

## ÍNDICE

### MEMORIA

<i>1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES</i> .....	<i>1</i>
<i>1.1. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL NUEVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO.</i> .....	<i>1</i>
<i>1.2. PROCESO Y METODOLOGÍA DE REDACCIÓN DEL DOCUMENTO.</i> .....	<i>3</i>
<i>1.3. PLANTEAMIENTO CONCEPTUAL SOBRE EL QUE SE BASA EL PLAN GENERAL. CRITERIOS Y OBJETIVOS</i> .....	<i>11</i>
<i>2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO</i> .....	<i>14</i>
<i>2.1. CONDICIONES FÍSICO-AMBIENTALES.</i> .....	<i>14</i>
<i>2.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, TERRITORIAL Y URBANO</i> .....	<i>27</i>
<i>2.3. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN.</i> .....	<i>33</i>
<i>2.4. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA.</i> .....	<i>44</i>
<i>3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</i> .....	<i>47</i>
<i>3.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. ALTERNATIVAS POSIBLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES RESPECTO A:</i> .....	<i>47</i>
<i>3.2. DESCRIPCIÓN Y SUFICIENCIA DE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS</i> .....	<i>47</i>
<i>3.3. CLASIFICACIÓN DE SUELOS CON DESTINO URBANO.</i> .....	<i>48</i>
<i>3.4. PRINCIPALES INTERVENCIONES PROPUESTAS EN LA CIUDAD CONSOLIDADA</i> .....	<i>49</i>
<i>3.5. LA OFERTA DE SUELO INDUSTRIAL</i> .....	<i>49</i>
<i>4. INFORME DE SUGERENCIAS AL AVANCE</i> .....	<i>51</i>
<i>4.1. ANTECEDENTES</i> .....	<i>51</i>
<i>4.2. SUGERENCIAS</i> .....	<i>51</i>

## **1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES**

### **1.1. Necesidad y conveniencia de la formulación del nuevo planeamiento urbanístico general del municipio.**

#### **1. Antecedentes**

Las Normas Subsidiarias vigentes en Benahadux fueron aprobadas definitivamente el 18 de mayo de 1995.

Con fecha de 2005 el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente una modificación de elementos de las NNSS que implica una adaptación a los criterios de la LOUA sin que ello suponga una adaptación formal, cuyos requisitos ahora sí debe cumplir el nuevo Plan General.

El Pleno del Ayuntamiento de Benahadux, en la sesión ordinaria celebrada el día 28 de Marzo de 2006, aprobó el documento técnico de AVANCE del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahadux y de AVANCE del Estudio de Impacto Ambiental, y acordó abrir un período de TREINTA DIAS, a contar de la publicación en el BOP, de exposición pública del contenido del mismo, a fin de que durante dicho plazo se presentasen sugerencias u observaciones en relación con el contenido de dichos documentos y de las bases o criterios que han presidido su elaboración.

#### **2. Planeamiento vigente**

Con posterioridad a las Normas Subsidiarias se han tramitado modificaciones puntuales sobre diferentes conceptos así como diversas figuras de planeamiento de desarrollo. En el Anexo de Planeamiento Vigente se recoge el listado de los documentos tramitados y aprobados.

Actualmente, y recopilando toda la documentación tramitada, el planeamiento de Benahadux delimita 16 unidades de ejecución en suelo urbano, de las cuales 12 aún no se han desarrollado, y 11 sectores en suelo urbanizable, 4 de ellos con planeamiento de desarrollo aprobado (ver Anexo de Zonas Homogéneas). Las delimitaciones y clasificaciones de suelo actuales pueden verse en los planos de información de este documento.

Las unidades de ejecución en suelo urbano que aún no se han desarrollado tienen actualmente parámetros reguladores que son el resultado de las NNSS de 1995, con todas las modificaciones puntuales aprobadas con posterioridad. Estos parámetros son en muchos casos contrarios a las directrices de la nueva ley. En la Modificación de elementos que ha aprobado provisionalmente el Ayuntamiento, se corrigen estos problemas en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable.

### **3. Factores de necesidad y conveniencia**

Durante los 10 años de vigencia de las Normas, los hechos principales, que aconsejan redactar el nuevo Plan General de Benahadux, son:

La aparición de la nueva Ley del Suelo Andaluza (LOUA) que, entre otras disposiciones, induce a revisar todos los instrumentos de planeamiento general para 2006.

La adaptación a la LOUA implica unas mayores exigencias de calidad en las determinaciones urbanísticas, que afectan principalmente a los suelos urbanos, que ahora deben diferenciarse en dos categorías: consolidado y no consolidado.

En el caso de Benahadux, existen algunas bolsas de suelo urbano no consolidado que no se incluía como tal en el planeamiento anterior, principalmente en la barriada de El Chucho, y que ahora habrá que considerar para adaptar el planeamiento a la nueva ley LOUA, si bien, la Modificación de Normas Subsidiarias que está tramitando el Ayuntamiento cumple el papel de documento puente, puesto que ha adaptado en parte a la LOUA las determinaciones del suelo no consolidado, así como los sectores de urbanizable.

En la zona sur conviene concertar, por eficacia, todo el equipamiento escolar. Con este fin se han ajustado los bordes de las UA y Sectores del planeamiento anterior y se han modificado las fichas, incrementando las cesiones dotacionales para adaptarlas a la nueva Ley.

Otras zonas del núcleo tienen como mayor condicionante a su desarrollo las ramblas y cauces naturales que cruzan todo el municipio de oeste a este, y que dificultan su desarrollo.

Los nuevos crecimientos tienen como objetivo principal cualificar Benahadux como destino residencial para nuevos segmentos de población y consolidarlo como núcleo industrial de la aglomeración urbana de Almería.

## **1.2. Proceso y metodología de redacción del documento.**

El presente documento es el desarrollo, mediante su instrumentación técnico-jurídica, de los criterios y directrices de ordenación explicitados en el documento de Avance del Nuevo Plan, a la vista de las sugerencias presentadas en el período de participación ciudadana al que fue sometido el mismo.

Este documento integra tanto las sugerencias de particulares que la Corporación ha estimado pertinente aceptar, como las aportaciones de los organismos que han respondido a las consultas que el Ayuntamiento les ha trasladado. El nuevo periodo de información pública de la Revisión del PGOU, que se abrirá tras su aprobación inicial, deberá servir para ajustar, el grado de intervención de las distintas instancias públicas, establecer compromisos de colaboración con la iniciativa privada y recoger aspiraciones y derechos no detectados hasta este momento del los agentes sociales afectados.

Las fases y procesos de trabajo para la elaboración del Avance y del documento para la aprobación inicial son:

### **1. proceso de Información.**

Para facilitar y fundamentar la toma de decisiones municipal, es imprescindible partir de una buena documentación pormenorizada y ordenada de los datos relevantes para el planeamiento.

La información recoge la situación actual, así como las afecciones del planeamiento y de las legislaciones sectoriales de medio ambiente, infraestructuras, agricultura, dominio público hidráulico y patrimonio histórico.

Es esencial documentar todas las propiedades públicas de suelo, tanto en el medio urbano como rural.

La información recopilada se clasifica por temas, documentando en un sistema de información geográfica (SIG) la relevante para una utilización posterior en el mantenimiento y gestión.

La información a documentar mediante trabajo de campo y trabajo de documentación es, entre otra:

- A. Cartografía adecuada del municipio. Se recopila y analiza toda la cartografía disponible.
- B. Datos de población y de la actividad económica del municipio.
- C. Información de los usos del suelo y de la edificación del medio rural. Mediante trabajo de campo, se completará la información que aparece en la cartografía.
- D. Información de los usos del suelo y de la edificación del medio urbano. Mediante trabajo de campo, se completará la información que aparece en la cartografía.
- E. Información del planeamiento y de su grado de desarrollo.
- F. Planeamiento supramunicipal y sectorial, y POT.
- G. Planeamiento General.
- H. Planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización.
- I. Datos de actividad edificatoria del municipio. Número de licencias concedidas.
- J. Recopilación de bienes de interés arqueológico, histórico y ambiental.
- K. Bienes inventariados por la Consejería de Cultura.
- L. Bienes que el planeamiento considera de interés.
- M. Información catastral, recopilando:

- Planos catastrales de rústica y de urbana.
- Datos catastrales de urbana. Documentación relativa a usos de la edificación y superficie construida.
  
- Información de patrimonio municipal. Identificación, caracterización y relación de todo el patrimonio municipal que resulte relevante para los propósitos del planeamiento y la gestión urbanística, y, en especial, del patrimonio municipal de suelo.
  
- Definición de Vías Pecuarias. Denominación, trazado, afección, etc...
  
- Definición de carreteras y vías de comunicación del municipio, red de caminos municipales, públicos, privados, con servidumbre, etc...
  
- Afecciones derivadas de la legislación o de situaciones jurídico-administrativas singulares.
  
- Infraestructuras y servicios. Estado actual y actuaciones previstas.
  - Abastecimiento.
  - Saneamiento y depuración.
  - Energía eléctrica.
  - Comunicaciones.
  - Carreteras.
  - Encauzamientos.

## 2. Incidencias ambientales y calidad ambiental.

Se determinan las zonas sensibles, tanto por riesgos naturales como por usos, colindantes al dominio público natural, y excluidas por los planes o por la Ley de Ordenación Urbanística, que abarcan el ámbito.

Se elabora un Catálogo de elementos y zonas de interés, para establecer medidas de preservación de los diferentes elementos valiosos del municipio: monumentales, arqueológicos, históricos, pintorescos, ambientales, naturales o paisajísticos, así como los principales elementos estructurantes del medio rural que colaboren para su correcta ordenación. Constará de dos partes:

- un catálogo de bienes y elementos urbanos.
- otro general, para todo el municipio.

El análisis de la calidad ambiental es una línea de trabajo fundamental para la constitución del discurso de planeamiento hasta el Avance.

Consiste en una exploración de la situación ambiental general del municipio, para determinar las iniciativas que deberían ponerse en relación con el modelo territorial y las formas de gestión urbanística.

Además, suministra los criterios y valoraciones ambientales para las elecciones de ordenación de usos de suelo, intensidades y soluciones de diseño físico del espacio.

Por otra parte, elabora los materiales que serán necesarios para el Estudio de Impacto Ambiental necesario para la preceptiva Evaluación.

Los análisis de calidad ambiental son necesarios, por último para atender el asesoramiento ambiental general al municipio durante la redacción del planeamiento.

### **3. Documentación y análisis de la información.**

Utilizando la herramienta S.I.G. para la documentación pormenorizada se puede realizar un análisis dinámico inmediato, al establecer la correspondencia entre las diferentes alternativas de ordenación y la evolución de los parámetros de calidad.

El análisis de la información urbanística es diferente dependiendo de la problemática que la fase de información haya puesto de manifiesto, pero a grandes rasgos, se pueden definir varias líneas de trabajo, marcando diferentes niveles de análisis en cada uno de ellos.

#### **A. Análisis del contenido estratégico y los objetivos del planeamiento vigente.**

Se valora el modelo propuesto en el planeamiento vigente, evaluando su grado de ejecución y desarrollo, así como su adecuación a la realidad actual.

Se analiza pormenorizadamente las ordenanzas vigentes, las alineaciones, el grado de consolidación, tipología, estado de la edificación, etc...

## B. Identificación de problemas en el planeamiento vigente.

La documentación detallada de los expedientes del planeamiento de desarrollo permite resolver, desde las primeras etapas de elaboración del nuevo planeamiento, algunos de estos casos, bien promoviendo modificaciones desde el propio Ayuntamiento o bien mediante negociación directa con los afectados, consiguiendo rescatar para la racionalidad una estructura urbana severamente condicionada por malas prácticas anteriores.

## C. Usos e intensidades en el suelo urbano.

Se proponen varios niveles de análisis, a partir de los cuales se obtiene una serie de parámetros indicativos de la densidad de edificación, de los equipamientos y espacios libres y, en definitiva, de la calidad urbana, incluidos los sistemas generales.

### ***Nivel 1. Situación actual.***

Se clasificará todo el espacio ocupado por usos urbanos, y los alrededores de interés, precisándose los diferentes usos y estableciendo para cada uno de ellos los atributos que los definen. La clasificación será:

1. Espacios de dominio público.
  - 1.1. Cauces
  - 1.2. Viario
    - 1.2.1. Carreteras
    - 1.2.2. Calles
    - 1.2.3. Caminos públicos
    - 1.2.4. Otros caminos
  - 1.3. Espacios Libres
  - 1.4. Vías Pecuarías (sólo superponerlas, no asignarles áreas)
  - 1.5. Otros.
2. Espacios de equipamiento.
3. Espacios (manzanas) con ordenación consolidada.
4. Zonas en transformación y espacios con usos no urbanos.
5. Sistemas Generales.



- 1.1. Viario
- 1.2. Espacios Libres
- 1.3. Espacios de equipamiento.

***Nivel 2. El planeamiento vigente. Grado de desarrollo.***

En este nivel se documentará el planeamiento vigente introduciendo en el sistema la clasificación de suelo y la zonificación global (delimitaciones de las UE y Sectores) señalando, para cada zona, los parámetros de ordenación y el grado de desarrollo alcanzado en tramitación urbanística, urbanización y edificación.

Se documentan detalladamente las ordenanzas vigentes.

Se cataloga el suelo distinguiendo entre:

D. Suelo urbano.

- a. Sin delimitación de U.E. ni planeamiento de desarrollo.

Suelo urbano consolidado.

Espacios sin consolidar.

- b. U.E. y Planeamiento de desarrollo.

E. Suelo urbanizable.

***Nivel 3. Desarrollo del planeamiento.***

En este nivel se detalla la ordenación pormenorizada aprobada o en tramitación en cada UE o Sector con una clasificación y detalle similar a la del NIVEL 1.

Documentamos la zonificación, calificación de las diferentes zonas, así como las alineaciones proyectadas

Se documenta también el patrimonio municipal de suelo.

