



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL INDICE

1. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	1
1.1.- Antecedentes	
1.2.- Objeto y justificación legal de la Adaptación Parcial	
1.3.- Ámbito y contenido del documento	
1.4.- Vigencia del documento	
1.5.- Modificaciones de Planeamiento General	
1.6.- Legislación aplicable	
2.- CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MOJÁCAR	9
2.1.- Encuadre territorial	
2.1.1.- Localización y estructura territorial	
2.1.2.- Descripción general	
2.1.3.- Núcleos de población	
2.2.- Medio físico	
2.2.1.- Morfología y relieve	
2.2.2.- Geología	
2.2.3.- Geotecnia	
2.2.4.- Hidrología	
2.2.5.- Climatología	
2.3.- Medio socio-económico	
2.3.1.- Economía	
2.3.2.- Sector Agrario	
2.3.3.- Sector Industrial	
2.3.4.- Sector Turístico	
3.- PLANEAMIENTO VIGENTE	18
3.1.- Planeamiento General	
3.2.- Planeamiento de Desarrollo (P.D.)	
3.3.- Síntesis cronológica de los desarrollos General y Parcial	



4.- DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL27

5- CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL29

5.0.- Consideración previa

5.1.- Criterios generales

5.2.- Suelo Urbano

5.2.1.- Sectores y Unidades de Ejecución que han pasado a constituir Suelo Urbano Consolidado

5.2.2.- Unidades de Ejecución que constituyen Suelo Urbano No Consolidado

5.3.- Suelo Urbanizable

5.4.- Suelo No Urbanizable

5.5.- Suelo en transformación

5.6.- Unidades de ejecución y sectores

5.7.- Cuadros resumen de la clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable tras la Adaptación Parcial, según el estado de desarrollo de cada suelo

6.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES45

7.- DISPOSICIONES SOBRE LA VIVIENDA PROTEGIDA 48

7.1.- Legislación aplicable

7.2.- Coeficientes de ponderación de viviendas libres y protegidas

7.3.- Sectores y Unidades de Actuación a los que son exigibles la reserva de viviendas protegidas y estándares del artículo 17 de la LOUA

7.4.- Consideración sobre la Actuación nº 16 del Anexo 2 (Sector 16)

7.5.- Cuantificación de las determinaciones en Sectores y U.A. que han de reservar suelo para vivienda protegida

7.5.1.- Listado de Sectores y U.A.

7.5.2.- Cuantía de las determinaciones de los Sectores y U.A.

7.5.3.- Sector S-2 – LOS GASPARES

7.5.4.- Sector 11

7.5.5.- Sector 16 – LA MATA – LOS MINGRANOS

7.5.6.- Unidades de Actuación

7.5.6.1.- Relación de las Unidades de Actuación

7.5.6.2.- Condiciones de cada Ordenanza

7.5.6.3.- Condiciones de Aprovechamiento de cada U.A.



8.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	70
9.- REDES DE TRÁFICO Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS	71
10.- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO	72
10.1. Contenido	
10.2.- Sistemas Generales incluidos	
10.3.- Sistema General de Espacios Libres	
10.4.- Sistema General Viario	
11.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	76
12.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	77
13.- SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA REGIONAL	79
14.- ELEMENTOS PROTEGIDOS	80
14.1.- Bienes de Interés Cultural	
14.2.- Patrimonio Industrial	
14.3.- Bienes Culturales de carácter Arquitectónico	
14.4.- Bienes Culturales de carácter Etnológico	
14.5.- Otros Bienes Culturales Inventariados	
14.5.1 Yacimientos Arqueológicos	
14.5.2.- Bienes Inmuebles Integrantes del Patrimonio Arquitectónico del Casco Urbano de Mojácar	
14.5.3.- Bienes de Interés Etnológico	
14.5.4.- Otros Bienes Etnológicos de Interés	
15.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	89
15.1.- Actuaciones previstas	
15.2.- Plazos Previstos	
15.3.- Incumplimiento de Plazos	
16.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES	92
17.- ANEXOS A LA MEMORIA	93



DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1.- Antecedentes

El Municipio de Mojácar cuenta, en Planeamiento General, con Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente en fecha 29 de Mayo de 1987 y 23 de Diciembre de 1987; y con varias Modificaciones Puntuales de dichas NNSS.

Todo ello compone un cuerpo normativo que sin ser contradictorio, es complejo y no está adaptado a la legislación vigente.

Por ello procede la redacción del presente documento de Adaptación a la LOUA.

1.2.- Objeto y justificación legal de la Adaptación Parcial

Esta Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Mojácar, al amparo de la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, y del Decreto 11/2008 de 22 de Enero.

El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar las determinaciones de la figura del Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la LOUA.

{Ley 7/2002 Disposiciones Transitorias

Segunda. Planes e Instrumentos existentes

1.- Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.



En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

- 1º) Las que fueran contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación será inaplicables.
- 2º) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2.- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Trascurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del Planeamiento General que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

3.- Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su Planeamiento General conforme a lo dispuesto en esta Ley}

Por tanto, entendiendo esta Adaptación como Parcial será su objeto el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

El conjunto de dichas determinaciones queda definido en la LOUA en su artículo 10.1.:

{Ley 7/2002 artículo 10.1

La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
- b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública².

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en



el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas ³.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:
- c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.
 - c.2) Infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.
- f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
- g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico mas relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.



- i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.
- B)** *En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio (es el caso de Mojácar):*
- a) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.
- b) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios. En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

Por otra parte el Decreto 11/2008 aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 17 de Enero de 2008, y publicado el 7 de Febrero concreta el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, volviendo a describir cuales son las determinaciones de la ordenación estructural objeto de Adaptación:

{Decreto 11/2008. Artículo 3

Artículo 3. Contenido y alcance

1. *La adaptación parcial del instrumento de Planeamiento General vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
2. *El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:*
 - a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el Planeamiento General vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.
 - b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el



aprovechamiento urbanístico del Planeamiento General vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.
Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

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

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el Planeamiento General vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.



- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el Planeamiento General vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

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

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.
- 3) La adaptación parcial no podrá:
 - a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1
 - b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
 - c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de Página núm. 10 BOJA núm. 27 Sevilla, 7 de febrero 2008 especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.
 - d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
 - e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
 - f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de Planeamiento General vigente.



1.3.- Ámbito y contenido del documento

El presente documento de Adaptación a la LOUA tiene como ámbito la totalidad del T.M. de Mojácar y constituye un Texto Refundido del vigente Planeamiento General adaptándolo a la Ley 7/2002 y al Decreto 11/2008.

Es un documento completo que se compone de:

MEMORIA y ANEXOS A MEMORIA
PLANOS: - DE INFORMACIÓN
 - DE ORDENACIÓN
NORMAS URBANÍSTICAS

(El índice completo figura al principio del documento)

1.4.- Vigencia del documento

El presente documento de ADAPTACIÓN a la LOUA, entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el B.O.P. de Almería de su aprobación definitiva y su vigencia es indefinida en tanto no produzcan circunstancias que aconsejen su modificación.

Su entrada en vigor conlleva la derogación del anterior Planeamiento General, en lo que se oponga al presente documento.

1.5.- Modificaciones de Planeamiento General

El Ayuntamiento de Mojácar podrá estimar la conveniencia y oportunidad de revisar el Planeamiento General mediante documento que lo modifique.

A tal efecto no se considera Modificación de Planeamiento General, los siguientes supuestos:

- 1.- Corrección de errores materiales.
- 2.- Ajustes puntuales de los límites de los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Estudios de Detalle, etc).



1.6.- Legislación aplicable

Es la siguiente:

- a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- b) Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- c) Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- d) Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- e) Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- f) Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, en sus preceptos en vigor.
- g) Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- h) Reglamento de Planeamiento Urbanístico. R.D. 3.159/1978 de 23 de junio.
- i) Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto.
- j) Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/1978 de 23 de junio.



2.- CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE MOJÁCAR

2.1.- Encuadre territorial

2.1.1.- Localización y estructura territorial

El Término Municipal de Mojácar forma parte de la provincia de Almería y está situado en su Costa Oriental. Tiene una superficie de 71,5 Km²., y supone el 14,3% del ámbito comarcal y el 0,84% de la superficie provincial.

A Enero de 2.009 el dato de población del municipio es de 7.084 habitantes.

La provincia de Almería tiene un total de 103 municipios, de los cuales 13 son costeros que, citados de Levante a Poniente son: Pulpí, Cuevas del Almanzora, Vera, Garrucha, Mojácar, Carboneras, Níjar, Almería, Enix, Roquetas de Mar, El Ejido, Berja y Adra, municipios en los que, por ser costeros, el incremento del turismo ha sido más importante.

2.1.2.- Descripción general

Los límites del T.M. de Mojácar son:

- Al Norte limita con los Términos Municipales de Vera y Garrucha.
- Al Sur limita con el Término Municipal de Carboneras y el Mar Mediterráneo.
- Al Este limita con el Término Municipal de Garrucha y el Mar Mediterráneo.
- Al Oeste limita con el Término Municipal de Turre.

El límite del T.M. de Mojácar se modificó por la cesión de suelo al T.M. de Garrucha según decreto 114/1994, de 17 de mayo – BOJA nº 75.

