilidad:	0,60		
Aprovechamiento objetivo (m ² techo)	9.924 m ² t		
Aprovechamiento medio	0,5667		
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %		
APARCAMIENTOS MÍNIMOS			
Aparcamientos privados mínimos	99 plazas		
Aparcamientos públicos mínimos	50 plazas		
ZONIFICACION			
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre			2.315 m ²
m ² dotaciones/100 m ² suelo			14
Dotación total Equipamiento			662 m ²
m ² dotaciones/100 m ² suelo			4
Dotación total espacios libres			1.654 m ²
m ² dotaciones / 100 m ² suelo			10
OBSERVACIONES: Aportará aprovechamiento para la obtención de los terrenos necesarios para la futura circunvalación. Su diseño deberá incluir también el tratamiento de la conducción de pluviales que lo atraviesa.			
BENAHADUX			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO I-2			
NUCLEO: Benahadux			
Situación: Al oeste del núcleo urbano, limitado por la carretera A-348 al sur, por el suelo no urbanizable al norte y por el suelo industrial I1 al este.			
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación			
USOS: Industrial			

BENAHADUX		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
SUELO URBANO INCLUIDO EN UE I -1		SUPERFICIE	
NUCLEO: Benahadux		16.539 M ²	8.435 m ² t
Situación: Al oeste del núcleo urbano, limitado por el suelo industrial I-1 al norte y por la carretera 348 al sur y oeste.		973 m ²	0 m ² t
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		SUMA	8.435 m ² t
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación			
USOS: Industrial			
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industrial			
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: La misma superficie que en el planeamiento anterior. Participará en la obtención de los SG varios.			
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS			
Superficie neta:	16.539 m ²		
Superficie SG interno:	0 m ²		
Superficie SG adscrito:	0 m ²		
Superficie total:	17.512 m ²		
Edificabilidad:	0,60		
Aprovechamiento objetivo (m ² techo)	9.924 m ² t		
Aprovechamiento medio	0,5667		
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %		
De los Propietarios			
De los Sistemas Generales			
Para el Ayuntamiento			

Dotaciones totales equipamiento y espacio libre m2 dotaciones/100 m2 suelo	5.726 m2
Dotación total Equipamiento	14
m2 dotaciones/100 m2 suelo	1.636 m2
Dotación total espacios libres	4
M2 dotaciones / 100 m2 suelo	4.090 m2
OBSERVACIONES: Aportará aprovechamiento para la obtención de los terrenos necesarios para la futura circunvalación.	
BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO I - 3	
NUCLEO: Benahadux	
Situación: Al oeste del núcleo urbano, limitado por la carretera A- 348 al norte, y por el suelo no urbanizable en el resto.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	
USOS: Industrial	
ORDENANZA DE APLICACION: Industrial	
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: La misma superficie que en el planeamiento anterior. Pero redibujando los límites para ajustarlos a las carreteras y a las ramblas, e incluyendo el NC.10. Participará en la obtención de los SG varios.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	109.614 m2
Superficie SG interno:	0 m2
Superficie SG adscrito:	6.448 m2
Superficie total:	116.062m2
Edificabilidad:	0,60
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	65.768 m2 t

ORDENANZA DE APLICACION: Industrial		
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Igual localización que en el planeamiento anterior. Participará en la obtención de los SG varios.		
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS		
Superficie neta:	40.897 m2	
Superficie SG interno:	0 m2	
Superficie SG adscrito:	2.406 m2	
Superficie total:	43.303 m2	
Edificabilidad:	0,60	
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	24.538 m2 t	
Aprovechamiento medio	0,5667	
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %	
	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	40.897 m2	20.857 m2 t
De los Sistemas Generales	2.406 m2	1.227 m2 t
	SUMA	22.084 m2 t
Para el Ayuntamiento		2.454 m2 t
	TOTAL	24.538 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		0 viv.
APARCAMIENTOS MINIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		245 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		123 plazas
ZONIFICACION		

BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO I - 5	
NUCLEO: El Chuche	
Situación: Al sureste del núcleo urbano, limitado por el sector I-6 al norte, por el término municipal de Húercal de Almería al sur y por suelo no urbanizable en el resto.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Estudio Geotécnico, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	
USOS: Industrial	
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Industrial	
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: La misma localización que en el planeamiento anterior, ajustando superficies con la topografía y el límite del término municipal. Participará en la obtención de los SG varios.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	135.952 m2
Superficie SG interno:	7.997 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
Superficie total:	143.949 m2
Edificabilidad:	0,60
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	81.571 m2 t
Aprovechamiento medio	0,5667
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
SUPERFICIE	
De los Propietarios	135.952 m2
De los Sistemas Generales	7.997 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
De los Propietarios	69.335 m2 t
De los Sistemas Generales	4.079 m2 t

Aprovechamiento medio	0,5667
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
De los Propietarios	55.903 m2 t
De los Sistemas Generales	3.288 m2 t
SUMA	59.192 m2 t
Para el Ayuntamiento	6.577 m2 t
TOTAL	65.768 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS número máximo de viviendas	0 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS	
Aparcamientos privados mínimos	658 plazas
Aparcamientos públicos mínimos	329 plazas
ZONIFICACION	
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre m2 dotaciones/100 m2 suelo	15.346 m2
Dotación total Equipamiento m2 dotaciones / 100 m2 suelo	14
Dotación total espacios libres m2 dotación total espacios libres	4.385 m2
	4
	10.961 m2
	10
OBSERVACIONES: Como colaboración a la obtención de los sistemas generales del municipio, este sector asumirá la ejecución de la futura variante en el tramo al que da fachada. La sección será: Vía desdoblada, con dos carriles por sentido y mediana central. Giros a la izquierda sólo en las glorietas.	

USOS:		Residencial
ORDENANZA DE APLICACIÓN:		Plurifamiliar
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Incluye los mismos terrenos que en el planeamiento anterior. Participará en la obtención de los SG.		
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS		
Superficie neta:		37.158 m2
Superficie SG interno:		2.186 m2
Superficie SG adscrito:		0 m2
	Superficie total:	39.344 m2
Edificabilidad:		0,65
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)		24.153 m2 t
Aprovechamiento medio		0,6139
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)		10 %
		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	37.158 m2	20.530 m2 t
De los Sistemas Generales	2.186 m2	1.208 m2 t
	SUMA	21.738 m2 t
Para el Ayuntamiento		2.415 m2 t
	TOTAL	24.153 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		250 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		
Aparcamientos públicos mínimos		
Aparcamientos privados mínimos		242 plazas

Para el Ayuntamiento	SUMA	73.414 m2 t
		8.157 m2 t
	TOTAL	81.571 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		0 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		816 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		408 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		19.033 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo		14
Dotación total Equipamiento		5.438 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo		4
Dotación total espacios libres		13.595 m2
m2 dotación total espacios libres		10
OBSERVACIONES: El desarrollo estará condicionado a realizar estudio geotécnico. Su aportación a los sistemas generales viarios consistirá en el desdoblamiento de la actual N-340 a, en el tramo que le corresponde de 7.997 m2, como sistema general interno.		
BENAHADUX		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S - 2		
NUCLEO: Benahadux		
Situación: Al oeste del núcleo urbano, limitado por la carretera A-348 al norte, por la carretera nacional 340ª al este, por suelo no urbanizable al oeste y por el suelo urbano al sur y al norte.		
FIGURA DE PLANEAMIENTO:		Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION:		Compensación