***Identificación de parámetros de calidad.***

Para cada nivel de análisis y para cada zona se obtienen una serie de parámetros indicativos de la densidad de edificación y de calidad urbana, entre otros:

**Índice de edificabilidad. Densidad.** A partir de los datos catastrales se obtiene la edificabilidad real existente antes del nuevo Plan. Combinados con los datos censales de población y vivienda, se obtienen las densidades.

**Equipamientos y zonas verdes por cada 100 m<sup>2</sup> de techo** (Se distinguen las zonas verdes y equipamientos con parámetros de calidad indicando si están contruidos o no y si son eficaces o residuales).

**Dotación de aparcamientos** en superficie y en edificios por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

Estos datos se pueden agregar de forma sencilla para realizar consultas para cada barrio o zona de un núcleo, para cada clase de suelo y para el conjunto del pueblo o del municipio.

Se podrán consultar, además, los parámetros resultantes en diferentes escenarios (de acuerdo con los 3 niveles de análisis ya indicados)

- Situación actual.
- Saturación del suelo ordenado en el planeamiento vigente.
- Saturación del suelo con ordenación comprometida (planeamiento de desarrollo con alguna aprobación, distinguiendo en cada caso los derechos efectivamente consolidados).

Posteriormente se añaden los parámetros de la nueva ordenación. En este caso se podrán escenificar diferentes hipótesis, referidas entre otros aspectos, al dimensionamiento de los sistemas generales y a su repercusión entre las diferentes clases de suelo.

Se evalúan también los costos de los sistemas generales de infraestructuras.

Los datos obtenidos se representan de forma didáctica en tablas, gráficas y planos para facilitar su análisis por el Ayuntamiento y los ciudadanos. Pero la mayor utilidad de la herramienta SIG no es este análisis estático que se ha descrito. El sistema permite un análisis dinámico inmediato estableciendo la correspondencia entre las diferentes alternativas de ordenación y la evolución de estos parámetros de calidad.

Puede comprobarse de forma inmediata y con una representación gráfica didáctica la incidencia de diferentes alternativas de ordenación en los parámetros de calidad globales y de cada zona, al tiempo que se observa el resultado del aprovechamiento subjetivo y, en consecuencia, se evalúa la viabilidad económica de la actuación.

El Ayuntamiento podrá evaluar de forma inmediata las consecuencias (de calidad y económicas) de las decisiones de ordenación referidas, por ejemplo, a la asignación de una ordenanza o al dimensionamiento de un espacio libre de sistema general.

En cada caso el Ayuntamiento tendrá “en pantalla” los parámetros de calidad y los costes resultantes para cada alternativa de ordenación.

Las observaciones anteriores sobre la utilización de parámetros de calidad y costes referidos tanto a la realidad actual como al planeamiento son una aportación novedosa a la metodología de los trabajos de planeamiento. Sin embargo, la documentación pormenorizada del planeamiento vigente especificando su grado de desarrollo y derechos adquiridos tiene una utilidad determinante que no debe quedar en segundo plano que es el apoyo a la definición de la estructura urbana en el nuevo planeamiento.

A la vista de los resultados de las líneas de trabajo anteriores, e incorporando los criterios de la Corporación municipal a través de sus responsables políticos y técnicos, se elaborará un documento pormenorizado de objetivos y criterios de ordenación, que constituirá una de las partes principales de la revisión de planeamiento, y paso previo a la redacción del Avance de planeamiento.

Entre otros, se definirán:

Las intervenciones propuestas en la ciudad consolidada.

Los posibles cambios o ajustes en las alineaciones, justificándolos convenientemente.

Los cambios en las alturas, tipologías y ordenanzas.

El modo más adecuado de resolución de los problemas detectados, definiendo las actuaciones prioritarias.

Los nuevos objetivos, criterios y propuestas de ordenación, definiendo, si procede, los nuevos Sistemas Generales

Las estrategias previas necesarias para la incorporación y el desarrollo de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

Etc...

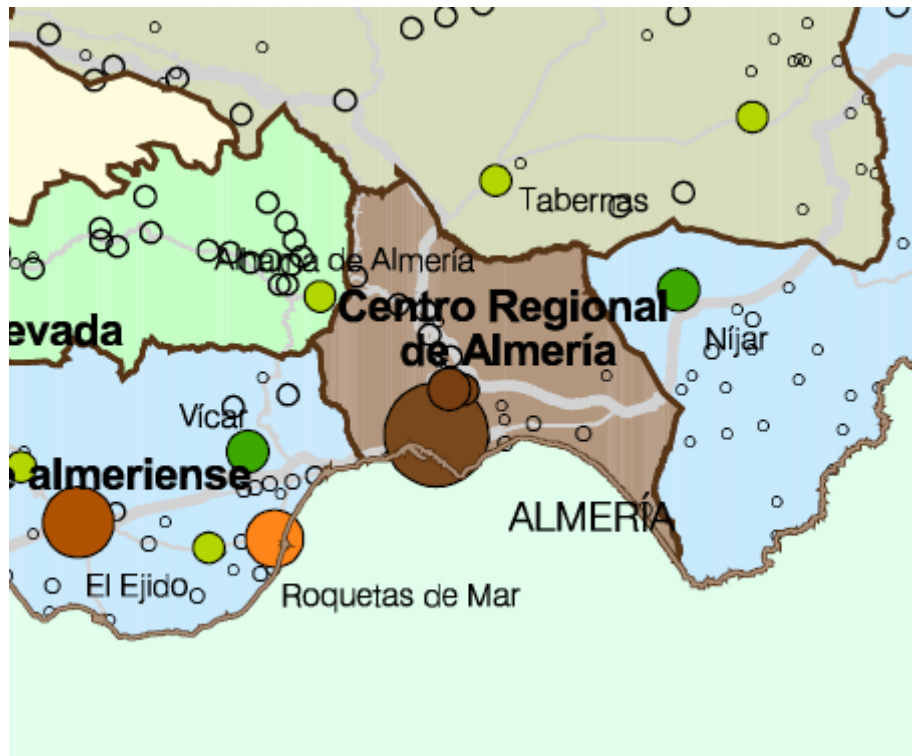
### **1.3. Planteamiento conceptual sobre el que se basa el Plan General. Criterios y objetivos**

En la Fase Inicial , continuando lo ya empezado en Avance del Plan General, pretende añadir determinaciones de calidad en la ordenación urbanística de Benahadux. Para ello:

- Delimita el suelo urbano, fundamentalmente el no consolidado, de acuerdo con la LOUA, introduciendo parámetros de densidad, edificabilidad y dotaciones adecuados a una mayor calidad de vida.
- Prevé nuevas conexiones viarias y nuevos viarios estructurantes para mejorar la conectividad externa e interna del municipio. Como propuesta principal, el nuevo plan preverá una vía de circunvalación a Benahadux que conecte desde la autovía A-92 a la altura de Pechina, con la carretera de La Alpujarra y con la N-340a hacia Almería. Este viario serviría también como vía de referencia para enmarcar el nuevo desarrollo urbano que planteará el PGOU hacia el sureste del núcleo.
- Con igual criterio, y para acercar más Benahadux a la circunvalación de Almería, se propone el desdoblamiento de la actual N-340a, según se ve en planos.

## **1. Objetivos territoriales**

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) incluye a Benahadux dentro del espacio de la capital de Almería como Centro Regional, previendo el correspondiente Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, actualmente en redacción (iniciada en Noviembre de 2005).



Asimismo se encuentra en redacción el Plan de Transporte Metropolitano del Centro Regional.

De acuerdo con los planes supramunicipales citados, así como con la normativa de protección ambiental aplicable al municipio de Benhadux, los principales objetivos de estructura territorial de este PGOU son los siguientes:

- Reconocer la creciente complejidad y dinámica de agentes territoriales que operan en el área metropolitana de Almería, para responder a las demandas desde una concepción flexible del planeamiento.
- Mejorar las conexiones de Benhadux con el centro de la capital, a través de la intervención en el transporte público.
- Mejorar la posición de Benhadux, a partir de la conexión de la A-92 con el eje del Andarax.

## 2. Criterios y objetivos para el núcleo principal

Siguiendo el hilo conductor del Avance, la Fase Inicial del Plan General de Benahadux concreta sus objetivos en el núcleo principal del modo siguiente:

- El nuevo planeamiento facilitará el desarrollo de los vacíos y huecos urbanos correspondientes a suelos clasificados en el planeamiento anterior y que aún no han sido desarrollados. Para ello revisará las condiciones de las unidades de ejecución y sectores vigentes, analizando las razones por las que no ha comenzado su desarrollo y estableciendo las nuevas condiciones, de acuerdo con la LOUA.
- En los nuevos desarrollos se fijarán los criterios mínimos de accesibilidad y dotación de servicios, equipamiento y espacios libres. Se apostará decididamente por un crecimiento cualificado, capaz de atraer opciones residenciales de la aglomeración urbana de Almería.
- El Plan prestará una atención especial y sistemática a los bordes urbanos procurando que no aparezcan en ningún caso medianerías, traseras de edificación o espacios marginales. Se favorecerá la accesibilidad a los bordes urbanos. Se desarrollarán medidas para cualificar los bordes degradados existentes. Se prestará especial atención a las entradas al pueblo.
- Es imprescindible identificar y definir actuaciones estratégicas que mejoren la competitividad del pueblo como lugar de residencia y de localización de actividades, así como de mejora en los espacios relevantes por su centralidad urbana o interés paisajístico.
- El nuevo planeamiento prevé el crecimiento compacto del núcleo principal con límites geográficos claros. El arbolado existente y los bordes de las ramblas se integran en la ordenación como espacios libres.

## 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

### 2.1. Condiciones físico- ambientales.

#### 1. Ámbito de actuación del Planeamiento.

El ámbito de actuación al que se refiere el Plan General es el municipio de Benahadux, localizado en el extremo sur de la comarca del Bajo Andarax.

Con una extensión de unas 1647 has. y una altitud media sobre el nivel del mar de 110 m, se encuentra enclavado en las estribaciones más orientales de la Sierra de Gádor, a orillas del Río Andarax y conforma uno de los municipios del valle bajo del río Andarax.

La población se concentra en torno al núcleo urbano de Benahadux en un 95,8%, donde se sucede una decena de parajes diseminados tales como:

LUGAR	DENOMINACIÓN
ALMAZARILLA VIEJA	CAMINO
CASTILLEJOS (LOS)	BARRIO
CABILLO DE ARAOZ	PARAJE
CUESTA ANDREA	CUESTA
CUEVAS VIEJAS	BARRIO
MAYORAZGO	PARAJE
ORTEGA	RAMBLA
PARTALA (LA)	PARAJE
VILLA SAN MIGUEL	PARAJE

repartiéndose el 4,2% de la población restante en torno al barrio de El Chucho.

### 2. Descripción general del medio (Plano 1.2. Territorio. Características-físico ambientales

A continuación se describen esquemáticamente los resultados del Estudio de Impacto Ambiental.

#### MEDIO ABIÓTICO

##### 2.1. Caracterización climática

La provincia de Almería en general, localizada en el sureste ibérico, y el territorio circunscrito por los límites administrativos del término municipal de Benahadux, se enmarca dentro del clima "Mediterráneo Semiárido".

### *Análisis pluviométrico*

Por lo general las precipitaciones anuales son escasas, oscilan sobre los 200 mm. La estacionalidad hace que las precipitaciones máximas coincidan con los meses de otoño, seguidas en cuanto a intensidad por las de primavera e invierno, estableciéndose de 4 a 5 meses la duración media del período seco.

El principal rasgo de este tipo de clima es la irregularidad del régimen pluviométrico, con elevados picos generados por tormentas y gotas frías. Precisamente la frecuencia de estas últimas y su virulencia cuando se producen en otoño contribuyen decisivamente al elevado grado de torrencialidad de las lluvias. Esta irregularidad hace posible encontrarnos con una alternancia de años húmedos y secos.

Todo esto se debe a la situación geográfica del territorio, la cual no permite que lleguen las nubes colmatadas de lluvia, procedentes del océano Atlántico, puesto que han ido descargando de oeste a este de la región causando la aridez de la zona. Por lo que en esta zona son más importantes las lluvias procedentes del Mediterráneo.

### *Análisis Térmico*

Su posición meridional, cercanía del clima desértico sahariano, la modesta altitud y la proximidad del mar posibilitan valores térmicos medios anuales elevados (entorno a los 20 °C). No se puede considerar el ámbito de estudio como una zona en la que exista invierno térmico, ya que la temperatura media del mes más frío no llega a los 0° C, si no que ronda los 8 o 9 °C.

Atendiendo al ritmo anual de las temperaturas, o a la variación estacional de las mismas, durante la estación invernal las temperaturas medias oscilan entre los 12 a 15° C.

En la estación estival, esta media de las temperaturas referida al mes más cálido, ronda los 26° C.

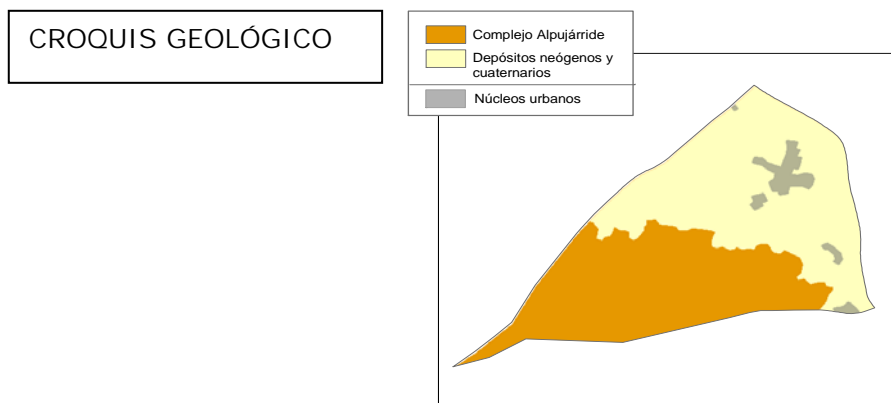
Los factores macroclimáticos y latitudinales contribuyen a una muy alta cuota de insolación, en torno a las 3.000 horas anuales, una de las más altas de la Península. Como consecuencia la Evapotranspiración Potencial ronda sobre los 950-1000 mm.