En cuanto a los elementos geográficos del Término Municipal de Mojácar, cabe indicar:

La altitud sobre el nivel del mar es de 152 metros.

En lo relativo al relieve, podemos dividir el término en varias zonas: La Sierra, El Llano y la Costa.



La Sierra: Ocupa la mayor parte del Término Municipal desde el extremo Sur, hasta la carretera de Turre a la playa.

Aquí se dan las mayores altitudes del municipio y tiene una topografía muy abrupta, con fuertes pendientes.

El Llano: Se extiende por la parte Norte del municipio, coincidiendo con el último tramo del Río Aguas. Con una altimetría por debajo de los 100 m. en toda la zona, topografía totalmente plana.

La Costa: Es el ámbito litoral del Término Municipal que no presenta una morfología uniforme y en la que se pueden distinguir dos zonas diferenciadas. (Al Sur del municipio: Desembocadura Rambla de la Granadilla y la Rambla de Alfaix; y desde la Rambla de Alfaix hasta la Desembocadura del Río Aguas).

En lo relativo a cuencas hidrográficas, hay que destacar que el Término Municipal de Mojácar pertenece íntegramente a la Cuenca Hidrográfica del Sur de España. En el Término Municipal se pueden distinguir a su vez una serie de subcuencas entre las que destaca por su extensión la parte más oriental de la cuenca del Río Aguas situada sobre el Término Norte del Municipio. El resto del término se encuentra surcado por un conjunto de ramblas que constituyen la red de drenaje superficial de la vertiente oriental de Sierra Cabrera. En el plano O.1 se recoge la red hidrográfica más importante del municipio.

2.1.3.- Núcleos de población

En función de una economía agraria y de las necesidades defensivas, el asentamiento de Mojácar se formaliza en una ciudad fortificada y localizada en un cerro inexpugnable, con el recurso de agua suficiente y, apoyada por numerosos cortijos y cortijadas vinculados al aprovechamiento agrícola o ganadero concreto, en ocasiones también poco accesibles para su posible defensa.

La existencia desde antiguo de la metalurgia, realizada en el propio poblado, lejos de las zonas de adquisición del mineral, indica la existencia de una organización del transporte.



El primer núcleo urbano significativo, probablemente se localizó en el cerro de Mojácar la Vieja, desde donde se traslada a la nueva situación en los siglos X-XIII para su mejor defensa y, control de los ataques por el mar.

En el litoral se sitúan sucesivos sistemas defensivos, no ocupándose como asentamientos hasta los años 1960-1970 con el inicio de las actividades de esparcimiento en la zona, y entonces, éste se va produciendo de modo desordenado, macizando la zona costera desde la rambla de Alfaix a la de Campos en un frente prácticamente continuo de edificación, sin una estructura urbana clara, y con deficiencias importantes de infraestructuras y equipamientos. El espacio entre rambla de Campos y Garrucha queda vacante, pero con clasificación de urbanizable pendiente de ejecutar.

En el siglo XIX se cita en el diccionario Madoz la existencia de las siguientes cortijadas:

Las Marinas, Faix, Majada de la Nieve, Aljuezar, Alcandias, Agua del Medio, Cueva Negra, Macenas, Barranco del Moro y Sopalmo y parte de la jurisdicción de la Garrucha.

Con el abandono de la agricultura y ganadería tradicionales se desocupan muchos de los cortijos y cortijadas, mientras otros se convierten en pequeños núcleos de población.

En las Normas Subsidiarias de 1987 figuran como núcleos rurales con la categoría de Suelo No Urbanizable SNU-4 los siguientes: Sopalmo, Agua de Enmedio, El Moro, Cortijada Aljuézar, Las Alparatas y Las Cuartillas.

En dichas Normas Subsidiarias, se reflejan en el municipio de Mojácar tres zonas claramente diferenciadas en el relativo a núcleos de población:

- El núcleo urbano de Mojácar.
- Núcleo de La Paratá
- Costa de Mojácar :

A lo largo de toda la Costa de Mojácar (de unos 17 Km.) se ha conformado un núcleo urbano continuo, aunque diferenciado en distintos desarrollos urbanísticos: Hotel Indalo- El Cantal, Cruce-El Parador, El Descargador y La Rumina

El asentamiento humano de Mojácar se estructura en la actualidad en un núcleo compacto, Mojácar, heredero del histórico aunque profundamente transformado en su alzado, situado sobre un cerro a cota entre 150-170 m de altitud, a 2 Km. de la costa y con la mayoría del equipamiento de que dispone el municipio. La vía que le da acceso



desde Turre se prolonga hasta la costa en paralelo a la rambla de Campos, conectándole con la carretera AL-5105, antigua ALP-118 que, bordeando la playa, será el eje que articule toda la expansión urbana de los últimos años, en conflicto con el tráfico de paso hacia Carboneras-Garrucha-Vera.

2.2.- Medio físico

2.2.1.- Morfología y relieve

Con respecto a la caracterización geomorfológico, en el ámbito ocupado por el municipio de Mojácar se pueden distinguir, las siguientes unidades homogéneas: Complejos Serranos de Sierra Cabrera y prolongación Norte del macizo de Cabo de Gata en el parte sur y centro del Término Municipal, Llanura sedimentaria del extremo oriental de la cuenca hidrográfica del Río Aguas sobre el sector Norte del municipio y, por último, una fachada litoral de unos 17 Km. de longitud aproximadamente.

2.2.2.- Geología

El término municipal de Mojácar, desde el punto de vista geológico, está situado en el extremo suroriental de las Cordilleras Béticas, concretamente dentro de su Zona Interna. En el municipio de Mojácar aparecen representados mayoritariamente los materiales del Complejo Alpujárride (Sierra de Cabrera), pequeños islotes representando al Complejo Maláguide, una pequeña muestra de materiales volcánicos al sur del término municipal. Los materiales neógenos y cuaternarios constituyen una parte considerable del territorio de Mojácar, concretamente la totalidad del tercio norte del municipio y la mayor parte de la franja costera está formada por estos materiales.

2.2.3.- Geotecnia

En cuanto a las características geotécnicas podemos indicar que las condiciones del terreno son extremadamente variables dentro de la zona considerada por lo que únicamente cabe realizar recomendaciones generales meramente orientativas. Es de obligado cumplimiento el efectuar estudios geotécnicos detallados en los emplazamientos de los posibles asentamientos urbanos. No obstante, se considera que en general, todo el territorio es apto, desde el punto de vista geotécnico, para urbanizar.



2.2.4.- Hidrología

Desde el punto de vista hidrográfico, el término municipal de Mojácar pertenece íntegramente a la Cuenca Hidrográfica del Sur de España. En el término municipal se pueden distinguir a su vez una serie de subcuencas entre las que destaca por su extensión la parte más oriental de la cuenca del río Aguas situada sobre el tercio norte del municipio. El resto del término se encuentra surcado por un conjunto de ramblas que constituyen la red de drenaje superficial de la vertiente oriental de Sierra Cabrera.

Este sistema hidrográfico se caracteriza fundamentalmente por permanecer seco la práctica totalidad del año, entrando en funcionamiento en contadas ocasiones como consecuencia de situaciones pluviométricas de tipo torrencial. Tan sólo el río Aguas llega a mantener pequeños caudales a lo largo de todo el año, caudales que son aprovechados por la agricultura con lo que el cauce permanece seco también la mayor parte del tiempo.

Por tanto, la red hidrográfica del término municipal de Mojácar de sur a norte quedaría de la siguiente forma: la rambla de Granatilla, situada casi al límite con el vecino término municipal de Carboneras. Más al norte tenemos la rambla de Macenas, principal curso hidrográfico de los que transcurren íntegramente por el municipio de Mojácar. Se origina en torno a los 400 m de altitud, tras la confluencia de dos pequeños torrentes a los que posteriormente se les une por su margen izquierda la rambla del Moro.

Antes de desembocar en el mar junto al castillo de Macenas la rambla recibe, también por su margen izquierda, dos cursos más, el del Barranco del Agua del Medio y la rambla del Medio. Continuando hacia el norte nos encontramos con otros dos pequeños torrentes de corto recorrido originados a media ladera de la Sierra Cabrera. El siguiente curso de cierta importancia es el de la rambla de Alfaix que desemboca en las inmediaciones de la Venta del Bancal.

Más al norte nos encontramos con la rambla de Las Marinas, resultado de la confluencia de pequeños torrentes, desemboca poco antes de llegar a la altura del Parador de los Reyes Católicos. Antes de llegar a la desembocadura del río Aguas existen tres pequeños cauces originados al pie de núcleo urbano de Mojácar en dirección oeste-este atravesando los materiales neógenos y cuaternarios que conforman esta zona del municipio. La topografía existente hace que el río presente una escasa pendiente, describiendo su curso algunos meandros.