m ² dotación total espacios libres	21				10 %
OBSERVACIONES: Los equipamientos se ubicarán donde indican los planos, hasta una superficie de 4.255 m ² . El resto de los equipamientos se ubicarán donde el Plan Parcial convenga. Las zonas verdes representadas en planos recogen la delimitación actualmente vigente en las NNSS. El Plan Parcial podrá definir una nueva ubicación para las zonas verdes, siempre y cuando sea acorde con la trama urbana. El desarrollo del sector deberá asumir la ejecución de la calle que rodea la parcela de equipamiento escolar y las calles que lo conectan con la UA-7 y la carretera N-340a.					
BENAHADUX					
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S - 4					
NUCLEO: Benahadux					
Situación: Al sur del núcleo de Benahadux, lindando al norte con el sector S-3 y con el límite de suelo urbanizable en el resto.					
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización					
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación					
USOS: Residencial					
ORDEMANZA DE APLICACION: unifamiliar adosada y plurifamiliar (máx. 5 plantas)					
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Incluye los mismos terrenos que en el planeamiento anterior y el no consolidado NC-5. Participará en la obtención de los SG escolares.					
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS					
Superficie neta:	108.261 m ²				
Superficie SG interno:	0 m ²				
Superficie SG adscrito:	6.368 m ²				
Edificabilidad:		Superficie total:	114.629 m ²		
Aprovechamiento objetivo (m ² techo)					
Aprovechamiento medio					0,6139
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)		SUPERFICIE		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
De los Propietarios		108.261 m ²		59.814 m ² t	
De los Sistemas Generales		6.368 m ²		3.518 m ² t	
Para el Ayuntamiento		SUMA		63.332 m ² t	
		TOTAL		70.369 m ² t	
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS					
número máximo de viviendas					
547 viv.					
APARCAMIENTOS MÍNIMOS					
Aparcamientos privados mínimos					
704 plazas					
Aparcamientos públicos mínimos					
352 plazas					
ZONIFICACION					
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre					
24.629 m ²					
m ² dotaciones/100 m ² suelo					
35					
Dotación total Equipamiento					
11.963 m ²					
m ² dotaciones / 100 m ² suelo					
17					
Dotación total espacios libres					
12.666 m ²					
m ² dotación total espacios libres					
18					
OBSERVACIONES: En el proyecto de urbanización se canalizarán convenientemente las aguas aportadas por las ramblas desde la margen oeste de la N-340'. La superficie destinada a sistema general que le corresponde se empleará en la obtención de dotación escolar. El desarrollo del sector habrá de ser respetuoso con el yacimiento arqueológico del Cerrillo de Nicolás Godoy, que puede verse en los planos.					
BENAHADUX					

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S - 6		TOTAL	40.055 m2 t
NUCLEO: Benahadux			
Situación: Al este del núcleo urbano, lindando por el norte con la UA 6, por el este con el suelo no urbanizable de especial protección y el sector S 5.1, por el sur con la Rambla Ortega, y por el oeste con el suelo urbano consolidado.			
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan de Infraestructuras, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización			
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación			
USOS: Residencial			
ORDENANZA DE APLICACION: unifamiliar adosada			
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Incluye los mismos terrenos que en el planeamiento anterior.			
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS			
Superficie neta:	65.247 m2		
Superficie SG interno:	0 m2		
Superficie SG adscrito:	0 m2		
Edificabilidad:	0,61		
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	40.055 m2 t		
Aprovechamiento medio	0,6139		
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %		
		SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	65.247 m2		36.050 m2 t
De los Sistemas Generales	0 m2		0 m2 t
	SUMA		36.050 m2 t
Para el Ayuntamiento			4.006 m2 t

Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		TOTAL	40.055 m2 t
número máximo de viviendas 440 viv.			
APARCAMIENTOS MÍNIMOS			
Aparcamientos privados mínimos			401 plazas
Aparcamientos públicos mínimos			200 plazas
ZONIFICACION			
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre			17.624 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo			44
Dotación total Equipamiento			6.809 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo			17
Dotación total espacios libres			10.815 m2
m2 dotación total espacios libres			27
OBSERVACIONES: Su desarrollo estará condicionado a la aprobación de un plan de infraestructuras: protección de avenidas, con el siguiente contenido: 1º Canalización desde el punto de canalización actual hasta el cruce del ferrocarril. 2º Garantización de la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante. 3º Concentración de espacios libres junto a la rambla. El ancho total resultante del cauce más los espacios libres colindantes será de mínimo 30 metros. La canalización podrá ejecutarse por fases. Es ese caso, en cada fase deberá asegurarse la no inundabilidad del núcleo urbano y la continuidad y dignidad del viario. El Plan de infraestructuras podrá ser tanto a iniciativa municipal como a iniciativa de cualquiera de los propietarios de las UE y Sectores afectados: UA 1, UA 2, UA 3, UA 4 y 6. El plazo de ejecución será de 2 años.			
BENAHADUX			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 1			
NUCLEO: Benahadux			
Situación: En el centro del núcleo, lindando por el norte con la Rambla Ortega, al sur con la Avda. 28 de febrero, y al este con la			