## *2.2. Caracterización geológica*

El ámbito geológico en el que se enmarca el término municipal de Benahadux forma parte de la denominada Zona Bética.

De forma esquemática se muestra la distribución de las estructuras geológicas principales que conforman el municipio:





### 2.3. Caracterización hidrogeológica

#### Hidrología superficial

El río Andarax, naciendo en el Paraje de Nacimiento, constituye la arteria fluvial principal de la zona.

En su paso por la cuenca baja, el Andarax atraviesa la cadena litoral por el estrecho pasillo existente entre la Sierra de Gádor y Alhamilla, en una ladera de esta estrechez se encuentra el municipio de Benahadux. Finalmente, el río desemboca al mar por el delta en la Bahía de Almería.

Tres ramblas atraviesan el municipio de Benahadux en busca del río Andarax, procedentes de las aguas de la cuenca de la Sierra de Gádor, la Rambla de Don Nicolás Godoy, Rambla de Piedra Negra y la Rambla La Partala, que atraviesa el núcleo urbano.

Éstas presentan cursos de agua esporádicos como consecuencia de clima de carácter árido que caracteriza a la provincia en general.

#### Hidrología subterránea

Se pueden diferenciar dos tipos de acuíferos presentes en la zona por los materiales que los constituyen y, como consecuencia, por su permeabilidad. Éstos son:

- Los materiales detríticos, situados en el Bajo Andarax.
- Los materiales carbonatados alpujárrides (calizos dolomíticos), fisurados y karstificados que se presentan en la vertiente noreste de Sierra de Gádor,

Debido a su situación de valle y a su escasa altitud los niveles piezométricos van a tener un valor medio bajo, rondando los 200 mm.

Un estudio detallado de estos materiales y los acuíferos que los constituyen nos darán una visión generalizada de la caracterización hidrológica del terreno

- a) Los Acuíferos detríticos al considerar se muy porosos con variable en la zona que comprende el glacis oriental de Sierra de Gádor, del plioceno, formado por conglomerados sobre limos y margas arenosas.

En estos cabe destacar la infiltración desde escorrentías superficiales y subterráneas de los cauces que les alcanzan (15-20 hm<sup>3</sup>/año) como principal componente y los retornos (7-8 hm<sup>3</sup>/año). Las descargas se producen por bombeo, mediante galerías y manantiales, y de manera difusa por los cauces y aluviales o mediante las aguas subterráneas que van al mar.

Desde el punto de vista hidrogeoquímica predomina la facies sulfatada cálcicomagnésica con una elevada mineralización, comprendida entre 1-3 mS/cm, aumentando con la proximidad al mar.

Dentro de este conjunto de acuíferos detríticos los aluviales son los más vulnerables a la contaminación, debido principalmente a su alta permeabilidad y a la actividad humana que se desarrolla a sus alrededores.

- b) Los materiales carbonatados conforman una estructura heterogénea por la formación de fisuras que hacen que el cauce tome direcciones variables. Formada principalmente por calizas y dolomías triásicas.

Los valores piezométricos para la zona son muy bajos, e incluso pueden llegar a alcanzar valores negativos en los compartimentos sobreexplotados del río Andarax.

Cuando los compartimentos son pequeños y las posibilidades de recarga muy reducidas a nulas, el bombeo produce un vaciado de reservas irrecuperable prácticamente.

En cuanto a su caracterización hidroquímica, presentan normalmente facies bicarbonatada cálcico-magnésica, con conductividades inferiores a 1 mS/cm.

El núcleo de Benahadux se encuentra situado sobre conglomerados, arenas, calcarenitas, limos, etc. correspondientes al Plioceno, con una alta/media permeabilidad. Así pues, los acuíferos que los conforman en general se consideran muy vulnerables a la contaminación.

#### *2.4. Caracterización geomorfológico*

El municipio de Benahadux se encuentra enclavado en las estribaciones más orientales de la Sierra de Gádor, a orillas del Río Andarax.

En el municipio podemos encontrar dos unidades geomorfológicas diferentes; por un lado nos encontramos con la unidad serrana, que corresponde a las zonas basales de la Sierra de Gádor, -unas 500 has. del municipio, y con el valle aluvial del Andarax, que ocupa casi 1.000 has. de su extensión.

Las diferencias altitudinales dentro del mismo son escasas y van desde los 100 m del Río Andarax hasta los 710,10 m. de El Pardo, punto más alto.

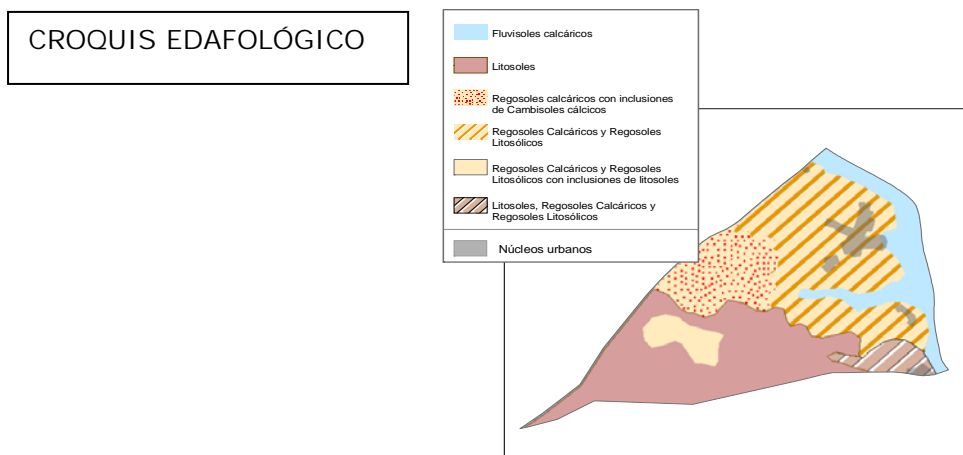
Podemos encontrar grandes diferencias en cuanto a la litología y al relieve en las dos unidades descritas:

- El Valle se caracteriza por estar compuesta por materiales del terciario y cuaternarios propios de las depresiones, como son los conglomerados y sedimentos aluviales. Su pendiente también dista mucho de la Unidad Serrana, ya que esta conforma un paisaje de pendientes suaves, menores al 10%.
- Por el contrario, la Unidad Serrana de la Sierra de Gádor se compone de pendientes mayores, propias de la orografía que forman las montañas. Estas están comprendidas entre el 10-30%, e incluso se localizan pendientes entre el 40-50% en zonas localizadas. Los materiales que la caracterizan son las calizas y los esquistos propios del complejo Alpujárride.

Esta distribución de pendientes justifica en gran medida la elevada proliferación de cultivos sobre la unidad de Valle a lo largo de la historia de Benahadux, constituyente de uno de los usos más comunes en el territorio.

**2.5. Caracterización edafológica**

El Proyecto LUCDEME (Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, ICONA, CSIC), establece una serie de unidades acorde al uso potencial a modo de asociaciones de suelos, seguidamente expuestas:

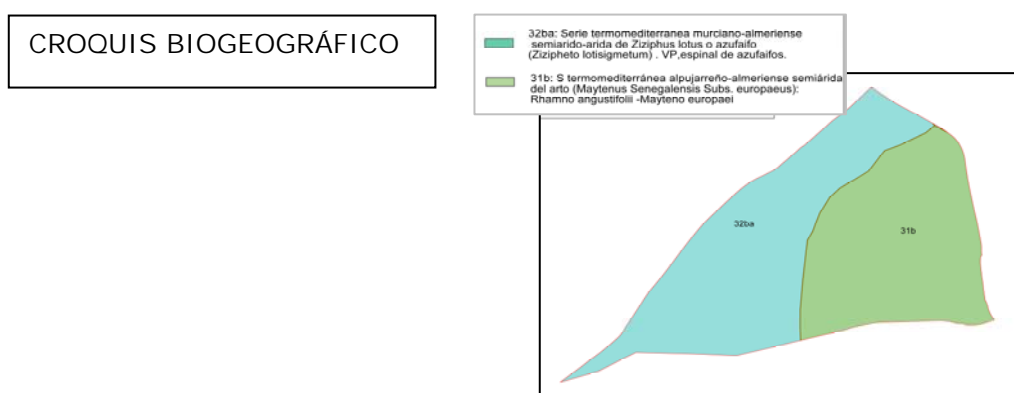


## MEDIO BIÓTICO

### 2.6. Caracterización biogeográfica

Biogeográficamente el término municipal de Benahadux se sitúa dentro de la Región Mediterránea, estando su territorio dividido entre la provincia murciano-almeriense y la provincia bética, concretamente en el sector almeriense occidental y sector Alpujarro-gadoreense respectivamente.

Existen dos unidades seriales, según Rivas Martínez, según muestra el esquema siguiente:



### 2.7. Caracterización faunística

Debido a la gran complejidad de la caracterización faunística por la gran movilidad de muchas de las especies de este reino, se tomará como ámbito de estudio para este apartado el valle del Andarax, el cuál constituye un verdadero corredor tectónico limitado por las dos cadenas montañosas ya citadas.

En especial, Benahadux constituye un municipio con gran cantidad de biotopos por su cercanía a la Sierra de Gádor y sus elevados rasgos xerófilos, lo que potencia el desarrollo de una fauna más diversa.

Se considera de elevado interés para un estudio previo a la realización de un Plan General de Ordenación Urbanística indicar si en esta zona se encuentran especies bajo algún nivel de protección y catalogarlo. En esta caracterización se destacan aquellas que están catalogadas por el Libro Rojo de los Vertebrados Amenazados de Andalucía basado en las categorías propuestas por la UICN del 2.000. En esta zona resaltan únicamente las categorías de Vulnerable (VU) y de Riesgo Menor (LR) y con Datos Insuficientes (DD).

**Clase vertebrados:**

-**Aves:** curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*) (DD), y la curruca mirlona (*Sylvia hortensis*) (DD), Alondra de Dupont (*Chersophilus dupontis*) (EN), el aguilucho cenizo (*Circus pygargus*) (VU), los gangas ortegas (*Pterocles orientalis*) (EN) el alcaraván común (*Burhinus oedicephalus*) (VU), el sisón común (*Tetrax tetrax*) (VU), terrera marismeña (*Calandrella rufescens*) (LR), collalbas negras (*Oenanthe leucura*) (LR). Roquero rojo (*Monticola saxatilis*) (VU) y cernicalo primilla (*Falco naumanni*) (LR).

**Clase Invertebrados:**

Entre los animales el grupo más numeroso es el de los invertebrados, destacando por su importancia las mariposas; de hecho, la Junta de Andalucía catalogó el área como Zona de Especial Interés Lepidopterológico. Existen bellísimas representantes endémicas, como la Mariposa Apolo de Sierra de Gádor *Parnassius apollo ssp. Gadorensis* (EN)

**PROCESOS ESPECÍFICOS****2.8. Riesgos naturales (Plano 1.2. Riesgos del documento de Planos)****Por movimientos de tierras**

Los riesgos de estabilidad en la zona de estudio están muy relacionados con la litología presente en el terreno. Podemos distinguir las siguientes áreas, como se muestra en la siguiente figura, según su estabilidad y por tanto, según su riesgo potencial:

- Áreas susceptibles de procesos de erosión muy acentuados con frecuentes abarrancamientos, bad-land y deslizamiento de la capa superficial alterada. Formaciones de arenas, margas, con niveles de areniscas y conglomerados, arcillas con conglomerados, arenas y limos, con problemas locales de desprendimientos, por descalce, de niveles duros.
- Problemas locales de desprendimientos de bloques por descalce en zonas de contacto con otras formaciones, o con potencialidad de inestabilidad alta. Incluye formaciones de conglomerados, calcarenitas, areniscas, algunas terrazas.
- Ramblas y áreas susceptibles de avenida o inundación en las fuertes tormentas típicas del clima mediterráneo. Coinciden con las zonas de sedimentos.
- Formaciones estables en conjunto. Atención a posibles desprendimientos de bloques en zonas muy fracturadas en las que se ejecuten taludes artificiales.

Posible existencia de oquedades subterráneas. Incluye las formaciones carbonáticas de las zonas altas-medias de la sierra.

### ***Por erosión***

El procedimiento metodológico se ha basado en un análisis de todos estos factores mediante un Sistema de Información Geográfico, obteniendo los valores más elevados en las zonas denominadas como “Erosión Hídrica Elevada” y “Erosión Hídrica Moderada”.

Estos valores en ningún momento superarán las 20 tm/ha/año. En el resto del municipio predomina una erosión baja de 0-12 Tm/ha/año, según los datos de “Perdida de suelo 1.998” aportados por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

### ***Sísmicos***

El municipio de Benahadux, en general, se encuentra inmerso, según el Mapa de Zonas Sísmicas Generalizadas de la Península Ibérica, en las zonas de intensidad media, definidas mediante el grado de intensidad o de la escala internacional macrosísmica (M.S.K.), cuya descripción puede seguirse en la Norma Sismorresistente P.D.S.-1 (1.974), Parte A, siendo G la Intensidad Sísmica a Escala MSK.

Las consideraciones que se deben seguir dependiendo del tipo de obra se describen en el Anejo del Avance de Estudio de Impacto Ambiental.

Se considera una zona con probabilidad mayor a un 70% de ocurrencia de terremotos capaces de causar daños para un período de 50 años, con una actividad geotectónica moderada y una severidad geológica para el riesgo sismotectónico alta (González de Vallejo, et al. 1981)

### ***Tecnológicos***

La situación geográfica de los núcleos y la orientación de los vientos dominantes trae como consecuencia varios riesgos, que afectan directamente en la salubridad de la población de Benahadux y alrededores.

Se consideran dos fuentes principales de emisión de contaminantes atmosféricos en el municipio. Una es la Contaminación por parte de la cementera “Holcim Gádor”, y otra la causada por el exceso de tráfico en el núcleo de Benahadux.