2.2.5.- Climatología

La situación meridional de la comarca y la proximidad del desierto sahariano hacen que se den aquí características climáticas parecidas, incluso en invierno, a las del norte de África. El relieve montañoso que contrarresta las influencias de los frentes nubosos del Atlántico, sin ninguna incidencia aquí, y las cálidas aguas mediterráneas que bañan sus costas favorecen la bonanza del clima, el cual, atendiendo a la clasificación climática de Köppen, sería Seco de estepa, según Capel Molina sería Mediterráneo subdesértico y según A. Strahler sería tropical seco semiárido, una transición entre la estepa y el desierto. Finalmente, respecto a la clasificación que realiza para nuestra península Allué Andrade, basándose en los climogramas y tipos preestablecidos por Walter-Lieth y Gaussen, el fitoclima de la zona se clasifica como sahariano mediterráneo, caracterizado por no tener ningún mes frío (media por debajo de 6 °C), aridez moderada o parcial y precipitación inferior a 350 mm³.

En general las precipitaciones son escasas, con una máxima anual de entre 200 y 300 mm³. Los meses más lluviosos suelen ser octubre y marzo, sin lluvias prácticamente en verano. Los días de lluvia al año nunca llegan a 35 ni los nubosos a 40. En periodos de sequía acentuada, no se superan los 10 días de lluvia al año. Cada tres o cuatro años suele llover torrencialmente, a causa de la gota fría de la depresión mediterránea, lo que produce grandes avenidas de agua por las ramblas. Por otro lado, hay una fuerte torrencialidad como tónica general.

Temperaturas suaves durante todo el año, con una media de 18°C. Las noches de invierno pueden ser frías, pero los días soleados son decididamente primaverales. El mes más caluroso es agosto, con 26°C de media y el más frío es enero. Como valores absolutos extremos bastante significativos tenemos temperaturas que llegan a superar los 40°C y en el caso contrario, valores de 0°C e incluso valores ligeramente inferiores durante los meses de enero y febrero.

El área de estudio cuenta con un índice anual de insolación de más de 3000 h y el valor de evapotranspiración potencial obtenido por el método de Thornthwaite en la estación de Los Gallardos es de 1.099mm/año.



Mes	Temperatura Media Mensual		
	Temp.Max.	Temp.Mín.	Horas de Sol
Enero	25,2	17,2	210
Febrero	26,2	18,1	217
Marzo	32,4	18,9	220
Abril	31,2	20,7	240
Mayo	34,2	23,3	305
Junio	36,4	27	323
Julio	37,1	30,1	334
Agosto	38,2	30,4	316
Septiembre	37,6	28,5	315
Octubre	34,4	24,4	268
Noviembre	32,1	20,5	211
Diciembre	25,1	17	210
Total	3.180 horas de sol al año		



2.3.- Medio socio-económico

Mojácar, fundamentalmente por el desarrollo de las actividades ligadas al turismo, experimenta un gran crecimiento, más de un 50% en el último año, en el que influye tanto el crecimiento natural de la población, como la inmigración continuada de efectivos ante las expectativas creadas por la actividad económica del municipio, y la instalación definitiva de una parte significativa de los visitantes que ha recibido este pueblo, que de ser turistas asiduos han pasado a ser vecinos del mismo.

Es interesante, mencionar en este punto la presencia cada vez mayor de población extranjera. Observando los datos totales de extranjeros residentes, comprobamos que suponen sólo un 8,6% de la población total de la Comarca. Pero si analizamos estos datos a nivel municipal y viendo de donde proceden esos residentes extranjeros, por su parte Mojácar cuenta en su población de derecho con un 39,8% de extranjeros que en su gran mayoría procedían del Reino Unido (62,7%), ya que el establecimiento de su residencia allí es por motivos de clima, calidad de vida y actividades turísticas. Generalmente se han establecido en colonias que reconvierten a su gusto y manera de vivir.

Mojácar, gracias a la actividad turística, goza de una baja tasa de desempleo entre sus habitantes.

2.3.1.- Economía

La actividad económica del Levante Almeriense está dominada por dos sectores económicos, la agricultura y los servicios, sobre todo el turismo, que suponen el 74,3 del total del empleo generado en la comarca.

Los servicios constituyen la actividad económica más dinámica de toda la zona y la que emplea mayor número de trabajadores, un 42,93% del total. Esto es reflejo, sin duda, de la importancia del sector turístico en la Comarca y del dinamismo creciente de esta actividad, que ha crecido en los últimos años de una manera clara.

2.3.2.- Sector Agrario

El Sector agrícola de Almería, ha sido en los últimos años el revulsivo de la economía de toda la provincia, apoyándose esencialmente en las modernas explotaciones hortofrutícolas de producción intensiva. Esta situación se aprecia también en el Levante Almeriense aunque no en el Municipio de Mojácar, donde el cultivo bajo plástico está prohibido.



La superficie de cultivos herbáceos del municipio asciende a 118 has siendo el principal cultivo de regadío las hortalizas y de secano la cebada. Respecto a los cultivos leñosos con una superficie en torno a 217 has, el principal cultivo de regadío es el naranjo y de secano, el algarrobo.

2.3.3.- Sector Industrial

La Industria tiene un escaso peso en el total de la economía de la comarca. La situación periférica y las malas comunicaciones han tenido hasta hace poco el ámbito fuera de los flujos de inversiones de este tipo.

2.3.4.- Sector Turístico

El turismo es uno de los sectores más dinámicos y productivos de la comarca. Genera mayor número de empleo que cualquier otra actividad y este se incrementa de manera notable durante los meses de temporada alta. Son los municipios costeros los que hasta el momento han tomado la batuta del desarrollo turístico siempre a remolque de Mojácar, ya que es allí donde se inició la actividad, donde tomó proyección y se ha ido extendiendo a otros limítrofes o cercanos, como Vera y Garrucha.

En los últimos años se ha producido la fase más expansiva del proceso de desarrollo de la actividad turística en Mojácar y su comarca, y este hecho queda reflejado en el fuerte incremento del número de alojamientos y de empresas relacionadas con la hostelería y la restauración especialmente a lo largo de la línea de costa. Pero tampoco hay que olvidar que están surgiendo iniciativas muy interesantes en algunos municipios del interior relacionadas con el turismo de aventura, de naturaleza, de espacios naturales y, por supuesto, el turismo rural. Es sin embargo muy deficitaria la comarca, en oferta complementaria, casi inexistente. Se trata de un reto para el futuro ofertar, además de alojamiento y restauración asociados al sol y la playa, toda una serie de actividades de carácter complementario que el turista de hoy demanda cada vez más.



3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1.- Planeamiento General

El Planeamiento General vigente, en Mojácar, lo componen:

- Las NORMAS SUBSIDIARIAS con aprobación definitiva en fechas 29 - Mayo – 1.987 y 23 - Diciembre - 1.987.
- Las sucesivas Modificaciones Puntuales de Normas Subsidiarias, que son un total de 57, redactadas entre los años 1.988 y 2.009.

Ello es objeto del **ANEXO 1** a la presente Memoria, que comprende:

ANEXO 1. INVENTARIO DE EXPEDIENTES DE ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

- o Cuadro resumen
- o Inventario de expedientes de Planeamiento General con ficha resumen y documentación administrativa y técnica.

A continuación se acompaña el CUADRO RESUMEN (que con más detalle figura en el ANEXO 1).