UA 2.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Infraestructuras, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
USOS:	Residencial
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	plurfamiliar
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Incluye los mismos terrenos que en el planeamiento anterior.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	9.812 m2
Superficie SG interno:	0 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
	Superficie total:
Edificabilidad:	0,70
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	6.869 m2 t
Aprovechamiento medio	0,7000
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
SUPERFICIE	
De los Propietarios	6.182 m2 t
De los Sistemas Generales	0 m2 t
	SUMA
	6.182 m2 t
Para el Ayuntamiento	687 m2 t
	TOTAL
	6.869 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS	74 viv.
número máximo de viviendas	

APARCAMIENTOS MÍNIMOS	69 plazas
Aparcamientos privados mínimos	34 plazas
Aparcamientos públicos mínimos	
ZONIFICACIÓN	
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre	4.141 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo	60
Dotación total Equipamiento	0 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo	0
Dotación total espacios libres	0 m2
m2 dotación total espacios libres	27
OBSERVACIONES:	
Ver escrito adjunto. La ordenanza plurifamiliar habrá de definirse en el Planeamiento de desarrollo.	

BENAHADUX

SUELO URBANO INCLUIDO EN UE UA-1

OBSERVACIONES UA 1:

- A) La UA 1 de Benahadux tenía Proyecto de Compensación aprobado y no inscrito en el registro de la propiedad. Ante las dificultades de desarrollar la ordenación inicialmente prevista y la necesidad de mejorar los estándares rotacionales, el nuevo planeamiento modifica la ordenación en los términos que en esta ficha se detallan. Los propietarios de suelo y el Ayuntamiento deben acordar anular el proyecto aprobado y sustituirlo por el que resulte de la nueva ordenación.
- 1º Se modifica la rasante de la calle (trasera de los edificios construidos) como resultado de esta modificación, en el edificio resulta un exceso edificado de 600 m2, que antes era sótano y pasa a ser planta baja. Este exceso de edificación deberá ser computado como superficie construida en la nueva UA 1. El nuevo planeamiento legalizará esta situación.
- 2º La edificabilidad del ámbito se reduce de 0,9 (9.113 m2T) a 0,7 (6.869 m2T).
- 3º La mayor parte de la edificabilidad se concentra en una única parcela (A) en la que se podrán construir 3.800 m2 techo.

4º La actuación podrá ejecutarse en dos fases pero, en cualquier caso, se cederá de forma inmediata al Ayuntamiento de Benahadux la superficie destinada a espacios libres, equipamiento y uno de los viales (4.770 m2) que se señala en los planos. B) Dada su localización contigua a la rambla, el desarrollo de la unidad de ejecución estará condicionado a la aprobación de un plan de infraestructuras: protección de avenidas, con el siguiente contenido:

1º Canalización desde el punto de canalización actual hasta el cruce del ferrocarril.

2º Garantización de la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante.

3º Concentración de espacios libres junto a la rambla. El ancho total resultante del cauce más los espacios libres colindantes será de mínimo 30 metros.

El Plan de Infraestructuras podrá ser tanto a iniciativa municipal como a iniciativa de cualquiera de los propietarios de la UE y Sectores afectados: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 y S-6. El plazo de ejecución será de 2 años máximo.

BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 2	
NUCLEO: Benahadux	
Situación: En el centro del núcleo, lindando por el norte con la Rambla Orreaga, al sur con la Avda. 28 de febrero, y al este con la UA 1.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Infraestructuras, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
USOS:	Residencial
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Casco antiguo
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Igual localización que en el planeamiento anterior.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	6.069 m2
Superficie SG interno:	0 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2

Superficie total:		6.069 m2
Edificabilidad:		0,61
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)		3.726 m2 t
Aprovechamiento medio		0,6139
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)		10 %
SUPERFICIE		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	6.069 m2	3.353 m2 t
De los Sistemas Generales	0 m2	0 m2 t
	SUMA	3.353 m2 t
Para el Ayuntamiento		373 m2 t
	TOTAL	3.726 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		41 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		37 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		19 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		1.639 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo		44
Dotación total Equipamiento		633 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo		17
Dotación total espacios libres		1.006 m2
m2 dotación total espacios libres		27

OBSERVACIONES:	
Su desarrollo estará condicionado a la aprobación de un plan de infraestructuras: Protección de avenidas, con el siguiente contenido: 1º canalización desde el punto de canalización actual hasta el cruce del ferrocarril. 2º Garantización de la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante. 3º Concentración de espacios libres junto a la rambla. El ancho total resultante del cauce más los espacios libres colindantes será de mínimo 30 metros. LA canalización podrá ejecutarse por fases. Es ese caso, en cada fase deberá asegurarse la no inundabilidad del núcleo urbano y la continuidad y dignidad del viario. El Plan de Infraestructuras podrá ser tanto a iniciativa municipal como a iniciativa de cualquiera de los propietarios de la UE y sectores afectados: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 Y S-6. El plazo de ejecución será de 2 años.	
BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 3	
NÚCLEO: Benahadux	
Situación: En el centro del núcleo, lindando por el norte con la Rambla Ortega, al sur con la Avda. 28 de febrero, y al este con la UA 4 y al oeste con la UA 2..	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan de Infraestructuras, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
USOS:	Residencial
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Casco antiguo
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Igual localización que en el planeamiento anterior.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	5.343 m2
Superficie SG interno:	0 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
Edificabilidad:	Superficie total: 5.343 m2 0,61

Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	3.280 m2 t	
Aprovechamiento medio	0,6139	
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %	
SUPERFICIE		
De los Propietarios	5.343 m2	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 2.952 m2 t
De los Sistemas Generales	0 m2	0 m2 t
Para el Ayuntamiento	SUMA	2.952 m2 t
		328 m2 t
	TOTAL	3.280 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas	36 viv.	
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos	33 plazas	
Aparcamientos públicos mínimos	16 plazas	
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre	1.443 m2	
m2 dotaciones/100 m2 suelo	44	
Dotación total Equipamiento	558 m2	
m2 dotaciones / 100 m2 suelo	17	
Dotación total espacios libres	886 m2	
m2 dotación total espacios libres	27	
OBSERVACIONES:		
Su desarrollo estará condicionado a la aprobación de un plan de infraestructuras: Protección de avenidas, con el siguiente		

% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)		10 %
SUPERFICIE		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	4.589 m2	2.535 m2 t
De los Sistemas Generales	0 m2	0 m2 t
	SUMA	2.535 m2 t
Para el Ayuntamiento		282 m2 t
	TOTAL	2.817 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		31 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		28 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		14 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		1.240 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo		44
Dotación total Equipamiento		479 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo		17
Dotación total espacios libres		761 m2
m2 dotación total espacios libres		27
OBSERVACIONES:		
Su desarrollo estará condicionado a la aprobación de un plan de infraestructuras: Protección de avenidas, con el siguiente contenido: 1º canalización desde el punto de canalización actual hasta el cruce del ferrocarril. 2º Garantización de la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante. 3º Concentración de espacios libres junto a la rambla.		

contenido: 1º canalización desde el punto de canalización actual hasta el cruce del ferrocarril. 2º Garantización de la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante. 3º Concentración de espacios libres junto a la rambla. El ancho total resultante del cauce más los espacios libres colindantes será de mínimo 30 metros. La canalización podrá ejecutarse por fases. Es ese caso, en cada fase deberá asegurarse la no inundabilidad del núcleo urbano y la continuidad y dignidad del viario. El Plan de Infraestructuras podrá ser tanto a iniciativa municipal como a iniciativa de cualquiera de los propietarios de las UE y sectores afectados: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 Y S-6. El plazo de ejecución será de 2 años.	
BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 4	
NUCLEO: Benahadux	
Situación: En el centro del núcleo, lindando por el norte con la Rambla Ortega, al sur con la Avda. 28 de febrero, y al este con la UA 4 y al oeste con S 5.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan de Infraestructuras, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	
USOS: Residencial	
ORDENANZA DE APLICACION: Casco antiguo	
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Igual localización que en el planeamiento anterior.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	4.589 m2
Superficie SG interno:	0 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
Superficie total:	4.589 m2
Edificabilidad:	0,61
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	2.817 m2 t
Aprovechamiento medio	0,6139