La industria cementera es una de las que mas energía consume en sus procesos de fabricación; como consecuencia de ello se encuentra en el Anexo I del Decreto

74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire como ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINADORA DE LA ATMÓSFERA. Grupo A. (A.1.10)

Sus emisiones principales son SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO<sub>2</sub> y partículas en suspensión. Como consecuencia de ello la Consejería de Medio Ambiente ha implantado un equipo de transmisión de datos de inmisión de estos. Actualmente no validados aún por la Delegación Provincial de la Red de Vigilancia Ambiental.

## MEDIO PERCEPTUAL

### 2.9. Paisaje

Los elementos articuladores de la percepción paisajística que se presentan en el espacio que se está estudiando se corresponden con:

1) *Sendas de consumo visual*: Se trata de vías de comunicación a través de las cuales se puede observar el paisaje, y por tanto se hace un consumo del mismo. Según sea la utilización de las vías podemos distinguir sendas primarias, sendas secundarias, atendiendo su tránsito y sendas terciarias, cuando el transcurso por las mismas se haga expresamente para disfrutar del escenario paisajístico.

En el municipio que nos ocupa podemos diferenciar las siguientes sendas de consumo visual:

- Sendas principales: no encontramos dentro del municipio ninguna senda principal.
  - Sendas secundarias: Son sendas de tránsito intercomarcal e interprovincial, de circulación más lenta que la anterior y que permiten una observación más relajada de las invariantes paisajísticas que caracterizan cada uno de los escenarios físicos a través de los cuales discurren. las constituyen las carreteras principales entre las que encontramos:
    - N-340, que atraviesa el núcleo de Benahadux,
    - La A-349, que sale del centro del núcleo de Benahadux dirección la Gádor
    - La vía de ferrocarril, paralela al río Andarax, que atraviesa de norte a sur el municipio, pasando por Benahadux y El Chuche.
    - AL-9015, que comunica Benahadux con Pechina a través de la rambla del Río Andarax. Es la vía visual por excelencia de la vega agrícola del naranjo.
  - Sendas terciarias: Todas aquellas carreteras privadas o intramunicipales.
- 2) *Hitos*: Son elementos singulares que caracterizan un lugar, proporcionándole una identidad propia, desde el punto de vista paisajístico. Hemos considerado como tales el

Toro de Osborne, El Castillo de Godoy la Ermita de San José y la Industria cementera de Holcim.

3) *Cuerda*: Son líneas de inflexión de las condiciones topográficas.

4) *Telones*: Se trata de elementos normalmente verticales, que limitan o cierran el campo visual. Dentro del municipio encontramos un telón principal que se corresponde con toda la ladera de Sierra de Gádor.

5) *Zonas de Especial Interés Paisajístico*. Se han considerado como tales:

- Todo el espacio ocupado por la vega del río. Se trata de un escenario en el que el cauce del río Andarax se presenta como elemento físico y estructural protagonista, en cuyos márgenes se suceden cultivos de regadío. Otro carácter que singulariza este espacio, es la presencia de cítricos, a los que antes se hacía referencia, que se suceden a lo largo de toda esta franja.
- Todo el Patrimonio cultural representado. La vega del río Andarax se encuentra con gran cantidad de patrimonio cultural que denota una antigua tradición de la agricultura y minería de Almería. Benahadux tiene en su haber una gran riqueza cultural que lo demuestra.

## MEDIO SOCIO-CULTURAL

### *2.10. Patrimonio cultural*

El patrimonio arqueológico, inmueble y etnológico se describen en el apartado 2.5 punto 9.

### *2.11. Vías pecuarias (Plano 1.3. Territorio. Estructura. Afecciones administrativas.)*

Las vías pecuarias que se localizan en el municipio de Benahadux, según los Datos obtenidos del Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía de la CMA, 1971.se describen posteriormente en el apartado 2.5 punto 9.

Destacan aquellas vías que, según los datos obtenidos por la CMA y adaptados sobre la cartografía por A.I.T.,S.L., pasan sobre suelo urbanizable. Éstas son:

- La vereda de Piedras Negras, situada en el paraje de El Hornillo. Pasa por el margen norte de los sectores I-4 e I-5.
- Y la vereda de Puente Mocho que divide el sector I-3 y atraviesa el Sector I-1.2 y el I-2 del Planeamiento vigente.



## MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

### *2.12. Caracterización socioeconómica*

A modo esquemático señalamos las principales características demográficas y económicas del municipio de Benahadux

- Tiene una población de 2.983 habitantes, que se concentra en torno al núcleo urbano de Benahadux en un 95,8%.
- Su hábitat es concentrado.
- Tiene escasa conexión interna municipal.
- Continuada evolución demográfica desde principios del siglo XX
- Crecimiento vegetativo en el periodo 1991-2001 positivo, con un incremento de la población en un 34,03%.
- Los procesos migratorios afectan fundamentalmente al núcleo principal de Benahadux, con especial incidencia en el segmento más dinámico de la población, con lo que tiene una doble incidencia demográfica: aumento neto de población y aumento del crecimiento vegetativo.
- Presenta una pirámide de población con máximo crecimiento en los grupos de edad masculinos de 25-44 años, estando el mayor número de efectivos situados en el segmento 35-39 años. Por el contrario, los grupos poblacionales 10-29 y 35-39 años son los que mayor número de efectivos aporta.
- La mayor potencialidad de esperanza de vida en el grupo de las mujeres.
- Posición competitiva de la población para afrontar con éxito el cambiante mundo laboral. Más formación ante más potencialidades de desarrollo del municipio.
- En términos absolutos y relativos se percibe un incremento del porcentaje de población activa sobre el total de población censada en el municipio.
- La población ocupada tiene un incremento en los totales absolutos.
- La Tasa de Actividad arroja valores que representan un incremento a demás de situarse por encima de la tasa comarcal en un 7,56% y en un 6,54% respecto de al tas
- Incremento de la población activa parada en el periodo 1991-2001 de 4,3%.
- Diferencias notables entre la cantidad de población según su dedicación.
- Tasa de ocupación por debajo de la media comarcal y de la provincial.
- Fuerte terciarización, sector servicios domina el panorama ocupacional del municipio, seguido del sector industrial, Construcción y agrícola, en último lugar.
- Sector constructivo situado en un 5,75% superior a la media de dedicación provincial.

- Incremento de viviendas principales por paso de 2ª a 1ª residencia, suponiendo el 75% del total del censo de viviendas.
- Sector servicios con dedicación cercana al 60% del total, que supone una posición situada en un 7,12% de incremento por encima de la media provincial y solo un 0,93% por debajo de la media comarcal. Esta tendencia al aumento seguirá acentuándose previsiblemente, como consecuencia de la terciarización general de la sociedad.

### 3. Descripción de unidades ambientales.

A juicio del equipo redactor del Estudio de Impacto Ambiental parece necesario y primordial contar con el hombre como unidad integradora del medio ambiente.

Se han establecido una serie de Unidades Ambientales Homogéneas del territorio, basándonos en la coincidencia de sus valores ambientales. Estas son las siguientes:

- *Cauces fluviales:* El municipio se encuentra en gran parte ocupado por un complejo de cauces fluviales que desembocan en el río Andarax. Entre los más destacados encontramos los formados por la Rambla de Don Nicolás Godoy, la Rambla de Piedra Negra y la Rambla de La Partala.
- *Zonas de interés natural:* La situación estratégica de valle y montaña que posee el municipio de Benahadux le dota de una gran riqueza paisajística. Como complejo encontramos la Sierra de Gádor y como zonas de valle el río Andarax.
- *Zonas agrícolas:* La situación geográfica del municipio de Benahadux, colindante al río Andarax, ha condicionado el uso del terreno como recurso para el desarrollo de la población. Tanto es así que se considera la vega del río Andarax como zona singular y de gran interés paisajístico.
- *Bienes culturales y Yacimientos arqueológicos:* El Término Municipal de Benahadux es rico en patrimonio cultural. Los yacimientos arqueológicos inventariados son múltiples y de gran valor histórico-cultural.
- *Canteras:* Poco representadas en el municipio
- *Zonas urbanizadas:* El municipio de Benahadux cuenta con 2 núcleos desarrollados, colindantes con las zonas agrícolas, Benahadux y El Chucho. Y concentraciones industriales como son la cementera y alrededores y Briseis y alrededores.
- *Caminos, carreteras y vías pecuarias:* Existen multitud de caminos, carreteras y vías pecuarias en el municipio de Benahadux.
- *Vía férrea:* Paralela a la rambla que forma el río Andarax.

#### 4. Descripción de áreas relevantes. (Plano 1.3. Territorio. Estructura. Afecciones administrativas)

El municipio de Benahadux cuenta con multitud de lugares relevantes en cuanto a su especial protección según la normativa ambiental, destacamos:

- o Espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Almería (P.E.P.M.F.) en lo que al Término de Benahadux se refiere:
  - o AG-18.-Vega Baja de Andarax como espacio de Protección Compatible por considerarse un Paisaje Agrícola Singular).
  - o CS-11. Sierra de Gádor como espacio de Protección compatible por ser un complejo serrano de interés ambiental.
- o Zonas propuestas como Lugar de interés Comunitario. "Sierras de Gádor y Enix"
- o Vías pecuarias. Encontramos 4 vías pecuarias que atraviesan el Término de Benahadux por diferentes zonas del mismo.
- o Patrimonio histórico y Yacimientos arqueológicos. El municipio de Benahadux se encuentra enclavado en un territorio donde prevalece mucho la cultura tradicional de las minas y el regadío. Producto de ello son la elevada cantidad de elementos de interés cultural que hay catalogados.
- o Dominio Público Hidráulico. La situación de valle del municipio de Benahadux conlleva a una estructura hídrica superficial compleja, interrumpida con by-pass por el asentamiento humano.
- o Zona de afección de transportes terrestres.

Estos son base de la estrategia de ordenación del municipio de Benahadux, como se comprueba en los planos de información y de ordenación del Avance. También localizamos otras afecciones cautelares para el Planeamiento:

- o Montes Públicos. Aproximadamente la mitad de la superficie del municipio de Benahadux, correspondiente a la Sierra de Gádor, está considerada como Monte Público.
- o Zona cautelar de E.D.A.R.: Se recomienda una distancia mínima entre el asentamiento urbano y las depuradoras de 300 metros.
- o Zonas libres de edificación, distancias de 50 y 250 m. del Reglamento de Policía mortuoria. Es de aplicación a la posibilidad de ampliación del cementerio.
- o Zonas de protección por el antiguo Planeamiento tanto por su interés arqueológico como por su interés agrícola.

## 2.2. Antecedentes de planeamiento, territorial y urbano

### 1. Planeamiento territorial.

El Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) ha sido aprobado inicialmente el 14 de octubre de 2005 (publicación BOJA). Establece una división de Andalucía en unidades territoriales, perteneciendo Benahadux al Centro Regional de Almería, dentro del cual ocupa una posición excéntrica respecto del eje litoral pero está bien posicionado en el interior del Andarax. Por estas razones, el municipio tiene a la vez un carácter de límite de influencia directa y de lugar de oportunidad para localización de actividades económicas y residencia, con mayor disponibilidad de suelo. Asimismo, es especialmente sensible a cualquier mejora de la red viaria o de transporte metropolitano.

En síntesis, el POTA expone lo siguiente, de interés para el municipio:

Título III. Capítulo 1. Sección 1. Centros Regionales:

*Las principales consideraciones que justifican los contenidos del Plan en relación con los Centros Regionales son las siguientes:*

*Los Centros Regionales son elementos esenciales de la organización del territorio de Andalucía que aseguran su equilibrio territorial y el mantenimiento activo de cada una de sus partes, a la vez que desempeñan una función esencial para la integración exterior, debido a:*

- *Su equilibrada distribución territorial, que favorece una mejor articulación física del conjunto de Andalucía.*
- *Su tamaño demográfico, que las caracteriza como ciudades medias en la escala europea y nacional.*
- *Su peso y dinámica económica, así como el bajo grado de interrelación entre el conjunto de Centros Regionales, que aparecen como la principal debilidad para favorecer la integración Territorial de Andalucía.*
- *Que los actuales condicionantes del sistema económico internacional, refuerzan la viabilidad de una opción basada en centros urbanos medios (con una menor intensidad de los problemas de congestión y deseconomías de escala) siempre y cuando dichas ciudades sean capaces de liderar los procesos de innovación y desarrollo económico.*

*Desempeñan múltiples y complejas funciones de alcance regional: concentración de actividad económica e innovación; nodos principales de transporte y comunicaciones; principales nodos funcionales por la presencia de servicios públicos y privados muy especializados; centros de decisión; principales referentes para la integración exterior.*

*Los Centros Regionales son, también, ámbitos de concentración de problemas territoriales:*

*- Pese a ser los centros económicos principales de la región, cuentan con una base productiva relativamente débil y escasamente integrada internamente y en el conjunto regional. La escasa interrelación económica entre estas nueve áreas urbanas determina una debilidad clave para el territorio y el sistema productivo andaluz.*

*- El proceso de crecimiento urbano y los fenómenos de conurbación han dado lugar a modelos de ciudad que no son el resultado de un proceso consciente y ordenado de desarrollo. Ello comporta importantes carencias y déficit en cuanto a su organización y funcionamiento, a la vez que ha puesto de manifiesto la inadecuación del actual ámbito administrativo de gestión municipal frente a los procesos metropolitanos.*

*- De todo ello se deriva que estos ámbitos se produzca la concentración a nivel regional de una serie de conflictos específicos que afectan a la organización territorial y a la calidad de vida, entre los que destacan: los problemas de marginalidad social, los déficit de equipamientos públicos, los problemas ambientales, los problemas de vivienda y suelo, los problemas de tráfico y transporte, etc.*

El Programa Andaluz de Ciudades establecerá para los Centros Regionales un contenido específico cuyos objetivos y contenidos indicativos son los siguientes:

### **1. Ordenación Territorial en los Centros Regionales**

a) Definir el modelo territorial de cada Centro Regional favoreciendo un desarrollo urbano equilibrado, atendiendo especialmente a la mejora de la calidad de vida, la conservación del patrimonio cultural y urbanístico, del medio ambiente y del paisaje.

b) Favorecer el desarrollo social y económico de los Centros Regionales.

c) Dotar a los Centros Regionales con Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. La elaboración de estos planes debe entenderse como un instrumento de profundización en los enfoques metropolitanos, incluyendo la coordinación de los planes urbanísticos de los respectivos municipios.