NUM. REF.	OBJETO	FECHA ACUERDO APROBACION DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN
MP-1	Sector 6 - Modificación de límites	11/02/1991	09/04/1991
MP-2	Sector 7, Marina de la Torre - Aumento de densidad	14/04/1999	23/04/1999
MP-3	UA-8, Paraje de Lance Nuevo - Modificación límites: UA-8A Y B	28/04/1999	13/05/1999
MP-4	C/ Juventud y Rambla de los Terreros - Modificación alineaciones	11/02/2000	24/03/2000
MP-5	Ordenante U-1, Nucleo Urbano	11/02/2000	25/02/2000
MP-6	Sector 3, Incremento densidad	02/05/2000	15/05/2000
MP-7	Sector 3, Aumento Edif.	27/11/2000	16/02/2001
MP-8	Normativa estética	06/07/2001	17/07/2001
MP-9	Sector 9.2 Las Escobetas - Aumento de densidad	28/01/2002	12/04/2002
MP-10	Fusión de los Sectores 8 y 9.2 en Sector Marina de la Torre-2	26/04/2002	04/06/2002
MP-11	Sector SU-8, pasar de 12 viv/ha a 20 viv/ha	26/04/2002	04/06/2002
MP-12	Sector 2, Aumento nº Vivd.	26/04/2002	07/06/2002
MP-13	Sector 6 de Suelo Urbanizable . Aumento de densidad	26/04/2002	05/06/2002
MP-14	UA-12 Indamar. Modificación ordenanza U-3 a U-3.1	08/05/2002	04/10/2002
MP-15	Reclasif. de SNU-3 y parte de SNU-1c. Nueva unidad de ejecución	27/05/2002	06/08/2002
MP-16	UA-4E, Redelimitación.	23/08/2002	23/09/2002
MP-17	División del sector 1 en 1 y 1 bis	16/09/2002	27/09/2002
MP-18	UA-4. Redelimitación	09/10/2002	21/10/2002
MP-19	Art. 57, normativa estética	18/01/2003	31/01/2003
MP-20	Reclasif. SNU-3, Secano y Pastizal, y SNU-1c, Infraestructura	10/04/2003	21/05/2003
MP-21	UA-3. Exclusión de parcela de SUC.	12/05/2003	17/06/2003
MP-22	Diversas áreas de suelo urbano para su desarrollo mediante P.E.R.I.	03/10/2003	07/11/2003
MP-23	Subsector 12-C, Altos de El Albardinar	03/10/2003	07/11/2003
MP-24	Las Ventanicas. Reclasificación para delimitar nueva U.E.	19/11/2003	21/01/2004
MP-25	Sector 7, Marina de la Torre, Parc. P-3.1. Modificación normativa.	15/09/2005	08/11/2005
MP-26	C/ Cantareras y C/ Lance Nuevo, eliminación de vial	13/02/2006	23/05/2006
MP-27	Avda. La Paratá con C/ Jade. Ensanche semiextensivo. Mod. Ord. U-3	29/06/2006	28/11/2006
MP-28	Ordenanza U-1 nº1. Apartados a) y b)	06/07/2006	01/08/2006
MP-29	Art. 34.5.4. Ordenanza U-5 Equipamientos	26/01/2007	13/02/2007
MP-30	Ordenanza NU-4. Modificación art. 44.1.7	26/01/2007	13/02/2007
MP-31	C/ Vista de lo Ángeles. Ordenanza U-3. Retranqueos	26/07/2007	10/01/2008
MP-32	C/ Romance, modificación de retranqueo de 5 a 3	30/08/2007	17/12/2007
MP-33	La Parata, modificación de retranqueo	30/08/2007	03/01/2008
MP-34	NN.SS de Planeamiento	25/05/1987	20/02/1988
		23/12/1987	20/05/1988
MP-35	Modificación de límites UA-7	25/04/2002	
MP-36	Modificación Puntual de Red Viária	30/09/1992	
MP-37	UA-9 Y UA-13, Modificación límites	24/07/1997	
MP-38	Sector 12-A. Aumento de densidad y cambio de uso de parcela	03/08/1998	
MP-39	ua-4, Modificación límites	25/02/1998	
MP-40	Sector 12-B. Aumento de densidad y cambio de uso de parcela	28/10/1998	26/05/1999
MP-41	Modificación red viaria Paraje Las Ventanicas	14/04/1999	
MP-42	C/ Vendaval	14/04/1999	
MP-43	El Palmeral. Modificación alineaciones.	27/10/1999	
MP-44	Alturas de edificación	08/08/2000	
MP-45	UA-4 Modificación límites	12/03/2001	
MP-46	Modificación de limites UA-4	12/03/2001	28/09/2001
MP-47	Modificación de limites UA-4	13/03/2001	26/09/2001
MP-48	C/ Puntica, Cambio de ordenanza	26/02/2009	
MP-49	Modificación de limites UA-9. División en UA-9a, b y c	13/03/2001	30/04/2001
MP-50	Modificación Puntual UA-2,1 La Paratá. Modificación ordenanza	26/04/2003	
MP-51	División de la UA-11 en UA-11a y b.	15/01/1996	23/02/1996
MP-52	UA-11. Modificación ordenanza U-3 a U-3.1.	26/04/2002	
MP-53	Reclasificación en El Descargador para nueva unidad de ejecución	21/12/1999	
MP-54	Camping El Cantal. Modificación ordenanza NU-5 a NU-3	20/11/2001	01/08/2002
MP-55	Modificación límites UA-8	30/01/2001	
MP-56	Modificación Puntual UA-8. División UA8a y b.	27/03/1995	
MP-57	Modificación Puntual de NN.SS. Depuradoras	12/07/1988	20/09/1988
MP-58	La Mata - Los Mingranos. Reclasificación - nuevo sector s.urbanizable	23/01/2009	20/05/2009



3.2.- Planeamiento de Desarrollo (P.D.)

Está compuesto por un conjunto de Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle que incluyen la ordenación de los sectores y unidades de ejecución que se han desarrollado desde el documento de Normas Subsidiarias de 1.987.

Toda esta documentación se ha estructurado de la siguiente forma:

- Planeamiento de Desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable.
(25 expedientes entre los años 1.988 y 2.009).
- Planeamiento de Desarrollo de Unidades de Actuación en Suelo Urbano.
(18 expedientes entre los años 1.988 a 2.008).

Ello es objeto de los **ANEXOS 2 y 3** a la presente Memoria, cuyos contenidos son:

ANEXO 2. INVENTARIO DE EXPEDIENTES DE ELEMENTOS DE DESARROLLO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

El Anexo comprende:

- Listado de expedientes contenidos en Anexo
- Cuadro resumen de sectores con fases de ejecución del planeamiento y clasificación tras la adaptación.
- Inventario de expedientes de planeamiento de desarrollo de sectores de suelo urbanizable con ficha resumen y documentación administrativa, técnica e informe del estado de ejecución de las obras de urbanización.



ANEXO 3. INVENTARIO DE EXPEDIENTES DE ELEMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

El Anexo comprende:

- Listado de expedientes contenidos en Anexo: En suelo urbano no consolidado y consolidado.
- Cuadro resumen de unidades de ejecución, con fases de ejecución del planeamiento y clasificación tras la adaptación.
- Inventario de expedientes de planeamiento de desarrollo en suelo urbano con ficha resumen y documentación administrativa, técnica e informe del estado de ejecución de las obras de urbanización.

= = = = =

A continuación se acompaña cada uno de los cuadros resumen, de cada Anexo.



ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE SECTORES URBANIZABLES CONTENIDOS EN ANEXO 2

REF. EXPTE.	OBJETO	FECHA ACUERDO APROBACION DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	NOTAS
PP-1	Sector 12A. El Descargador II	12/07/1988	16/07/1990	
PP-2	Sector 5. Tirador de la Barra	04/04/1989	07/06/1989	
PP-3	Sector 1, Macenas Playa Golf	20/12/1989		NOTA 1
PP-4	Plan parcial Sector 12-b. El Descargador II.	20/03/1990	16/07/1990	NOTA 2
PP-5	Sector 6. El Palmeral	11/02/1991	26/11/1991	
PP-6	Sector 7, Marina de la Torre	30/09/1992	26/01/1993	
PP-7	Sector 3. Rambla Alfaix	22/01/2001	12/03/2001	
PP-8	Marina de la Torre-2 (Sector 8 y 9.2)	18/01/2003	19/02/2003 y 01/06/2007	
PP-9	Sector 1. Macenas	18/01/2003	09/04/2003 y 23/06/2003	NOTA 1
PP-10	Sector 12-C, Altos de Albardinar	25/03/2004	07/04/2004 y 17/09/2004	
PP-11	Subsector 12.D El Descargador II	09/05/2007	12/06/2007	
PP-12	Sector 12-A	09/02/1999	23/03/1999	
PP-13	Sector 7, Marina de la Torre	28/04/1999	03/06/1999	
PP-14	Sector 12-B, El Descargador II	08/08/2000	15/09/2000	
PP-15	Sector 6. El Palmeral	11/06/2003	07/07/2003	
PP-16	Sector 1 "Macenas", playa de Mojácar	29/04/2004	14/05/2004	
PP-17	Delimitación de UE-1 y UE-2 del P.P. Sector 1 Macenas	23/05/2003	13/06/2003	
ED-1	Sector 7, Marina de la Torre, Parc. P-9 y P-10	29/04/1997	22/05/1997	
ED-2	Sector 7, Marina de la Torre, Parc. P-13	22/12/1997	02/01/1998	
ED-3	Sector 7, Marina de la Torre, Parc. P-2 y P-3	09/02/1999	23/02/1999	
ED-6	Sector 7, Marina de la Torre, Parc. P-1 Y P-12-B	11/06/2003	02/07/2003	
ED-7	Sector 7, Marina de la Torre, Parc. P-5, P-8-A Y P-15-2	11/06/2003	07/07/2003	
ED-12	Sector 6. Parcelas de Equipamiento	26/01/2007	13/02/2007	
ED-13	Sector 1. Macenas. UE-1	30/08/2007	15/10/2007	
ED-15	Sector 6 de las NN.SS., El Palmeral.	26/02/2009	03/04/2009	

NOTAS :

NOTA 1: Plan Parcial no ejecutado. Sustituido por el modificado (Expediente PP-16)

NOTA 2: Plan Parcial no ejecutado. Sustituido por el modificado (Expediente PP-14)



ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CONTENIDOS EN ANEXO 3

REF. EXPTE.	OBJETO	APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	NOTAS
PERI-1	UA-12	19/12/1991	27/02/1992	
PERI-2	UA-11	15/02/1990	11/11/1996	
PERI-3	UA-2(I), La Parata	18/12/1996	16/06/1997	
PERI-4	UA-13	28/01/2002	15/02/2002	
PERI-5	UA-4-D	18/01/2003	06/02/2003	
PERI-6	UA-4-E	18/01/2003	06/02/2003	
PERI-7	UA-8-B	18/01/2003	04/02/2003	
PERI-8	UA-9 B, Paraje de Los Atalayones	28/01/2002	05/04/2004	
PERI-9	UA-8a, Lance Nuevo, playa de Mojácar	27/03/1995		NOTA 1
PERI-10	UA-7 "La Solana"	26/04/2002		
PERI-11	UA-5, Rambla de Campos, playa de Mojácar	14/11/2008	25/03/2009	
PERI-12	UA-2 (División), La Parata: UA-2I, UA-2II	18/12/1996	16/06/1997	
PERI-13	UA-7 "La Solana"	26/05/1988	21/08/1989	NOTA 2
ED-4	UA-4a	27/05/2002	14/06/2002	
ED-5	UA-9-B, Parc. nº 1	20/08/2002	03/10/2002	
ED-8	UA-11-B, Parc. P-7 y P-7.2	03/10/2003	29/10/2003	
ED-9	Ordenación nueva unidad ejecución en Paraje El Descargador	30/12/2003	15/01/2004	NOTA 3
ED-14	UA-8 C/ Lance y C/ Naranjos	11/02/2000		

NOTAS :

NOTA 1: Modificado por PERI-10

NOTA 2: Anulado por Modificación Puntual (expediente MP-3), en Anexo 1.