<p>El ancho total resultante del cauce más los espacios libres colindantes será de mínimo 30 metros. LA canalización podrá ejecutarse por fases. Es ese caso, en cada fase deberá asegurarse la no inundabilidad del núcleo urbano y la continuidad y dignidad del viario. El Plan de Infraestructuras podrá ser tanto a iniciativa municipal como a iniciativa de cualquiera de los propietarios de la UE y sectores afectados: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4 Y S-6. El plazo de ejecución será de 2 años.</p>	
<p>BENAHADUX</p>	
<p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 6</p>	
<p>NUCLEO: Benahadux</p>	
<p>Situación: Al norte del núcleo urbano, lindando por el norte con el suelo no urbanizable, y por el sur con el suelo urbano y el sector urbanizable S 6.</p>	
<p>FIGURA DE PLANEAMIENTO:</p>	<p>Plan Parcial y Proyecto de Urbanización</p>
<p>SISTEMA DE ACTUACION:</p>	<p>Compensación</p>
<p>USOS:</p>	<p>Residencial</p>
<p>ORDENANZA DE APLICACIÓN:</p>	<p>Unifamiliar adosada</p>
<p>CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Incluye los mismos terrenos que en el planeamiento anterior.</p>	
<p>SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS</p>	
<p>Superficie neta:</p>	<p>19.987 m2</p>
<p>Superficie SG interno:</p>	<p>0 m2</p>
<p>Superficie SG adscrito:</p>	<p>0 m2</p>
<p>Superficie total:</p>	<p>19.987 m2</p>
<p>Edificabilidad:</p>	<p>0,61</p>
<p>Aprovechamiento objetivo (m2 techo)</p>	<p>12.270 m2 t</p>
<p>Aprovechamiento medio</p>	<p>0,6139</p>
<p>% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)</p>	<p>10 %</p>

	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	19.987 m2	11.043 m2 t
De los Sistemas Generales	0 m2	0 m2 t
	SUMA	11.043 m2 t
Para el Ayuntamiento		1.227 m2 t
	TOTAL	12.270 m2 t
<p>Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS número máximo de viviendas 135 viv.</p>		
<p>APARCAMIENTOS MÍNIMOS</p>		
Aparcamientos privados mínimos		123 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		61 plazas
<p>ZONIFICACION</p>		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		5.399 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo		44
Dotación total Equipamiento		2.086 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo		17
Dotación total espacios libres		3.313 m2
m2 dotación total espacios libres		27
<p>OBSERVACIONES:</p>		
<p>El diseño de la UE cuidará de especial manera el trazado de las calles, garantizando la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante.</p>		
<p>BENAHADUX</p>		
<p>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 7</p>		
<p>NUCLEO: Benahadux</p>		

Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		31 viv.
número máximo de viviendas		
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		28 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		14 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		1.221 m ²
m ² dotaciones/100 m ² suelo		44
Dotación total Equipamiento		472 m ²
m ² dotaciones / 100 m ² suelo		17
Dotación total espacios libres		749 m ²
m ² dotación total espacios libres		27
OBSERVACIONES:		
BENAHADUX		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 9		
NUCLEO: Benahadux		
Situación: Al sur del núcleo urbano, lindando por el norte con la UA 8, al sur con el sistema general SG-EG-1, por el este con la UA 9 y por el oeste con la carretera nacional N-340a.		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		
USOS: Residencial		
ORDENANZA DE APLICACION: plurifamiliar		
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Al sur del núcleo de Benahadux, incluyendo los terrenos de la AU9 y UA 9 del planeamiento anterior y parte de los de la UA 11. Participara en la obtención de los SG educativos.		