Los ámbitos para estos Planes son: Aglomeración Urbana de Granada; Bahía de Cádiz-Jerez, Sevilla, Málaga, Campo de Gibraltar; Córdoba, Jaén, Almería, y Huelva.

d) Elaborar Programas de Suelo y Vivienda en cada Centro Regional, en el marco del Plan de Vivienda y Suelo de Andalucía, considerando entre sus líneas prioritarias la rehabilitación urbana, y la recualificación de la ciudad existente.

## **2. Infraestructuras básicas en Centros Regionales**

a) Dotar a cada Centro Regional de los sistemas generales de articulación y las infraestructuras y servicios que posibiliten su desarrollo territorial y económico y su funcionamiento como Nodos principales en el esquema de articulación regional.

b) Crear un sistema integrado de infraestructuras y servicios de transporte en cada Centro Regional que garantice una adecuada accesibilidad al territorio y favorezca la intermodalidad y la potenciación de los servicios públicos. Dichos sistemas se conformarán a través de la elaboración de Planes Intermodales de Transporte metropolitano, y de los instrumentos adecuados para su gestión (Consortios Metropolitanos de Transporte), en la perspectiva de su integración en una red regional....

### **Perspectivas y enfoques metropolitanos de los Centros Regionales [D].**

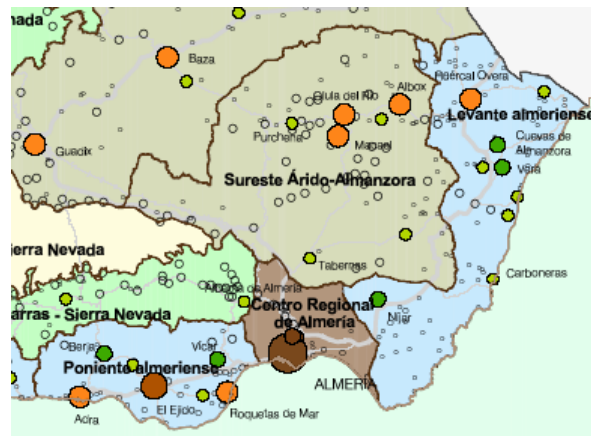
1. El enfoque supramunicipal y metropolitano debe constituir una prioridad de la acción pública para la resolución de múltiples problemas de las aglomeraciones urbanas (transporte, suelo y vivienda, espacios libres y, también, en materia de desarrollo económico y organización del espacio productivo), y en la perspectiva de reforzar los instrumentos de cooperación que permitan una gestión metropolitana de estas estructuras urbanas.

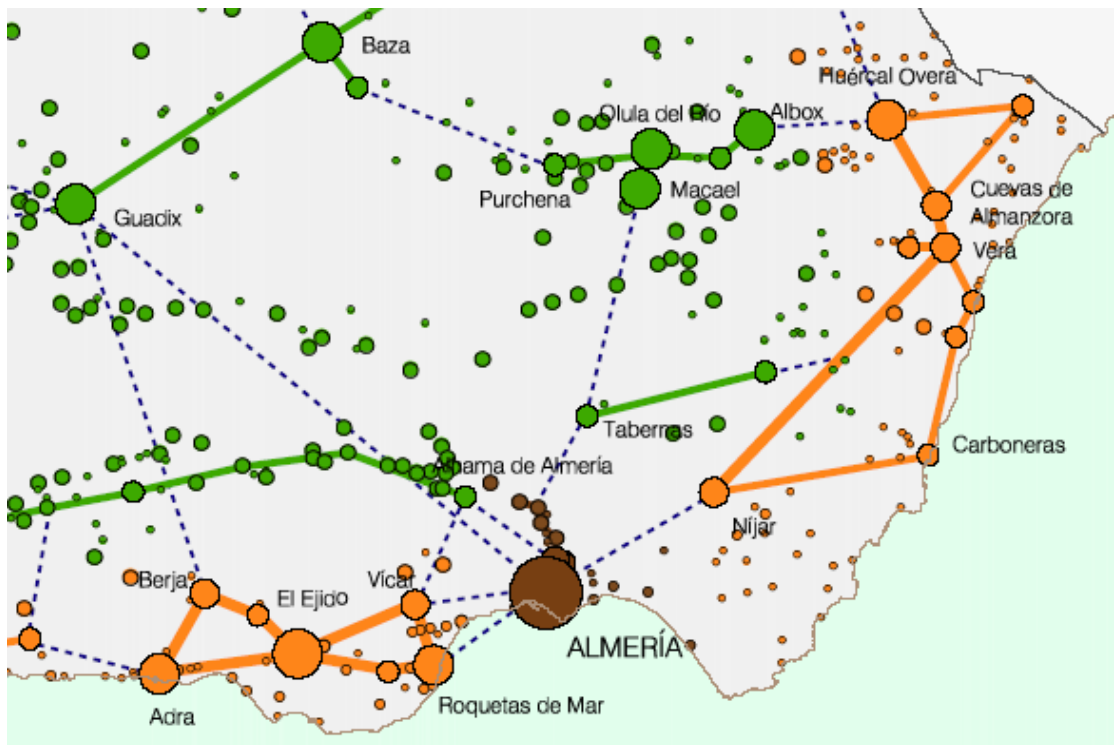
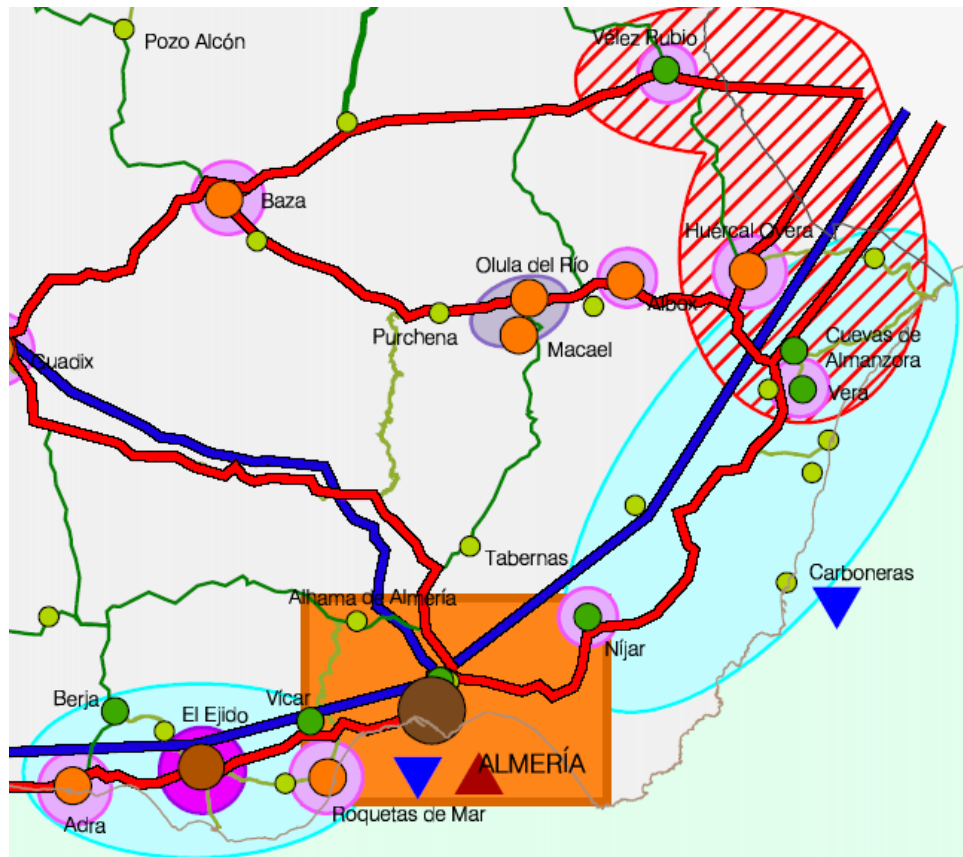
2. Las determinaciones del Plan a este respecto se dirigen a establecer criterios de actuación relativos a la ordenación interna de los Centros Regionales, en la perspectiva de su calidad urbana y la sostenibilidad de las áreas urbanas [Sección 4].

3. A corto plazo es preciso profundizar en las iniciativas de planificación y en los métodos de gestión basados en enfoques metropolitanos y perspectivas supramunicipales, en especial:

a) Formulación y desarrollo de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en los Centros Regionales. Los contenidos de estos planes deberán integrar, en la mayor medida posible, a otras iniciativas de planificación confluyentes en cuanto a la escala de intervención y la incidencia sobre el modelo territorial de los Centros Regionales. Igualmente deberán reforzar su papel como instrumentos de coordinación urbanística de las aglomeraciones urbanas.

- b) Formulación y tramitación de Planes Intermodales de Transportes, así como la dotación de los instrumentos adecuados para su gestión.
- c) Desarrollo del Programa Andaluz de Ciudades con el objetivo de coordinar el conjunto de intervenciones públicas de escala regional de la Junta de Andalucía, y que sirva de base para la coordinación y concertación con las políticas de la Administración Central y Administraciones Locales.







Siguiendo el Programa de Actuación del POTA, se encuentra en fase inicial de redacción el Plan Subregional de Ordenación del Territorio del Centro Regional de la ciudad de Almería, que incluye a Benahadux, así como el Plan de Transporte Metropolitano, con idéntico ámbito más la conexión con el Poniente.

## **2. Planeamiento general vigente. Modificaciones**

El planeamiento general vigente en Benahadux es el documento de Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente el 18 de mayo de 1995.

Con fecha de 2005 el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente una modificación de elementos de las NNSS que implica una adaptación a los criterios de la LOUA sin que ello suponga una adaptación formal, cuyos requisitos ahora sí debe cumplir el nuevo Plan General. Esta Modificación, pendiente de aprobación definitiva, incorpora criterios de ordenación coherentes con la LOUA, de modo que el Avance que se presenta, recoge todos sus contenidos.

Con posterioridad a las Normas Subsidiarias se han tramitado modificaciones puntuales sobre diferentes conceptos así como diversas figuras de planeamiento de desarrollo. En el Anexo de Planeamiento Vigente se recoge el listado de los documentos tramitados y aprobados.

## **3. Planeamiento de desarrollo. Grado de ejecución**

El estado del planeamiento de desarrollo se recoge en el anexo correspondiente.

## 2.3. La estructura urbana y la edificación.

### 1. Proceso histórico de formación de núcleos urbanos

Los asentamientos humanos más antiguos de la zona se han localizado en El Chuche (Urki ibérica, Urci romana) situado en un cerro amesetado (El Paredón) en la ribera derecha del río Andarax, ofreciendo buenas condiciones estratégicas y económicas para su poblamiento. Su base económica, a lo largo de la historia, ha sido la explotación de la fértil vega del Bajo Andarax.

Coincidiendo con la crisis generalizada del Imperio Romano (siglos IV-V), la población de Urci fue desapareciendo, al tiempo que al otro lado del río iba tomando cuerpo un nuevo asentamiento, el «fundus Bayanus» o Pechina. En el siglo VIII, cuando los musulmanes conquistaron la Península Ibérica, se asentaron en el Bajo Andarax una serie de clanes de árabes yemeníes, uno de los cuales (los Banu Abdus) dio origen a la actual población de Benahadux, topónimo que derivaría del citado patronímico. Benahadux se convertiría, así, en una de las diversas alquerías que poblaban el valle del Andarax. A los musulmanes se debe el perfeccionamiento del complejo sistema de regadío que permitió el florecimiento de la agricultura.

Los sucesivos cambios de población (musulmana, morisca, cristiana) y de propiedad (pequeña propiedad, que pasaría a estar en muy pocas manos en el siglo XVIII) junto con su proximidad a Almería capital, explican su contradictoria evolución, favorable para la producción agrícola pero desfavorable en lo que respecta a la estructura de la propiedad.

En el siglo XIX, tras un continuado crecimiento, Benahadux casi alcanza los 1.500 habitantes en 1900.

### 2. Elementos estructurantes.

La trama urbana de Benahadux se viene apoyando históricamente en los caminos de conexión con Almería (primero la antigua CN-340 y luego la actual, que sirven al principio de barrera urbana y posteriormente de ejes) a lo largo de la barrera del ferrocarril y las zonas inundables del Andarax.

Dentro de la trama se distinguen el centro tradicional, propio de una barriada o arrabal, los ensanches residenciales (con tipologías unifamiliares y plurifamiliares, primero en tramas suburbanas y luego por polígonos) y las zonas industriales.

Los planos de información y ordenación recogen el viario estructurante y las zonas homogéneas de suelos urbanos y urbanizables.

### *2.1. Áreas de crecimiento*

Hasta fechas muy recientes, las expectativas de crecimiento de Benahadux han sido muy limitadas. Hoy día, merced al gran ámbito que han generado las vías de comunicación en torno a la capital, la competencia por el crecimiento ha llegado plenamente a este municipio. Primero, por lógica, los suelos industriales, localizados mayoritariamente en los límites municipales norte y sur de la CN-340. Luego, los suelos residenciales, situados preferentemente en la zona sur y oeste (salvando la barrera de la actual CN-340).

### *2.2. Zonas homogéneas*

Para el análisis de Benahadux, y como pauta para la nueva propuesta de ordenación, se delimitan unidades homogéneas, atendiendo al uso y tipologías de edificación, en las diferentes clases y categorías de suelo, sumando un total de 134 Has:

A. En Suelo Urbano Consolidado se delimitan 13 zonas homogéneas. Suman unas 32,5 Has, de las cuales, 30 Has son residenciales y 2,5 Has son industriales.