NOTA 3: Estudio de Detalle que completa la ordenación detallada incluida en la Modificación Puntual del expediente MP-20, en Anexo 1.

ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO RELATIVOS A SUELO URBANO CONSOLIDADO CONTENIDOS EN ANEXO 3

REF. EXPTE.	OBJETO	APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	NOTAS
ED-10	C/ Galicia y C/Asturias	26/01/2004	27/04/2004	
ED-11	Avda. París	13/03/2006	22/05/2006	



3.3.- Síntesis cronológica de los desarrollos General y Parcial

Gran parte de las actuaciones urbanísticas se han iniciado con un documento de Planeamiento General, (que figura en el citado ANEXO 1) que ha continuado con un documento de Planeamiento Parcial (que figura en los citados ANEXOS 2 y 3).

Como síntesis de dichos anexos (1, 2 y 3) y para seguir el proceso completo de cada actuación (las que han sido objeto de Planeamiento General y Parcial) se ha elaborado el siguiente anexo:

ANEXO 4. AGRUPACIÓN POR ÁMBITOS Y SÍNTESIS CRONOLÓGICA DEL DESARROLLO DE LOS ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO

- o Cada uno de los ámbitos, para seguir el proceso completo de gestión, agrupa el expediente de Planeamiento General (ANEXO 1) con el expediente correspondiente de Planeamiento de Desarrollo (ANEXO 2 ó ANEXO 3).

Este Anexo 4 comprende:

- o Cuadro resumen de los Sectores de Suelo Urbanizable del Planeamiento Vigente.
- o Cuadro resumen de las Unidades de Ejecución del Planeamiento Vigente.
- o En cada uno de ambos cuadros se detalla:
 - La secuencia cronológica de los expedientes tanto de Planeamiento General, como de Desarrollo, correspondientes a cada uno de los Sectores y Unidades de Ejecución.
- o Y de las Actuaciones en las que se ha estimado conveniente se acompaña una Síntesis del proceso de tramitación, acompañando en algunos casos documentación gráfica.

A continuación se acompañan dos CUADROS – RESUMEN (que figuran, con mayor detalle en el ANEXO 4).



	REFER. EXPED.	REF. ANEXO	OBJETO	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN
SECTOR 1	PP-3	2	Plan Parcial Sector 1. Macenas Playa Golf	20/12/1989	
	MP-17	1	División del sector 1 en 1 y 1 bis	16/09/2002	27/09/2002
	PP-9	2	Modificado Plan Parcial Sector 1. Macenas	18/01/2003	09/04/2003 y 23/06/2003
	PP-17	2	Delimitación de UE-1 y UE-2 del P.P.- Sector 1 Macenas	23/05/2003	13/06/2003
	PP-16	2	P.P.O. Sector 1 "Macenas", playa de Mojácar	29/04/2004	14/05/2004
	ED-13	2	Edificabilidad parcela deportiva UE-1.	30/08/2007	15/10/2007
SECTOR 2	MP-12	1	Sector 2, Aumento nº Vivd.	26/04/2002	07/06/2002
SECTOR 3	MP-6	1	Sector 3, Incremento densidad	02/05/2000	15/05/2000
	MP-7	1	Sector 3, Aumento Edif.	27/11/2000	16/02/2001
	PP-7	2	Plan Parcial Sector 3. Rambla Alfaix	22/01/2001	12/03/2001
SECTOR 5	PP-2	2	P.P.O. Sector 5. Tirador de la Barra	04/04/1989	07/06/1989
SECTOR 6	MP-1	1	Sector 6, Modificación de límites	11/02/1991	09/04/1991
	PP-5	2	P.P.O. Sector 6. El Palmeral	11/02/1991	26/11/1991
	MP-13	1	Sector 6 de Suelo Urbanizable. Aumento de densidad	26/04/2002	05/06/2002
	PP-15	2	P.P.O. Sector 6. El Palmeral	11/06/2003	07/07/2003
	ED-12	2	Sector 6. Parcelas de Equipamiento	26/01/2007	13/02/2007
	ED-15	2	Compatibilidad usos equipamientos	26/02/2009	03/04/2009
SECTOR 7	PP-6	2	P.P.O. Sector 7, Marina de la Torre	30/09/1992	26/01/1993
	ED-1	2	Parcelas P-9 y P-10	29/04/1997	22/05/1997
	ED-2	2	Parcela P-13	22/12/1997	02/01/1998
	ED-3	2	Parcelas P-2 y P-3	09/02/1999	23/02/1999
	MP-2	1	Sector 7, Marina de la Torre - Aumento de densidad	14/04/1999	23/04/1999
	PP-13	2	Modificado de P.P.O. Sector 7, Marina de la Torre	28/04/1999	03/06/1999
	ED-6	2	Parcelas P-1 Y P-12-B	11/06/2003	02/07/2003
	ED-7	2	Parcelas P-5, P-8-A Y P-15-2	11/06/2003	07/07/2003
	MP-25	1	Parcela P-3.1. Modificación normativa	15/09/2005	08/11/2005
SECTOR 8 Y 9.2	MP-9	1	Sector 9-2, Las Escobetas - Aumento de densidad	28/01/2002	12/04/2002
	MP-10	1	Fusión de Sectores 8 y 9.2.	26/04/2002	04/06/2002
	MP-11	1	Sector 8. Aumento de densidad.	26/04/2002	04/06/2002
	PP-8	2	P.P.O. de sector Marina de la Torre-2 (Sector 8 y 9.2)	18/01/2003	19/02/2003 y 01/06/2007
SECTOR 11	SIN DESARROLLO				
SECTOR 12	PP-1	2	Sector 12A. El Deescargador II	12/07/1988	16/07/1990
	PP-4	2	Plan Parcial Sector 12-B. El Descargador II	20/03/1990	16/07/1990
	MP-38	1	Sector 12-A. Aumento de densidad y cambio de uso de parcela	03/08/1998	
	MP-40	1	Sector 12-B. Aumento de densidad y cambio de uso de parcela	28/10/1998	26/05/1999
	PP-12	2	Sector 12-A	09/02/1999	23/03/1999
	PP-14	2	Sector 12-B, El Descargador II	08/08/2000	15/09/2000
	MP-23	1	Subsector 12-C, Altos de El Albardinar	03/10/2003	07/11/2003
	PP-10	2	Sector 12-C, Altos de Albardinar	25/03/2004	07/04/2004 y 17/09/2004
	PP-11	2	Subsector 12.D El Descargador	09/05/2007	12/06/2007
SECTOR 13	SIN DESARROLLO				
SECTOR 16	MP-58	1	La Mata - Los Mingranos. Reclasificación nuevo Sector s.urbanizable	23/01/2009	20/05/2009