Situación: Al sureste del núcleo principal, lindando por el norte con la Avda. 28 de febrero, y colindante al paso inferior bajo el ferrocarril.		
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación		
USOS: Residencial		
ORDENANZA DE APLICACION: Casco antiguo		
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Incluye los mismos terrenos que en el planeamiento anterior, con la exclusión de lo expropiado para la ejecución del paso inferior del ferrocarril.		
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS		
Superficie neta:	4.521 m ²	
Superficie SG interno:	0 m ²	
Superficie SG adscrito:	0 m ²	
Superficie total:	4.521 m ²	
Edificabilidad:	0,6139	
Aprovechamiento objetivo (m ² techo)	3.726 m ² t	
Aprovechamiento medio	0,6139	
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %	
SUPERFICIE		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	4.521 m ²	2.498 m ² t
De los Sistemas Generales	0 m ²	0 m ² t
	SUMA	2.498 m ² t
Para el Ayuntamiento		278 m ² t
	TOTAL	2.775 m ² t

Dotación total Equipamiento	1.467 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo	17
Dotación total espacios libres	1.553 m2
m2 dotación total espacios libres	18
OBSERVACIONES:	
Tanto la dotación para equipamientos (1.467 m2), como la superficie destinada a sistema general que le corresponde (1.729 m2) se ubicarán donde indican los planos, en total 3.195 m2. La ordenanza plurifamiliar habrá de definirse en el planeamiento de desarrollo.	
BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 9	
NUCLEO: Benahadux	
Situación: Al sur del núcleo urbano, lindando por el norte con la UA 8, al sur con una gran zona de espacios libres públicos, y por el este con la UA 9.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACION:	Compensación
USOS:	Residencial
ORDENANZA DE APLICACION:	Plurifamiliar
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Al sur del núcleo de Benahadux, incluyendo los terrenos de las AU 9 y UA 9 del planeamiento anterior y parte de los de la UA 11. Participará en la obtención de los SG educativos.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	9.904 m2
Superficie SG interno:	583 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
	Superficie total:
	10.487 m2

SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS		
Superficie neta:	12.325 m2	
Superficie SG interno:	1.729 m2	
Superficie SG adscrito:	0 m2	
	Superficie total:	14.054 m2
Edificabilidad:	0,70	
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	8.628 m2 t	
Aprovechamiento medio	0,6139	
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %	
	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	12.325 m2	6.810 m2 t
De los Sistemas Generales	1.729 m2	955 m2 t
	SUMA	7.765 m2 t
Para el Ayuntamiento		863 m2
	TOTAL	8.628 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		92 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		86 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		43 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		3.020 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo		35

Tanto la dotación para equipamiento (1.094 m2), como la superficie destinada a sistema general que le corresponde (583 m2) se ubicarán donde indican los planos, en total 1.677 m2. La ordenanza plurifamiliar habrá de definirse en el planeamiento de desarrollo.	
BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA- 14	
NUCLEO: Benahadux	
Situación: Al suroeste del núcleo urbano, lindón al norte con el suelo no urbanizable, al sur con la UA 15 y al oeste con la UA 13.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación	
USOS: Residencial	
ORDENANZA DE APLICACIÓN: Plurifamiliar	
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Igual localización que en el planeamiento anterior. Participara en la obtención de los SG viarios.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	17.795 m2
Superficie SG interno:	1.047 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
Superficie total:	18.842 m2
Edificabilidad:	0,65
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	11.567 m2 t
Aprovechamiento medio	0,6139
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
SUPERFICIE	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
De los Propietarios	17.795 m2
9.832 m2 t	

Edificabilidad:	0,65
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	6.438 m2 t
Aprovechamiento medio	0,6139
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
SUPERFICIE	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
De los Propietarios	5.472 m2 t
9.904 m2	
De los Sistemas Generales	322 m2 t
583 m2	
Para el Ayuntamiento	5.794 m2 t
SUMA	
644 m2 t	
TOTAL	
6.438 m2 t	
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS	72 viv.
número máximo de viviendas	
APARCAMIENTOS MÍNIMOS	
Aparcamientos privados mínimos	64 plazas
Aparcamientos públicos mínimos	32 plazas
ZONIFICACION	
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre	2.253 m2
m2 dotaciones/100 m2 suelo	35
Dotación total Equipamiento	1.094 m2
m2 dotaciones / 100 m2 suelo	17
Dotación total espacios libres	1.159 m2
m2 dotación total espacios libres	18
OBSERVACIONES:	