En el suelo residencial, los parámetros de dotaciones se sitúan en torno a la mitad de los estándares de la LOUA para los nuevos sectores y áreas de uso global residencial.

B. En Suelo Urbano No Consolidado se delimitan 26 zonas homogéneas, sumando un total de 21 Has, de las cuales:

- Nueve zonas, con 7 Has, constituyen ámbitos en los que deben llevarse a cabo operaciones de reforma interior y mejora de su ordenación. Las dos primeras son de uso industrial, con actuaciones en marcha.
- Diez zonas, con 10 Has, son unidades de ejecución de uso residencial que no se han desarrollado.
- Cuatro zonas, con 4 Has, de unidades de ejecución en desarrollo, o desarrolladas. Como puede verse en el cuadro del Anexo, los parámetros de dotaciones son razonables en equipamientos (18,6 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t) pero muy deficitarios en espacios libres (5,3 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>t) poniendo de manifiesto que, mediante este mecanismo, se resuelven problemas concretos (apertura de viario fundamentalmente) pero se genera un déficit de superficie de suelo, en este caso, de espacios libres.

C. Trece zonas, con 80 Has, constituyen los suelos urbanizables:

- Cuatro sectores de uso residencial sin desarrollar, con 25 Has. Como se observa en el cuadro del Anexo, los estándares de dotaciones coinciden estrictamente con los parámetros de la LOUA, con lo que, a través de estos sectores, se mejorarán las proporciones actuales pero no se enjugará el déficit acumulado anterior.
- Tres sectores residenciales en desarrollo, con 9 Has.
- Dos sectores desarrollados en suelo urbanizable de uso industrial, con 15 Has.
- Cuatro sectores no desarrollados, de uso industrial, con 31 Has y estándares muy ajustados a la LOUA.

D. Seis zonas, con 3,5 Has, de sistemas generales de espacios libres, equipamientos y viario, que constituyen superficies singulares.

### 3. Dotaciones de equipamientos

Como ya se ha citado en el apartado de zonas homogéneas, el suelo urbano consolidado de Benahadux, dividido en zonas, ofrece unos estándares de espacios libres y equipamientos globales, aproximadamente la mitad de lo que indica la LOUA como deseable en áreas residenciales. Esta situación es normal en centros urbanos tradicionales:

- 11,29 (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t) de espacios libres por 100 m<sup>2</sup>t de uso residencial (ratio tipo= 21)
- 10,05 (m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t) de equipamientos por cada 100 m<sup>2</sup>t de uso residencial (ratio tipo= 18)

Este déficit acumulado en esta clase de suelo, se corrige en parte con los sistemas generales de equipamiento (zonas homogéneas D del número anterior) dando como resultado:

- 16,16 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t de espacios libres
- 23,11 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t de equipamientos.

En definitiva, con el grado de edificación actual, Benahadux está razonablemente dotado de suelo de equipamientos y el suelo urbano consolidado arrastra un déficit de espacios libres inferior a 1Ha de superficie. Otra cosa es la urbanización y aprovechamiento de los espacios libres, sin los cuales no son oferta real.

Por otra parte, si el suelo consolidado se edificase “a saturación” la proporción cambiaría sustancialmente, ya que la edificabilidad media de parcela pasaría de 1,323 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s actual a 2,07 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en saturación, pasando los parámetros a:

- 12,07 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t de espacios libres
- 17,26 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t de equipamientos.

La situación de los equipamientos no sería preocupante, pero el déficit total de espacios libres pasaría ya de 1,7 Has, que es considerable.

En el Anexo de zonas homogéneas pueden verse los parámetros de dotaciones de espacios libres y equipamientos de los diferentes ámbitos. Llama la atención el hecho de que las unidades de ejecución no sirven para reequipar el suelo urbano consolidado sino para resolver problemas difíciles de ordenación o de propiedades, pero no aportan nada a la mejora de la calidad de vida, más bien al contrario.

Es importante situar bien los suelos de equipamiento en los nuevos crecimientos y es importante también acertar en la política de implantación de servicios asistenciales ligados a la vivienda y al ámbito familiar (educación infantil, mayores, etc).

#### 4. Usos urbanos del suelo y la edificación

En el cuadro del Anexo de zonas homogéneas se detallan los parámetros relevantes de los diferentes ámbitos homogéneos en que ha dividido Benahadux para su análisis.

El núcleo urbano de Benahadux ofrece los siguientes datos de superficie globales:

##### A. Suelo Urbano Consolidado de uso global Residencial:

Superficie:	298.540 m <sup>2</sup> s	(100%)
Parcelas de uso pormenorizado Residencial:	164.018 m <sup>2</sup> s	(55%)
Equipamientos:	19.475 m <sup>2</sup> s	(7%)
Espacios Libres:	21.866 m <sup>2</sup> s	(7%)
Viario:	93.181 m <sup>2</sup> s	(31%)
Superficie construida actual (catastro)	204.413 m <sup>2</sup> t	
Coeficiente de edificabilidad actual de parcela	1.32 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Coeficiente de edificabilidad actual de zonas	0,65 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
Ratio de Espacios Libres	11,29 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t	
Ratio de Equipamientos	10,05 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t	
Déficit de Espacios Libres actuales (ratio tipo= 21)	18.807 m <sup>2</sup> s	
Déficit de Equipamientos actuales (ratio tipo= 18)	15.388 m <sup>2</sup> s	
Coeficiente de edificabilidad medio en saturación	2,01 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s (parcela)	

Déficit de Espacios Libres en saturación	43.489 m2s
Déficit de Equipamientos en saturación	36.545 m2s

B. Suelo Urbano Consolidado de uso global Industrial y Terciario:

Superficie:	24.642,12 m2s	(100%)
Parcelas de usos industriales y terciarios	16.400,11 m2s	(66,5%)
Equipamientos	0 m2s	
Espacios Libres	0 m2s	
Viario	8.242,01 m2s	(33,5%)

La zona industrial consolidada se sitúa en la salida norte de la travesía urbana de la CN-340<sup>a</sup> y carece de cesiones de equipamientos.

## 5. Tipologías urbanas

### E. *Usos residenciales*

Las zonas urbanas de Benahadux se han consolidado históricamente con edificación de viviendas unifamiliares alineadas a los caminos, calles y pasajes, de una y dos plantas, propias de arrabales suburbanos, es decir, sin tipologías específicas de casas-patio de áreas centrales, en algunos casos con pequeños huertos traseros que han ido desapareciendo con los procesos de densificación urbana. Las Normas Subsidiarias vigentes recogen esta tipología como "Casco Antiguo".

En los ensanches y calles de mayor amplitud, en crecimientos al borde de la nueva carretera nacional, fuera del centro tradicional, aparece la tipología de vivienda plurifamiliar alineada a vial, con un máximo de 3 plantas y, excepcionalmente, 4 plantas.

Por último, la vivienda unifamiliar adosada, aparece en las promociones inmobiliarias más recientes como tipo de vivienda competitivo en la aglomeración de la capital, configurando paquetes tratados como unidades de ejecución.

### F. *Usos industriales*

En el municipio existen ejemplos de asentamientos industriales pesados (la fábrica de cemento) y de actividades productivas (en torno a Briseis), independientes de los núcleos urbanos, y áreas de industria-almacenaje en torno a la vía principal de acceso.

### G. *Usos terciarios*

En Benahadux no existen edificios especializados con este uso, pero es pensable que lleguen a implantarse actividades comerciales asociadas a la industria escaparate.

## 6. Estado de conservación de la edificación y ocupación de viviendas

El grado de ocupación de las viviendas en Benahadux es normal en un núcleo residencial de primera vivienda (2,33 hab/vivienda en 2001) y elevado en centros tradicionales, lo que habla de un parque de viviendas con un índice de ocupación relativamente alto. Los datos comparados de 2001 y 1991 arrojan incluso un ligero incremento de ocupación (2,25 hab/vivienda en 1991), lo que indica que hasta este año al menos, el crecimiento del parque de viviendas se debe mayoritariamente a la primera residencia y aún no había comenzado la puesta en valor del municipio como oferta residencial del ámbito de la capital.

## 7. Elementos y sectores de interés arquitectónico, histórico, cultural o ambiental.

El centro tradicional de Benahadux no posee características monumentales ni en su conjunto ni en edificios aislados. Las dos grandes cortijadas de carácter singular se sitúan fuera de perímetros urbanos.

Posee bastantes elementos representativos del sistema hidráulico de abastecimiento de Almería y regadío de la Vega, objeto de protección.

En la Memoria del Avance de Estudio de Impacto Ambiental se especifican los bienes que son objeto de algún régimen de protección por su interés cultural.

Como interés paisajístico y ambiental es destacable toda la Vega del Andarax, tanto por la configuración de un paisaje agrario verde en un medio extremadamente seco como por la destacable presencia de obras hidráulicas. En menor medida, pero con indudable interés, se sitúan los restos de la minería.

Puede decirse que no existen monumentos especialmente relevantes pero sí una suma de muy diferentes elementos que dotan al municipio de un valor cultural digno de ser potenciado como patrimonio de su personalidad.

El Patrimonio Cultural de Benahadux se encuentra disperso y fragmentado. Como elementos de interés, sometidos a algún régimen de protección actual o previsto, cuenta con:

#### ***PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.***

En el término municipal de Benahadux se encuentran los siguientes yacimientos arqueológicos, catalogados por la Consejería de Cultura. Se nombran a continuación diferenciándose por su tipología:

- Asentamientos:

*Cerrillo de Nicolás Godoy* (Época romana y Edad Media).

*El Chuche* (Época romana. Alto y Bajo Imperio romano). Además de asentamientos, hay poblados (Edad del cobre y Edad del Hierro II), Construcciones funerarias (Edad del Hierro II) y acueductos (Época romana).

*Marchal de Araoz* (Edad Media). También hay murallas (Edad media).

*Marchal de Araoz II* (Edad Media).

*Barranco del Arajo I* (Edad Media).

*Ermita de Nicolás Godoy* (Época romana).

- Megalitos:

*Marchal de Araoz* ( Edad del cobre).

*Necrópolis de la Churruta* (Edad del cobre).

*Necrópolis de la Partala* (Edad del cobre).

*Alineación megalítica de la Partala* (Edad del cobre).

- Metalurgias:

*Loma del Toro* (Época romana. Alto Imperio romano).

- Villae:

*Asentamiento de la Partala* (Época romana).

- Sin clasificar:

*Barranco del Arajo II* (Edad Media)

*Barranco del Arajo III* (Edad Media)

#### ***PATRIMONIO INMUEBLE***

##### **·Bienes inmuebles protegidos:**

Los bienes protegidos mediante su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o declarados Bien de Interés Cultural en el municipio de Benahadux son los siguientes:



*Toro de Osborne*: inscrito con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, con la categoría de Monumento mediante Orden de 13 de noviembre de 1996 (BOJA núm. 19 de febrero de 1997). En dicha Orden queda recogido tanto el entorno de protección de la estructura publicitaria como las Instrucciones Particulares que han de regir tanto para el entorno como para el bien y que han de ser recogidas en su totalidad en el planeamiento urbanístico.

· **Escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares:**

Son Bienes de Interés Cultural, según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, en referencia a los bienes del Decreto 571/1963 sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares:

*Escudo de Santa Cruz*: Se localiza en el Cortijo de San Miguel sobre el dintel de la puerta.

*Alegoría histórica de los Almansa "CA"*: Se encuentra en el Cortijo de San Miguel sobre una ventana.

*Marquesado de Cadimo*: Se encuentra en el Cortijo de San Miguel, en la fachada sur.

*Alegoría histórica del Marquesado de Cádimo "MC"*

*Alegoría histórica del Barón de Toga "BT"*: Se localiza en el Cortijo de San Miguel, sobre una ventana.

· **Cortijos:**

La Delegación Provincial de Almería ha propuesto el comienzo del procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de los siguientes cortijos en el municipio de Benahadux:

*Las Torres (o Godoy)*:\_se localiza próximo al Chuche.

*Solsona (Cuevas Viejas)*.

· **Bienes inmuebles del abastecimiento hidráulico:**

La Delegación Provincial de Almería ha propuesto el comienzo del procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de los Bienes inmuebles del abastecimiento hidráulico de la ciudad de Almería y su Vega. En Benahadux se encuentran los siguientes:

*Partidor del Boliche*: Se localiza en El Boliche.

*Pozo y Puente de Piedra Negra* : Localizado en Piedra Negra.

*Puente de Briseis*: Se ubica en Briseis.

*Boquera de Benahadux:* Se encuentra en San Miguel, Mayorazgo y Vega de Benahadux.

*Boquera de Almazarilla Vieja:* Se localiza en almazarilla Vieja y Vega de Benahadux.

*Fuente de Benahadux:* Se encuentra en Benahadux.

*Partidor de San Miguel:* en San Miguel.

*Partidor de la Cerámica.* Se localiza en La Cerámica (hoy Polígono Industrial).

*Canal de Santa Joaquina:* Se localiza en El Boliche, Cerro del Pareón, La Churruta y el Cancón.

*Pozo de Zamarula:* En Zamarula.

*Cañillo de Benahadux:* Se ubica en El Cañillo.

*Atarjea del Cerro del Pareón:* Se encuentra en el Cerro del Pareón.

*Fuente del Chucho:* En El Chucho.

*Lavadero de Benahadux:* localizado en Benahadux.

*Lavadero y Fuente de las Agüillas:* En Las Agüillas.

*Molino y Balsa de San Miguel:* en San Miguel.

*Partidor del Ruiní:* En El Ruiní.

#### • **Jardines históricos:**

La Dirección General de Bienes Culturales ha elaborado un Preinventario sobre los Jardines Históricos de Andalucía, encontrándose en Benahadux el siguiente:

*Jardín del Cortijo del Marqués de Cadmio o de San Miguel.*

#### **PATRIMONIO ETNOLÓGICO**

#### • **Bienes de interés etnológico:**

Son bienes de interés etnológico incluidos en el Inventario de Arquitectura Tradicional de Andalucía (1992-1998) pero aún sin la protección formal de la legislación de patrimonio histórico. No reflejados en el Plano anejo.