	REFER. EXPED.	REF. ANEXO	OBJETO	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN
UA-1	SIN DESARROLLO				
UA-2	PERI-12	3	UA-2 (División). La Parata: UA-2I, UA-2II	18/12/1996	16/06/1997
	PERI-3	3	P.E.R.I. UA-2(I), La Parata	18/12/1996	16/06/1997
	MP-50	1	UA-2.1 La Paratá. Modificación ordenanza	26/04/2003	
UA-3	MP-21	1	UA-3.Exclusión de parcela de SUC	12/05/2003	17/06/2003
UA-4	MP-39	1	UA-4. Modificación límites	25/02/1998	
	MP-47	1	Modificación de límites UA-4	13/03/2001	26/09/2001
	MP-45	1	Modificación de límites UA-4	12/03/2001	
	MP-46	1	Modificación de límites UA-4	12/03/2001	28/09/2001
	ED-4		Desarrollo de la UA-4-A	27/05/2002	14/06/2002
	MP-18	1	UA-4. Redelimitación	09/10/2002	21/10/2002
	MP-16	1	UA-4-E	23/08/2002	23/09/2002
	PERI-5	3	P.E.R.I. UA-4-D	18/01/2003	06/02/2003
PERI-6	3	P.E.R.I. UA-4-E	18/01/2003	06/02/2003	
UA-5	PERI-11	3	P.E.R.I. UA-5, Rambla de Campos, playa de Mojácar	14/11/2008	25/03/2009
UA-6	SIN DESARROLLO				
UA-7	PERI-13	3	P.E.R.I. UA-7 "La Solana"	26/05/1988	21/08/1989
	MP-35	1	Modificación de límites UA-7	25/04/2002	
	PERI-10	3	Modificado P.E.R.I. UA-7 "La Solana"	26/04/2002	
UA-8	MP-56	1	Modificación Puntual UA-8. División UA-8A y B	27/03/1995	
	PERI-9	3	P.E.R.I. UA-8A, Lance Nuevo, playa de Mojácar	27/03/1995	
	MP-3	1	UA-8A, Paraje de Lance Nuevo-Modificación límites:UA-8A y B	28/04/1999	13/05/1999
	MP-55	1	Modificación límites UA-8	30/01/2001	
	PERI-7	3	P.E.R.I. UA-8B	18/01/2003	04/02/2003
UA-9	MP-37	1	UA-9 Y UA-13, Modificación límites	24/07/1997	
	MP-49	1	Modificación de límites UA-9.División en UA-9A, B y C	13/03/2001	30/04/2001
	PERI-8	3	P.E.R.I. de UA-9 B, Paraje de Los Atalayones	28/01/2002	05/04/2004
	ED-5	3	UA-9-B, Parc. nº 1	20/08/2002	03/10/2002
UA-10	SIN DESARROLLO				
UA-11	PERI-2	3	P.E.R.I. de la UA-11b	15/02/1990	11/11/1996
	MP-51	1	División de la UA-11 en UA-11A y B	15/01/1996	23/02/1996
	MP-52	1	UA-11, Modificación ordenanza U-3 a U-3.1	26/04/2002	
	ED-8	3	UA-11-B, Parc. P-7 y P-7.2	03/10/2003	29/10/2003
UA-12	PERI-1	3	P.E.R.I. UA-12	19/12/1991	27/02/1992
	MP-14	1	UA-12-Indamar. Modificación ordenanza U-3 a U-3.1	08/05/2002	04/10/2002
UA-13	MP-37	1	UA-9 Y UA-13, Modificación límites	24/07/1997	
	MP-49	1	Modificación de límites UA-9A. División en UA-9A, B y C	13/03/2001	30/04/2001
	PERI-4	3	P.E.R.I. de UA-13	28/01/2002	15/02/2002
UA-14	SIN DESARROLLO				
UE-15	MP-53	1	Reclasificación en El Descargador para nueva unidad de ejecución	21/12/1999	
UE-16	MP-15	1	Reclasif. de SNU-3 y parte de SNU-1c. Nueva unidad ejecución	27/05/2002	06/08/2002
UE-17	MP-24	1	Las Ventanicas. Reclasificación formando nueva unidad ejecución	19/11/2003	21/01/2004
UE-18	MP-20	1	Reclasif. SNU-3, Secano y Pastizal,y SNU-1c, Infraestructura	10/04/2003	21/05/2003
	ED-9	3	Ordenación nueva unidad ejecución en Paraje El Descargador	30/12/2003	15/01/2004



4.- DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Según el artículo 10 de la LOUA se tiene:

CUADRO DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL EN MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

DETERMINACIONES	Suelo Urbano Consolidado	Suelo Urbano No Consolidado	Suelo Urbanizable Sectorizado	Suelo Urbanizable No Sectorizado
Delimitación del Suelo	●	●	●	●
Condiciones para la Sectorización	-	-	-	●
Usos, densidades y edificabilidades globales	●	●	●	-
Usos incompatibles	-	-	-	●
Sistemas Generales <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios Libres ▪ Infraestructuras ▪ Servicios ▪ Dotaciones y equipamientos 	●	●	●	-
Criterios de disposición de Sistemas Generales	-	-	-	●
Reserva de Suelo para V.P.P.	-	●	●	-
Ámbitos de protección en los centros históricos	●	●	-	-
Áreas de Reparto	-	●	●	-
Definición de una Red de: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tráfico motorizado ▪ Tráfico no motorizado ▪ Tráfico peatonal ▪ Aparcamientos ▪ Transportes públicos 	●	●	●	-
Sistemas Generales de Interés Regional	●	●	●	-
Normativa de protección hasta su Sectorización	-	-	-	●
Normativa de protección no estructural	-	-	-	●



A continuación, en los apartados siguientes, se desarrollan los aspectos contemplados en el cuadro: (y se indica el apartado de la Memoria).

- Clasificación de la totalidad del Suelo del T.M. Apartado 5
- Usos, densidades y edificabilidades globales Apartado 6
- Disposiciones sobre vivienda protegida Apartado 7
- Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio Apartado 8
- Redes de tráfico y elementos estructurantes
de la Red de Transportes Públicos Apartado 9
- Sistemas Generales Apartado 10



5- CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

5.0.- Consideración previa

En el presente apartado se justifica la clasificación de la totalidad del suelo del Término Municipal en función de:

- Para los suelos urbano y urbanizable, en los ANEXOS 2 y 3 se justifica la "CLASIFICACIÓN DESPUÉS DE LA ADAPTACIÓN" en función de la tramitación y desarrollo de cada sector y unidad de actuación.
- Para el suelo no urbanizable en función del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias y sus Modificaciones Puntuales) si bien adaptado a la LOUA al Decreto 11/2008 y a las determinaciones del POTLA.

5.1.- Criterios generales

El presente documento clasifica la totalidad del suelo del Término Municipal, de acuerdo con la LOUA (Artículo 45 a 47)

Suelo urbano - Consolidado
 - No consolidado

Suelo Urbanizable - Ordenado
 - Sectorizado
 - No sectorizado
 - La presente Adaptación Parcial de las NNSS de Mojácar, no contempla Suelo Urbanizable No Sectorizado, por lo que no procede definición alguna sobre el mismo.

S. No Urbanizable: - De especial protección por legislación específica
 - Especial protección por planificación territorial o urbanística
 - De carácter natural ó rural.
 - Del Hábitat Rural Diseminado

La presente Adaptación de las NNSS de Mojácar, no contempla Hábitat Rural Diseminado.



Para la definición de las distintas clases de suelo se han utilizado los criterios recogidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley 7/2002, en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2002, y en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

En ningún caso la interpretación de estos criterios entrará en contradicción con las capacidades definidas para la Adaptación Parcial, concretamente con lo que el punto 3 del artículo 3 del Decreto 11/2008 expresa:

"3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de Página núm. 10 BOJA núm. 27 Sevilla, 7 de febrero 2008 especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3...."

5.2.- Suelo Urbano

Se entiende como SUELO URBANO aquél que el Planeamiento vigente señale como tal, y además aquellos suelos que provengan del desarrollo legal de Suelos Urbanizables.

Dentro del Suelo Urbano se establecen dos categorías:

- Consolidado
- No consolidado

Se entiende como SUELO URBANO CONSOLIDADO aquel que:

- Esté clasificado como urbano en el Planeamiento General vigente.
- Forme parte de un núcleo de población existente.
- Esté urbanizado, contando, como mínimo, de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico de baja tensión; o tenga la condición de solar.



- El Planeamiento vigente lo ordene pormenorizadamente, permitiendo la edificación, y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.
- Estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente.

Se entiende como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO aquel que:

- Está clasificado como urbano en el Planeamiento General vigente.
- Carezca de urbanización consolidada, por no contar con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas para la edificación presente o la realizable; o precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- Forme parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes
- Forme parte de los ámbitos de las Unidades de Actuación no desarrolladas, delimitadas en suelo urbano.

5.2.1.- Sectores y Unidades de Ejecución que han pasado a constituir Suelo Urbano Consolidado

Los sectores y unidades de ejecución que cumplen con los criterios mencionados y que por tanto constituyen Suelo Urbano Consolidado son los siguientes:

- SECTOR 1
- SECTOR 3
- SECTOR 6
- SECTOR 7
- SECTOR 8-9.2
- SECTOR 12a
- SECTOR 12B
- UA-2I
- UA-4A



- UA-4D
- UA-4E
- UA-7
- UA-8
- UA-9B
- UA-11
- UA-12
- UA-13
- UE-15
- UE-17
- UE-18.

La clasificación del suelo urbano consolidado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano O.1.

5.2.2.- Unidades de Ejecución que constituyen Suelo Urbano No Consolidado

Dichos terrenos se corresponden con las siguientes Unidades de Ejecución:

- UA-1
- UA-2II
- UA-3
- UA-4B
- UA-4C
- UA-5
- UA-6
- UA-9A
- UA-9C
- UA-10
- UA-14
- UA-16 (En transformación)

La clasificación del suelo urbano no consolidado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano O.1.



5.3.- Suelo Urbanizable

Se entiende como **SUELO URBANIZABLE** aquel que el Planeamiento vigente señale como tal, o como Apto para Urbanizar, u otras denominaciones equivalentes.

Dentro del Suelo Urbanizable se establecen dos categorías:

- Ordenado
- Sectorizado

Se entiende como **SUELO URBANIZABLE ORDENADO** aquel que:

- Esté integrado en sectores para los que el planeamiento ha establecido directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se entiende como **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** aquel que:

- Esté integrado en los sectores destinados a absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Planeamiento.
- Clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el Planeamiento Urbanístico, esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el Planeamiento vigente.
- Esté denominado como suelo urbanizable programado en el Planeamiento vigente.