Situación: Al suroeste del núcleo urbano, lindando al norte con la UA 14 y al sur con el sector S 1.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
USOS:	Residencial
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	Unifamiliar adosada
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: UE sujeta a una modificación puntual aprobada en noviembre de 2002, que fijaba las cesiones y la ordenación.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	6.248 m2
Superficie SG interno:	0 m2
Superficie SG adscrito:	0 m2
	Superficie total: 6.248 m2
Edificabilidad:	0,80
Aprovechamiento objetivo (m2 techo)	5.000 m2 t
Aprovechamiento medio	0,8003
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO
De los Propietarios	6.248 m2
De los Sistemas Generales	0 m2
	SUMA
	4.500 m2 t
Para el Ayuntamiento	500 m2 t
	TOTAL
	5.000 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS	

De los Sistemas Generales	1.047 m2	578 m2 t
	SUMA	10.410 m2 t
Para el Ayuntamiento		1.157 m2 t
	TOTAL	11.567 m2 t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		129 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		116 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		58 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre	4.048 m2	
m2 dotaciones/100 m2 suelo	35	
Dotación total Equipamiento	1.966 m2	
m2 dotaciones / 100 m2 suelo	17	
Dotación total espacios libres	2.082 m2	
m2 dotación total espacios libres	18	
OBSERVACIONES:		
Su aportación a los sistemas generales viarios consistirá en la ejecución de los viales estructurantes contemplados en plano, como sistema general interno, en la superficie que le corresponde de 1.042 m2. El desarrollo de la actuación tendrá un tratamiento cuidadoso de la rambla, que quedará integrada en el nuevo diseño. La ordenanza plurifamiliar habrá de definirse en el planeamiento de desarrollo.		
BENAHADUX		
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UA - 15		
NÚCLEO: Benahadux		

m ² dotaciones/100 m ² suelo	10
OBSERVACIONES: (*)	
BENAHADUX	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UE –NC2	
NUCLEO: Benahadux	
Situación: Al este del núcleo, entre la UA-15 y el campo de fútbol municipal.	
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Estudio de detalle y proyecto de urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
USOS:	Residencial
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	plurfamiliar
CONDICIONES PARTICULARES Y OBJETIVOS: Suelo urbano no consolidado en el planeamiento antiguo, que ahora se engloba en una unidad de actuación.	
SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	
Superficie neta:	4.586 m ²
Superficie SG interno:	0 m ²
Superficie SG adscrito:	0 m ²
Superficie total:	4.586 m ²
Edificabilidad:	0,65
Aprovechamiento objetivo (m ² techo)	2.981 m ² t
Aprovechamiento medio	0,6500
% aprovechamiento municipal (cesión lucrativa)	10 %
SUPERFICIE	
De los Propietarios	4.7586 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	
	2.683 m ² t

De los Sistemas Generales	0 m ²	0 m ² t
	SUMA	2.683m ² t
Para el Ayuntamiento		298 m ² t
	TOTAL	2.981 m ² t
Nº MÁXIMA DE VIVIENDAS		
número máximo de viviendas		33 viv.
APARCAMIENTOS MÍNIMOS		
Aparcamientos privados mínimos		30 plazas
Aparcamientos públicos mínimos		15 plazas
ZONIFICACION		
Dotaciones totales equipamiento y espacio libre		2.250m ²
m ² dotaciones/100 m ² suelo		-
Dotación total Equipamiento		2.250 m ²
m ² dotaciones/100 m ² suelo		-
Dotación total espacios libres		-
m ² dotaciones/100 m ² suelo		-
OBSERVACIONES: Se respetarán las edificaciones y las zonas libres fijadas en las ordenanzas vigentes. La ordenanza plurifamiliar habrá de definirse en el planeamiento de desarrollo.		

Almería, 17 de mayo de 2006.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.