En el término municipal de Benahadux se encuentran los siguientes bienes y su localización:

*Palomar de Partala (La Partala)*

*Acueducto de Benahadux I (La Partala)*

*Bocaminas de la Partala (La Partala).*

*Calera Naranjero (La Cuesta de Calera).*

*Atarjea y Balsa la Minilla del Puente (La Partala).*

*Pozo de Partala (La Partala).*

*Complejo Minero (La Partala):*

*Balsa y Acueducto Aéreo o de Don Fernando.(La Partala).*

*Calera del Llano Jalvo (Llano Jalvo).*

*Noria Cerro de San Miguel (Cerro Ruini).*

*Calera Jalvo (Llanos del Jalvo).*

*Molino del Cortijo el Prado (El Prado).*

*Puente de la Partala (La Partala).*

*Ladrillera Tradicional (La Partala).*

*Pozo Compadral (La Partala).*

*Fuente de Rambla Honda (La Partala).*

*Puente sobre Camino Alhama.*

*Cortijo del Marqués de Cádimo o de San Miguel (Benahadux)*

### **VÍAS PECUARIAS**

Según los Datos obtenidos del Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía de la CMA, 1.971 las vías pecuarias que se localizan son principalmente las siguientes:

<u>Anchura</u>	<u>Longitud</u>	<u>Categoría</u>	<u>Nombre</u>
Variable	río Andarax	Paso	Paso del río Andarax
20	3500	Vereda	Vereda de Puente Mocho
20	2000	Vereda	Vereda de Piedras Negras
20	200	Vereda	Vereda de los Conejos

Destacan aquellas vías que, según los datos obtenidos por la CMA y adaptados sobre la cartografía por A.I.T.,S.L., pasan sobre suelo urbanizable. Éstas son:

- La vereda de Piedras Negras, situada en el paraje de El Hornillo. Pasa por el margen norte de los sectores I-4 e I-5.
- Y la vereda de Puente Mocho que divide el sector I-3 y atraviesa el Sector I-1.2 y el I-2 del Planeamiento vigente.

## **8. Áreas degradadas y vulnerables**

En Benahadux no existen áreas de exclusión y marginación social que hayan originado zonas urbanas degradadas, con independencia de algunos casos de infravivienda localizados en la periferia urbana. Sus problemas no encajan en los propios de operaciones de reforma interior previstas en un Plan General.

En cuanto a zonas vulnerables, los posibles riesgos para los crecimientos urbanos se localizan en la zona inundable de la margen derecha del Andarax, por lo que las actuaciones previstas en su límite (unidades de ejecución en suelos urbanos no consolidados), deberán estar protegidas por las obras necesarias de definición y defensa de cauces.

Los caudales aportados por las ramblas de la Partala y sus colindantes habrán de ser estudiados en el planeamiento como un condicionante más en algunos sectores y unidades de ejecución, integrando las canalizaciones necesarias que eviten problemas de inundabilidad en los correspondientes desarrollos.

Los sectores colindantes con la rambla de Ortega condicionarán su desarrollo a la aprobación de un "Plan de Infraestructuras: Protección de Avenidas", con el siguiente contenido:

- a) Canalización desde el punto de canalización actual hasta el cruce del ferrocarril.
- b) Garantización de la continuidad del sistema viario de la zona y de la dignidad del diseño urbano resultante.
- c) Concentración de espacios libres junto a la rambla. El ancho total resultante del cauce más los espacios libres colindantes será como mínimo de 30 metros.

## 9. Red viaria

La red viaria de Benahadux viene definida principalmente por las carreteras que lo relacionan con Almería (N-340a) y, en segundo lugar, con la comarca del Andarax (AL-110). En la intersección de ambas surge el nudo más importante de tráfico rodado y de futura centralidad, cuando los flujos que ahora atraviesan el núcleo urbano, discurren por la variante oeste prevista en el Avance.

La nueva estructura viaria propuesta en el Avance parte de un ramal principal de enlace de la A-92, a la altura de Pechina, con la carretera de la Alpujarra (AL-110) y con la N-340<sup>a</sup>, que rodea el núcleo principal de Benahadux por el sur y oeste. Con el mismo criterio, se propone un desdoblamiento de la actual N-340a.

También se ha precisado el esquema viario estructurante interno del núcleo urbano, diseñando dos nuevas vías: la nueva rotonda del S-2 y su conexión con la circunvalación descrita, y la rotonda y viales del S-4 que conectan el centro tradicional con los nuevos crecimientos.

## 2.4. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana.

### A. Los problemas

#### 1º. Problemas de consolidación urbana. Estándares dotacionales.

La aprobación reciente de una Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias vigentes, actualmente en fase de aprobación definitiva, ha abordado los problemas detectados de suelos urbanos calificados anteriormente como consolidados que, de acuerdo con la LOUA, deben ser considerados como no consolidados. En estos suelos la Modificación propone unos parámetros que aseguran un desarrollo equilibrado y una contribución a la mejora de la calidad de vida urbana. El proceso de pérdida de calidad de los estándares dotacionales ha sido corregido en el documento mencionado adaptando las determinaciones de las fichas de las UA a los parámetros de la LOUA y delimitando el suelo urbano no consolidado. Se puede considerar que, con ello, en el nuevo plan ya no será necesario dedicar atención a la redefinición de los derechos que establecía el plan anterior y se podrán concentrar los trabajos en las determinaciones de los suelos de nuevo desarrollo.

#### 2º. Falta de centralidad urbana.

El crecimiento de Benahadux ha ido dejando el centro primitivo cada vez más alejado del centro de gravedad de la masa edificada. Además, al apoyarse las nuevas pastillas en el eje de la carretera nacional, continúa el proceso (habitual, por otra parte) de pérdida gradual de centralidad en torno al núcleo primitivo y se genera una nueva atracción en torno al nuevo eje. Atracción que no llega a generar nueva centralidad hasta que no se transforme la travesía en bulevar o calle principal.

#### 3º. Nuevos crecimientos y nuevos centros.

El Avance del nuevo Plan propone una variante de la N-340<sup>a</sup> que permitirá transformar la actual travesía en el eje urbano estructurador, lo que sucederá cuando el desarrollo urbanístico del municipio ocupe ambos lados de la travesía y permita obtener los suelos de la nueva variante. Hasta entonces el esfuerzo debe dirigirse a conseguir, al menos, un espacio representativo en torno a la intersección de las dos carreteras que atraviesan el pueblo, que ya es el nuevo punto de centralidad, y eso es posible en el suelo urbanizable.

La construcción de la variante reducirá la intensidad del tráfico de paso que atraviesa el núcleo. Pero, sobre todo, la nueva conexión con Pechina y con la autovía colocará a Benahadux en una mejor posición en el conjunto de la aglomeración y permitirá que puedan elaborarse conjuntamente con el vecino municipio de Pechina estrategias de crecimiento basadas en la cualificación del espacio del entorno del río:

- Desarrollo urbanístico de calidad con estándares dotacionales elevados.
- Cualificación del entorno del río. Prohibición de nuevas construcciones ilegales. Delimitación de espacios libres en lugares estratégicos y cuando no se asegure la continuidad se los cultivos.
- Estrategias para la mejora del transporte público.

### ***B. Las oportunidades***

#### **1º. Buen nivel de equipamiento colectivo.**

El municipio de Benahadux cuenta con posibilidades de centralizar dotaciones educativas y deportivas, a las que habría que sumar sin duda las culturales, dentro de una línea de afirmar la identidad como pueblo.

#### **2º. Más oportunidades.**

Acercamiento mayor al mercado de suelo de la capital, lo que repercutirá en la captación de nuevos asentamientos residenciales y productivos, si se acierta con el tipo de productos inmobiliarios y se mantiene un umbral digno de calidad, que compense el mayor alejamiento.

### ***C. Tendencias del desarrollo urbano.***

El crecimiento de Benahadux hacia el norte y hacia el este está severamente condicionado por la topografía, por el ferrocarril y por el espacio protegido y valioso de la vega. Los nuevos crecimientos deben dirigirse preferiblemente hacia el norte y hacia el oeste hasta la variante prevista.

### ***D. Conclusiones.***

- El desarrollo urbanístico de Benahadux se va a producir como consecuencia de su progresiva integración funcional en el área metropolitana de la ciudad.

- En este contexto el ayuntamiento apuesta rotundamente por un desarrollo urbanístico de calidad con estándares dotacionales elevados.
- Los límites del crecimiento urbano previsto son, en esta fase, claros y rotundos, con lo que se evitarán traseras o bordes irregulares o degradados.
- Está prevista la delimitación de un área de reserva para vivienda protegida.
- El plan prevé dos actuaciones sobre el viario de interés comarcal:
  - Desdoblamiento de la CN 340ª hasta la autovía.
  - Variante de la carretera de la Alpujarra y conexión con la autovía en Pechina.
- La definición de estrategias comunes con Pechina para la ordenación del entorno del río Andarax y para la definición de políticas de transporte puede ser beneficiosa para ambos municipios.
- La política urbanística relativa al suelo industrial se resume en estos puntos:
  - Potenciación y regularización del suelo industrial situado junto a la carretera de Gádor.
  - Solo se incrementaría la oferta de suelo a lo largo de la CN 340ª para prever actuaciones de gran escala de ámbito comarcal que resolviesen sus infraestructuras y, entre ellas, el desdoblamiento de la carretera.

### **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

#### **3.1. El modelo territorial propuesto. Alternativas posibles y justificación de la coherencia de las determinaciones respecto a:**

##### **1. Los planes territoriales vigentes.**

Benahadux pertenece al ámbito del centro regional de la ciudad de Almería, definido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y tratado con anterioridad. También están en marcha el Plan de Ordenación del citado ámbito y el Plan de Transporte Metropolitano, si bien, todavía en fases iniciales.

No resulta nuevo afirmar que el futuro de Benahadux está ligado a su papel de conexión con Almería, porque así ha sido a lo largo de la Historia, al menos desde la explotación agrícola de su fértil vega por los árabes. Por eso, y por tratarse justamente de un municipio en el límite del ámbito de influencia, debe prestar especial atención a las conexiones viarias, procurando introducir en los planes subregionales y de transportes, las actuaciones sobre el viario necesarias para relacionar el municipio con la aglomeración urbana y con el exterior. Destacan las siguientes propuestas:

Conexión este-oeste entre la A-92 y el valle del Andarax, evitando el paso por el pueblo de la carretera de la Alpujarra.

Desdoblamiento de la CN-340 a entre la ronda de Almería y Benahadux.

##### **2. Las características del municipio, los procesos de ocupación de suelo y las previsiones**

Las previsiones de crecimiento se recogen en el cuadro de usos propuestos del Avance

#### **3.2. Descripción y suficiencia de los Sistemas Generales propuestos**

Los sistemas generales previstos se recogen en el cuadro de usos globales. Con su obtención se resuelve el déficit de espacios libres y equipamientos detectado en el análisis de zonas homogéneas, asimismo reflejado en el cuadro correspondiente.



Déficit en saturación	
Espacios Libres	32.174 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	20.281 m <sup>2</sup> s
Sistemas generales previstos	
Espacios libres y Equipamientos	103.652 m <sup>2</sup> s
Viario	227.316 m <sup>2</sup> s
Protección de Viario	71.654 m <sup>2</sup> s
Infraestructuras	46.377 m <sup>2</sup> s

Debe decirse que estos sistemas generales pretenden, además de permitir usos necesarios, favorecer la oferta residencial de Benahadux y mejorar el entorno paisajístico, condicionado por la proximidad de las zonas industriales, con la cementera en primer lugar.

Dentro del sistema viario se prevén dos actuaciones:

    Desdoblamiento de la CN 340a hasta la autovía.

    Variante de la carretera de la Alpujarra y conexión con la autovía en Pechina.

### 3.3. Clasificación de suelos con destino urbano.

En el cuadro de usos globales se recogen las propuestas de clasificación, los usos y las densidades previstas.

La propuesta de la Fase Inicial de Benahadux recoge los siguientes suelos y usos globales:

	Industrial m <sup>2</sup> s	Residencial m <sup>2</sup> s	Nº de viv uds	Densidad viv/Ha
<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	82.805	295.678	1.221(*)	43
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>				
<b>Unidades en ejecución</b>	125.432	143.818	859	60
<b>No desarrolladas o nuevas</b>	151.378	72.479	347	48
<b>Suelo Urbanizable</b>				
<b>En ejecución</b>	23.741	64.336	348	54
<b>No desarrollado o nuevo</b>	803.603	847.873	1.436	54

(\*) en 2001

### **3.4. Principales intervenciones propuestas en la ciudad consolidada**

En el suelo urbano consolidado de Benahadux no se plantean en principio, operaciones de reforma interior ni modificaciones en la ordenación actual. Las actuaciones con incidencia en el centro urbano van a tener lugar en los huecos de las unidades de ejecución, dentro del suelo urbano no consolidado, y en la periferia.

Cuando sean realidad las variantes de travesías actuales de carreteras, podrán incorporarse estos grandes ejes al suelo urbano, mejorando sustancialmente la calidad urbana.

### **3.5. La oferta de Suelo Industrial.**

La política de suelo industrial que el Ayuntamiento de Benahadux propone en este documento se puede resumir en los siguientes puntos:

#### **1. Los sectores ya clasificados.**

En el "documento presente" de modificación se mantiene la oferta de suelo industrial del planeamiento vigente, Sectores I3 e I....) pero ajustando los bordes a límites naturales (ramblas), lo que supone:

- una ligera disminución de superficie.
- el establecimiento de un límite claro natural entre el suelo residencial e industrial. Este borde será tratado con plantación de arbolado.

#### **2. Regulación de actuaciones irregulares.**

El nuevo plan clasificará como suelo urbano no consolidado con las mismas obligaciones y dotaciones que el suelo urbanizable los espacios ocupados por industrias en las proximidades de la subcentral y de la carretera de Gádor.