Los sectores clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado son los siguientes:

- SECTOR 5
- SECTOR 12C (En transformación)
- SECTOR 12D
- SECTOR 16

Los sectores que constituyen Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

- SECTOR 1 bis
- SECTOR 2
- SECTOR 13

La clasificación se encuentra recogida gráficamente en el plano O.1.

5.4.- Suelo No Urbanizable

Se entiende como suelo No Urbanizable aquel que el Planeamiento vigente señale como tal. Además se incorporan los terrenos correspondientes a deslindes y delimitaciones en proyectos y delimitaciones de planificación sectorial, sobrevenidos al Planeamiento Vigente.

El documento de adaptación debe adaptar el suelo no urbanizable existente a las categorías correspondientes de las recogidas en el artículo 46 de la LOUA.

Dentro de cada categoría se distinguen las diferentes protecciones teniendo en consideración los deslindes o delimitaciones que proceden de proyectos o instrumentos de planificación sectorial sobrevenidos al planeamiento vigente.

Las categorías de suelo no urbanizable son las siguientes:

- De especial protección por legislación específica
- De especial protección por planificación territorial o urbanística.
- De carácter natural o rural
- Del Hábitat Rural Diseminado (No existe)



Se entiende como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA** aquel que:

- Tenga condición de bien de dominio público natural o esté sujeto a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Esté sujeto a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, y que tales riesgos queden acreditados en el Planeamiento Sectorial.
- Haya sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial aplicable.

En el plano O.1 se incluyen dentro de esta categoría:

- Vía pecuaria "Colada de Vera" definida por deslinde según resolución de 22 de Septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales con la referencia VP 1402/06 y publicado en BOJA nº 214 de 28 de octubre de 2.008. Este tramo de Vía Pecuaria tiene una longitud de 7.534,99 metros lineales y un ancho legal de 8 metros, por lo que resulta una superficie deslindada de 60.280,05 metros cuadrados.

De esta vía pecuaria (VP-04064001-COLADA DE VERA), además de este tramo deslindado, existe otro tramo clasificado con anchura legal de 8 metros.



Además de esta Vía Pecuaria, se encuentra clasificada la VP-04064002.- COLADA DE CUARTILLAS, con anchura legal de 6 metros.

Ambas Vías Pecuarias se representan en el plano de Información I-17, distinguiéndose dentro de las clasificadas, el tramo con deslinde de la citada COLADA DE VERA.

- Zona del Dominio Público Marítimo-Terrestre según deslindes publicados facilitados por el Servicio Provincial de Costas en Almería con referencias:
 - MO – 1 –AL: Tramo entre el límite del T.M. de Carboneras y la Rambla de Alfaix. (Publicado en O.M. del 28 de Diciembre de 1.999).
 - DL – MO – 2: Desde Rambla Alfaix hasta el Río Aguas.
Este deslinde ha sido aprobado recientemente según orden ministerial de 27 de mayo de 2009 de la que se adjunta publicación en BOE nº 135, de 4 de junio de 2009.
 - MO – 3 – AL: Tramo entre el Río Aguas y el límite común de los TT.MM. de Mojácar y Garrucha. (Publicado en O.M. del 26 de Abril de 2.000).

En Anexo 6 se incluye la cartografía correspondiente a dicha información.

- Banda de protección de carreteras que han modificado su trazado respecto a las incluidas en el documento de Normas Subsidiarias de 1.987, adoptando el ancho de la banda de protección definido para la carretera original en dicho documento, dentro de la categoría NU-1c.
- También se incluyen en esta categoría los Elementos Protegidos que se describen en el apartado 14 de la Memoria.
Dichos Elementos están conformados con los que provienen de las NNSS-87 a los que se les añaden los BIC declarados como tal.



Dentro de estos, se incluyen los yacimientos con delimitación, que a su vez son Bienes de Interés Cultural, otros bienes culturales con categoría de BIC, Patrimonio Industrial, Bienes Culturales de carácter arquitectónico y etnológico.

Se entiende como **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA** aquel que:

- Sea merecedor de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Se entienda necesario para la protección del litoral.
- Sea objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la del suelo no urbanizable.
- Haya sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme al Planeamiento aplicable.

Teniendo en cuenta el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (P.O.T.A.L.A.) se incluyen en esta categoría los suelos no urbanizables denominados NU-1a, NU-2 y NU-3 de las NNSS-87, según la delimitación y denominación que para estas zonas se recoge en el POTLA:

- ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL :
 - Vegas tradicionales junto al Río Aguas.
 - Ámbitos serranos, Cabezos, Lomas del Aguas



Los lugares incluidos en la Red Natura 2000, que para el T.M. de Mojácar es el LIC ES6110005 "Sierra de Cabrera-Bédar", considerados en el POTLA como Zonas de Protección Ambiental, quedarían englobados dentro de la Zona de Protección Territorial de los Ámbitos Serranos.

Dentro de esta categoría se ha incluido la Laguna de Mojácar ya que en la Documentación complementaria a las NNSS (Plano I-10), se incluye en el suelo NU-1b en la desembocadura del Río Aguas, la Laguna de Mojácar con el código HT-1 correspondiente al documento del Plan Especial del Medio Físico (PEMF), aunque no aparece su delimitación.

Por otro lado, en el apartado 7.3.2. de la Memoria de dichas NNSS dentro de la categoría "NU-1b – Protección Especial – Cauces y Costas", dice que: "En esta será de aplicación el Plan Especial del Frente Costero de Mojácar", actualmente en tramitación, una vez que esté aprobado".

Por ello y teniendo en cuenta que en el POTLA, esa zona se incluye como zona de protección territorial, se ha incluido como tal dentro de la categoría de suelo no urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial, según el perímetro del PEPMF.

Además de estos se incluyen:

- Protección de cauces: Correspondiente con el suelo clasificado como NU-1b / cauces, en las NNSS-87.
- Protección de costas: Correspondiente con el resto de suelo clasificado como NU-1b/ costas, en las NNSS-87 y no incluido en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica dentro de la zona del Dominio Público Marítimo-Terrestre.
- Protección de carreteras: Correspondiente con el suelo clasificado como NU-1c (Infraestructuras), de las NNSS-87.

Por otro lado, se delimitan las zonas inundables según el documento del POTLA y teniendo en cuenta lo indicado en el artículo 74.2 del POTLA y con la salvedad del encauzamiento existente en el Río Aguas.



Se ha tenido también en cuenta que existe un informe de la Agencia Andaluza del Agua de fecha 31 de Octubre de 2008, sobre la Modificación Puntual de NNSS del SECTOR 16 (La Mata-LOS Mingranos), que expone que las actuaciones previstas están situadas a 350 m. del cauce del Río Aguas, fuera de la zona de policía del cauce y a una cota muy elevada, por lo que no hay probabilidad de inundabilidad de los terrenos, los cuales se comprueba, que no son atravesados por ningún cauce. (ver informe en expediente MP-58 de Anejo 1 a la Memoria).

Por este motivo, se ha corregido la línea de la zona inundable marcada en el POTLA, llevándola por el borde del Sector.

En el plano O.1 se incluyen los suelos indicados.



Se entiende como **SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL** aquel que:

- Se considerase necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Sea necesario el mantener sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Presente riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Proceda ser preservado su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Se incluyen en esta categoría el resto de suelo no urbanizable de las NNSS-87 que por su naturaleza no cabe incluir en las categorías anteriores.

5.5.- Suelo en transformación

Se entiende como Suelo en Transformación, a raíz de lo recogido en el artículo 5 del Decreto 11/2008, aquél que, siendo Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, como consecuencia del proceso legal del planeamiento, tenga aprobado definitivamente el instrumento de desarrollo correspondiente, y haya iniciado su proceso de urbanización, teniendo como mínimo aprobación inicial del proyecto de urbanización y/o reparcelación si procede.



5.6.- Unidades de ejecución y sectores

En el caso de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y Sectores en Suelo Urbanizable, con algún elemento o expediente aprobado, se sigue el siguiente criterio:

Unidades de Ejecución en Suelo Urbano:

- Planeamiento de Desarrollo aprobado:
Suelo Urbano No Consolidado.

- Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados:
Suelo Urbano No Consolidado en transformación.

- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados:
Suelo Urbano No Consolidado en transformación.

- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución de la Urbanización:
Suelo Urbano Consolidado

Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado:

- Planeamiento de Desarrollo aprobado:
Suelo Urbanizable ordenado

- Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Reparcelación aprobados:
Suelo Urbanizable Ordenado en transformación.

- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados:
Suelo Urbanizable Ordenado en transformación.

- Planeamiento de Desarrollo, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados, y ejecución de la Urbanización:
Suelo Urbano Consolidado

= = = =

Los listados de los distintos elementos están incluidos en los ANEXOS a la presente Memoria.



5.7.- Cuadros resumen de la clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable tras la Adaptación Parcial, según el estado de desarrollo de cada suelo

- Se adjunta los cuadros resumidos respecto a Sectores y Unidades de Ejecución, incluidos con más detalle en Anexos 2 y 3 respectivamente.
- El estado de ejecución de la urbanización se justifica por uno de los documentos siguientes:

ARU – Acta de Recepción de las obras de Urbanización

ITM – Informe Técnico Municipal sobre el estado de ejecución de las obras de Urbanización.