En este espacio se ubican industrias de cierta importancia a nivel comarcal. Es imprescindible cualificar el entorno, mejorar las dotaciones y los accesos. Debe concebirse una actuación cualificadota global de todo el entorno incluyendo los accesos a Holcim y a la subestación.

### 3. Los espacios intermedios.

Los terrenos situados entre esta zona industrial y el sector I3 se clasifican como suelo urbanizable.

### 4. Los sectores junto a la CN340.

El Ayuntamiento de Benahadux no considera oportuno desclasificar el suelo urbanizable situado junto a la CN340. Sin embargo, es consciente de que el proceso de ocupación de pequeños espacios por actuaciones urbanísticas para usos industriales no es deseable para el municipio. Los terrenos situados en los márgenes de la CN340(a) entre el núcleo de Benahadux y el límite del municipio con Huércal son muy valiosos por su situación estratégica pero:

- no hay prisa para desarrollarlos. No se clasifica nuevo suelo.
- en cualquier caso deberían desarrollarse estos suelos con actuaciones de gran tamaño que resuelvan todas las necesidades de infraestructura y, por supuesto, el desdoblamiento de la CN340(a) y los accesos a ella de los sectores.

Almería, Enero de 2007.

Fdo: Juan José Martínez Marín  
Ingeniero de Caminos

## 4. INFORME DE SUGERENCIAS AL AVANCE

### 4.1. Antecedentes

El Ayuntamiento de Benahadux, con fecha 18 de mayo de 2006, remite copia de las sugerencias presentadas al Avance del PGOU dentro del plazo de un mes de exposición pública. Se han presentado nueve sugerencias.

El 30 de mayo de 2006, el Ayuntamiento remite copia de dos nuevos escritos de sugerencias presentadas fuera de plazo.

El 9 de junio de 2006, el Ayuntamiento remite un escrito con una sugerencia.

El 13 de junio de 2006 entra en el Ayuntamiento una nueva sugerencia.

El 28 de noviembre de 2006 el Ayuntamiento remite una nueva sugerencia

En total son catorce (14) que se tratan de forma unificada, con independencia de su fecha de presentación.

### 4.2. Sugerencias presentadas

#### 1. José Navarro Torres

**Autor:**

José Navarro Torres

**Contenido:**

Solicita la inclusión en suelo urbanizable de una finca de su propiedad (compartida con otra persona) de 7.954 m<sup>2</sup> al norte del sector S-5.1

**Comentario:**

Se trata de una cuña entre el sector S-6, el S-5.1 y el ferrocarril, cuyo acceso está vinculado el desarrollo del sector S-5.1.

El art 16 de la Ley del Sector Ferroviario y el art 34 de su Reglamento, establecen una distancia mínima de edificación de 50 metros a cada lado de la arista exterior de la plataforma. Ello imposibilita un adecuado aprovechamiento urbanístico de esta propiedad como sector independiente.

**Propuesta:**

Desestimar la propuesta de crear un sector independiente de suelo urbanizable.

## 2. Romero Hermanos, SA

**Autor:**

Rafael Landín Navarro en representación de Romero Hermanos, SA

**Contenido:**

La propiedad de Romero Hermanos se reparte entre los sectores S-2 y S-7 del Avance, en el primero de forma exclusiva y en el segundo, compartida. Solicita modificar límites del sector S-2 para ajustarse a su finca segregada y dividir el sector S-7 para que la finca La Partala, de su propiedad, constituya un solo sector.

**Comentario:**

La primera petición es lógica y la segunda se estudiará, considerando el resto de suelo que se deja. En todo caso, el Plan Parcial de desarrollo siempre podría subdividir unidades de gestión que facilitasen el reparto de propiedades.

**Propuesta:**

Acceder a lo solicitado siempre que el resto del actual sector S-7 constituya una unidad lógica y razonable.

## 3. Partadux, SL

**Autor:**

Francisco Juárez González

**Contenido:**

Posee la propiedad mayoritaria de los terrenos del sector S-7 y solicita que equiparen los parámetros de aprovechamiento del S-7 a los demás sectores del Avance, pasando de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 40 viv/Ha, a 0,63 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 63 viv/Ha, respectivamente.

**Comentario:**

En el Avance no se definen áreas de reparto, que en el documento para su aprobación inicial son obligadas. Las diferencias de aprovechamiento entre áreas, salvo excepciones, no serán superiores al 10% (art 60.c LOUA).

**Propuesta:**

Profundizar en el estudio de aprovechamiento de los sectores para justificar cualquier diferencia como la señalada, de acuerdo con la LOUA. En todo caso, la edificabilidad podrá aproximarse a 0,6 ó 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s pero la densidad de viviendas, considerando el predominio de unifamiliares, difícilmente superará las 50-55 viviendas /hectárea.

**4. Ricardo Rueda Sánchez****Autor:**

Ricardo Rueda Sánchez

**Contenido:**

1. Solicita ampliación del suelo industrial hacia el norte de las unidades UC-1 y UENC-1 en unos 6.000 m<sup>2</sup>
2. Solicita incluir en el sector SI-2.1 hasta el límite de su propiedad con HOLCIM

**Comentario:**

Con las limitaciones lógicas del ferrocarril y de los radios de carreteras, deben estudiarse ambas propuestas

**Propuesta:**

Acceder a lo solicitado, con las limitaciones comentadas.

**5. Francisco Navarro Hurtado y cuatro más****Autor:**

Francisco Navarro Hurtado y cuatro más

**Contenido:**

Son propietarios de una finca de unos 150.000 m<sup>2</sup> en El Boliche, incluida en su mayoría en la zona de reserva de vivienda de protección pública ZR-VP, al sur del núcleo principal.

Solicita la supresión de la reserva, incluyendo su propiedad en suelo urbanizable como el resto de sectores, ampliando sus límites al otro lado del ramal de enlace con la A-92, para usos terciarios.

**Comentario:**

La previsión de una reserva de suelo para vivienda protegida en Benahadux no está pensada para cubrir únicamente las necesidades de crecimiento vegetativo del municipio visto aisladamente, sino que se enmarca dentro de una previsión del conjunto del ámbito metropolitano de la capital. El lugar escogido –el cruce de los dos ejes de comunicación principales- posee el contenido estratégico que exige una operación de gran envergadura, que trata de acercar los núcleos de Benahadux y Pechina dentro de una operación urbanística a escala de la aglomeración urbana de Almería, incluyendo otros usos distintos de la vivienda protegida, como pueden ser los terciarios y un porcentaje razonable de vivienda libre. El desplazamiento de esta zona reduciría su papel urbanístico, que justifica la operación conjuntamente con la necesidad de vivienda.

De no existir esta previsión de reserva de suelo, difícilmente puede justificarse la inclusión de este suelo como urbanizable sectorizado.

**Propuesta:**

Mantener la condición de suelo urbanizable sectorizado y posibilitar una intervención pública como reserva de suelo, o mediante actuación pública desde el planeamiento, estableciendo un porcentaje de VPO superior al 50% de la edificabilidad residencial.

**6. EFTA, SA****Autor:**

Antonio Hernández Rodríguez

**Contenido:**

Posee una parcela, actualmente en suelo urbano edificable, afectada por el espacio libre SG-EL-1. No aporta plano que sitúe con certeza su propiedad.

Solicita que se mantenga su condición actual, excluyéndola del espacio libre

**Comentario:**

El espacio libre SG-EL-1 no varía respecto de las Normas Subsidiarias vigentes. Es posible que la sugerencia se refiera al espacio libre contiguo de la UA-9'.

En cualquier caso, debe reestudiarse el límite de este espacio libre

**Propuesta:**

Redefinir el límite del espacio libre SG-EL.1 y respetar posibles parcelas edificables en los límites.

**7. EFTA, SA****Autor:**

Antonio Hernández Rodríguez

**Contenido:**

1. La delimitación del sector S-3 y los espacios libres no coinciden con el Convenio Urbanístico firmado con el Ayuntamiento. Solicita que se adecuen al Convenio.
2. La carga de urbanización de la calle de comunicación entre el sector S-3 y la UA-9 no debe recaer únicamente en el S-3, debiendo repartirse entre la UA-9 el Ayuntamiento y el S-3.

**Comentario:**

Las condiciones especiales que tenga el Sector 3 conveniadas con el Ayuntamiento deben ir razonablemente condicionadas a su desarrollo anterior al del nuevo Plan, que tiene que considerar la uniformidad de este sector con otros en similares condiciones. Dentro de este planteamiento, ninguna condición que añada o modifique el nuevo Plan General, va a variar sustancialmente de lo actual.

Por otra parte, respecto de las posibles obligaciones de urbanizar viales exteriores al Sector, aunque no sean Sistemas Generales, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su nombre el planeamiento, pueden establecer dichas obligaciones, de forma que el municipio tenga asegurada la urbanización, con independencia de qué sector actúe primero.

**Propuesta:**

Estudiar para este sector unas condiciones que sean asumibles por los promotores del mismo y aseguren la urbanización que detgermina el Ayuntamiento.

**8. Carmen M<sup>a</sup> Gázquez Rosales****Autor:**

Carmen M<sup>a</sup> Gázquez Rosales



**Contenido:**

Solicita una pequeña ampliación del suelo urbano de El Chuche para construir una vivienda en terrenos de su propiedad

**Comentario:**

Se trata de una adaptación del límite de suelo urbano a la propiedad, de la que comprende parte.

**Propuesta:**

Acceder a lo solicitado

**9. Jose Pascual Pozo y Ronixa, SL****Autor:**

Jose Pascual Pozo y Antonio José Pérez Torres

**Contenido:**

Poseen unos terrenos en el paraje de El Jalvo, de unos 136.554,86 m<sup>2</sup> incluidos en parte en suelo urbanizable sectorizado industrial de tres sectores y en parte como sistema general viario.

Solicitan que se unifiquen en un solo sector, con 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de edificabilidad, adscribiéndole el sistema general viario.

**Comentario:**

La unificación en un único gran sector, de los tres sectores previstos, no implica necesariamente una mayor agilidad en su desarrollo. Parece que la división por la vía pecuaria sigue teniendo sentido, aunque de tres sectores se pueda pasar a dos.

Respecto de la edificabilidad, puede estudiarse una aproximación en torno a 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Propuesta:**

Considerar dos sectores de suelo urbanizable industrial y reestudiar la edificabilidad, en torno a 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

## 10. Antonio Úbeda Navarro

**Autor:**

Antonio Úbeda Navarro

**Contenido:**

Posee una propiedad de unos 3.000 m<sup>2</sup> en el Chucho, entre el suelo urbano y el río, cuyo plano adjunta. Solicita una ampliación de dicho suelo hasta la acequia existente.

**Comentario:**

Aunque se trata de un suelo colindante con el urbano consolidado, se sitúa a un acota inferior y tiene problemas de acceso. No obstante, puede accederse, siempre que el ámbito resuelva los accesos.

**Propuesta:**

Estudiar una pequeña ampliación del suelo urbano hasta el límite solicitado.

## 11. Malpísol VA Almería SL

**Autor:**

Francisco Javier Garrido Andújar

**Contenido:**

Pretende desarrollar la UA-7 y solicita que el planeamiento de desarrollo sea Plan Especial y no Plan Parcial

**Comentario:**

La superficie de la UA-7 es inferior a media hectárea, por lo que parece lógico que la figura sea un Plan Especial. En cualquier caso, las obligaciones en suelo urbano no consolidado las establece la ficha de ordenación del Plan General con independencia de la figura concreta de planeamiento de desarrollo, por lo que serían figuras equivalentes.

**Propuesta:**

Acceder a lo solicitado.

## 12. Piedral Almería, SL

**Autor:**

Miguel Francisco del Águila Miras

**Contenido:**

Posee una finca en el paraje Los Naranjos, de 13.875,82 m<sup>2</sup>, donde pretende ocupar 8.209,09 m<sup>2</sup>s con su industria, dejando el resto libre. Solicita que se le permita en el nuevo Plan.

**Comentario:**

Gran parte de su parcela está afectada por la previsión de un suelo de protección de sistemas generales, en concreto se trata del haz de líneas de alta tensión que coinciden en la subestación de Los Naranjos. El resto se incluye en un sector de suelo urbanizable industrial, el Sector I-7.

**Propuesta:**

Incluir su propiedad en suelo urbanizable sectorizado industrial, parte en el Sector I-7 y parte en sistemas generales (protección de las líneas de alta tensión).

## 13. Novacera, SL

**Autora:**

Noemí Raquel López Ramos

**Contenido:**

Posee dos parcelas calificadas como suelo industrial en suelo urbano no consolidado, don una superficie total de 32.348,54 m<sup>2</sup>. Solicita que su propiedad se considere un polígono independiente

**Comentario:**

Puede estudiarse una delimitación de estos suelos más ajustada a los límites de propiedad.

**Propuesta:**

Estudiar una nueva delimitación de este ámbito, de acuerdo a lo solicitado.

## 14. DOFIL, SA

**Autora:**

Isabel López Hita

**Contenido:**

Es propietaria mayoritaria del sector S-I-5 de las actuales NNSS, cuya delimitación ha variado en el Avance. Propone un cambio en la delimitación, presentando planos.

**Comentario:**

No existe ningún inconveniente en acceder a lo solicitado, si con ello mejora la gestión del sector.

**Propuesta:**

Acceder a lo solicitado

Fin del informe de sugerencias al Avance.

Almería, diciembre de 2006

**EQUIPO REDACTOR:**

JUAN JOSÉ MARTÍNEZ MARÍN. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

CARMELO BENTUÉ GÓMEZ. Arquitecto.

CLARA M<sup>a</sup> FERREIRA MORALES. Licenciada en Ciencias Ambientales.

AGUSTÍN TORRECILLAS AGUILERA. Ingeniero Técnico Agrícola. Técnico del SIG.

SONIA RUBIO MARTÍNEZ. Ingeniera Agrónoma.