SECTOR	Nº EXP.	UBICACIÓN	FIGURA PLTO DESARROLLO		P.COMP/REPARCELAC.		P. URBANIZACIÓN		JUSTIFICACIÓN EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN EJECUTADA (%)	CLASIFIC. DESPUÉS DE LA ADAPTACIÓN
			APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN			
1	PP-17	Macenas	23/05/2003	13/06/2003					I.T.M.	80%	SUC
	PP-16		29/04/2004	14/05/2004	11/06/2003	04/07/2003	UE-1:02/08/04 UE-2:18/05/07				
	ED-13		30/08/2007	15/10/2007							
1 bis		Macenas							0%	SUS	
2		Los Gaspareas							0%	SUS	
3	PP-7	Rambla Alfaix	22/01/2001	12/03/2001	04/05/2001	18/06/2001	13/03/2001		I.T.M.	100%	SUC
4	ANULADO POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN - DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA NNSS 23/12/1987										
5	PP-2	Tirador de la Barra	04/04/1989	07/06/1989						0%	SUO
6	PP-5	El Palmeral	11/02/1991	26/11/1991	28/07/1999		06/05/1999		A.R.U.	100%	SUC
	PP-15		11/06/2003	07/07/2003							
	ED-12		26/01/2007	13/02/2007							
	ED-15		26/02/2009	03/04/2009							
7	PP-6	Marina de la Torre	30/09/1992	26/01/1993	06/04/1995		11/12/1992 y 02/02/1993		I.T.M.	100%	SUC
	ED-1		29/04/1997	22/05/1997			28/04/1998				
	ED-2		22/12/1997	02/01/1998	22/12/1997						
	ED-3		09/02/1999	23/02/1999							
	PP-13		28/04/1999	03/06/1999							
	ED-6		11/06/2003	02/07/2003							
	ED-7		11/06/2003	07/07/2003							
8 Y 9.2	PP-8	El Palmeral	18/01/2003	19/02/2003 y 01/06/2007	20/11/2003	05/12/2003	10/02/2006		I.T.M.	90%	SUC
10	ANULADO POR CESIÓN DE SUELO DEL T.M. DE MOJÁCAR AL DE GARRUCHA (decreto 114/1994, de 17 de mayo – BOJA nº 75)										
11		El Palmeral								0%	SUS
12A	PP-1	El Descargador II	12/07/1988	16/07/1990	27/02/1989		14/10/1988	27/10/1988	I.T.M.	100%	SUC
	PP-12		09/02/1999	23/03/1999							
12B	PP-14		08/08/2000	15/09/2000	12/03/2001	07/05/2001	05/10/2000 y 22/06/2001	10/11/2000	I.T.M.	100%	SUC
12C	PP-10		25/03/2004	07/04/2004- 17/09/2004	04/07/2007	09/08/2007				0%	SUO EN TRANSFORM.
12D	PP-11		09/05/2007	12/06/2007						0%	SUO
13			Junto al descargador II								
14	ANULADO POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN - DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA NNSS - 23/12/1987										
15	ANULADO POR CESIÓN DE SUELO DEL T.M. DE MOJÁCAR AL DE GARRUCHA (decreto 114/1994, de 17 de mayo – BOJA nº 75)										
16		La Mata- Los Mingranos	23/01/2009	20/05/2009						0%	SUO



UNIDAD DE EJECUCIÓN	Nº EXP.	UBICACIÓN	FIGURA PLTO DESARROLLO		P.COMP/REPARCELAC.		P. URBANIZACIÓN		JUSTIFICACIÓN EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	URBANIZACIÓN EJECUTADA (%)	CLASIFIC. DESPUÉS DE LA ADAPTACIÓN
			APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN			
UA-1		Mojácar								0%	SUNC
UA-2	PERI-12	La Paratá	18/12/1996	16/06/1997							
UA-2-I	PERI-3		18/12/1996	16/06/1997	24/07/1997		02/04/2001 y 03/08/2006		I.T.M.	80%	SUC
UA-2-II										0%	SUNC
UA-3		La Rumina								0%	SUNC
UA-4a	ED-4	El Albardinar	27/05/2002	14/06/2002			26/07/2002		I.T.M.	100%	SUC
UA-4b										0%	SUNC
UA-4c										0%	SUNC
UA-4d	PERI-5		18/01/2003	06/02/2003	11/06/2003	10/07/2003	27/05/2004 y 07/04/2006	08/07/2004	I.T.M.	100%	SUC
UA-4e	PERI-6		18/01/2003	06/02/2003	11/06/2003	10/07/2003	27/05/2004	08/07/2004	I.T.M.	85%	SUC
UA-5	PERI-11		Rambla de Campos	14/11/2008	25/03/2009						0%
UA-6										0%	SUNC
UA-7	PERI-13	La Solana	26/05/1988	21/08/1989	01/10/1990		14/10/1988	27/10/1988	A.R.U.	100%	SUC
	PERI-10		26/04/2002		13/06/2002	26/06/2002		25/10/2002			
UA-8a	PERI-9	Lance Nuevo	27/03/1995						I.T.M.	100%	SUC
	ED-14		11/02/200								
UA-8b	PERI-7		18/01/2003	04/02/2003	11/06/2003	15/07/2003	05/02/2004	18/02/2004	I.T.M.	90%	SUC
UA-9a		Los Atalayones								0%	SUNC
UA-9b	PERI-8		28/01/2002	05/04/2004	30/05/2002			14/11/2002	A.R.U.	100%	SUC
	ED-5		20/08/2002	03/10/2002							
UA-9c										0%	SUNC
UA-10		Montaña Indalo								0%	SUNC
UA-11	PERI-2	Montaña Indalo	15/02/1990	11/11/1996	26/06/1996		15/01/1996 (A.I.)		I.T.M.	100%	SUC
	ED-8	Las Ventanicas	03/10/2003	29/10/2003							
UA-12	PERI-1	Las Ventanicas	19/12/1991	27/02/1992	16/07/1999		10/07/1992	27/07/1992	I.T.M.	90%	SUC
UA-13	PERI-4	Playa Cueva del Lobo	28/01/2002	15/02/2002	30/05/2002 (A.I.)	06/06/2002 (A.I.)	12/07/2002		I.T.M.	100%	SUC
UA-14		Montaña Indalo								0%	SUNC
UE-15	MP-53	El Descargador	21/12/1999		18/05/2000		01/08/2000		I.T.M.	100%	SUC
UE-16	MP-15	Cañada del Aguilar	27/05/2002	06/08/2002	29/09/2005	13/10/2005	27/04/2006			0%	SUNC EN TRANSFORM.
UE-17	MP-24	Las Ventanicas	19/11/2003	21/01/2004	16/08/2007		23/05/2003	14/03/2007	I.T.M.	100%	SUC
UE-18	MP-20	El Palmeral	10/04/2003	21/05/2003					I.T.M.	90%	SUC
	ED-9		30/12/2003	15/01/2004	22/01/2004	13/02/2004	20/09/2006 y 11/07/2007	27/09/2006			



6.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

- El cuadro adjunto se desglosa en las distintas categorías de Suelo:

Zonas de Suelo Urbano – Uso Residencial

Sectores:

Suelo Urbanizable Ordenado – Uso Residencial

Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Residencial

Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Terciario

- La división en ZONAS y SECTORES se corresponde con lo expresado en el PLANO O.2.
- La EDIFICABILIDAD GLOBAL (m^2 techo/ m^2 suelo bruto) coincide con el AP. MEDIO (UA/m^2) definido en los documentos de Planeamiento General y Planeamiento de Desarrollo cuando no son exigibles viviendas protegidas. Y se obtiene su valor cuando son exigibles dichas viviendas, según se establece en el apartado 7 de la presente Memoria.



	ZONA	Denominacion	Edificabilidad global m2(t)/m2 (suelo bruto)	DENSIDAD (Viv/Ha)
SUELO URBANO USO RESIDENCIAL	Zona 1	COSTA GENERAL (U-3)	0,35	22
	Zona 2	LA PARATA	0,35	20
	Zona 3	LAS VENTANICAS	0,37	43
	Zona 4	COSTA (U-2 III)	1,50	150
	Zona 5	MOJACAR-LAS HUERTAS Y COSTA U-2 I	1,00	100
	Zona 6	RAMBLA ALFAIX	0,27	21
	Zona 7	EL ALBARDINAR	0,29	26
	Zona 8	MARINA DE LA TORRE I	0,24	19
	Zona 9	MARINA DE LA TORRE II	0,24	18
	Zona 10	EL DESCARGADOR II	0,30	26
	Zona 11	MACENAS	0,20	10
	Zona 12	NÚCLEOS RURALES EXISTENTES	0,35	14
	Zona 13	UA-1 - MOJACAR	1,08	108
	Zona 14	UA- 3-4B, 4C Y 9C	0,40	40
	Zona 15	UA-10 Y 14	0,45	45



	Denominación	Edificabilidad global m2(t)/m2 (s bruto)	DENSIDAD (Viv/Ha)
SUELO URBANIZABLE ORDENADO USO RESIDENCIAL	SECTOR 5	0,30	12
	SECTOR 16	0,30	17
	SECTOR 12C	0,30	20
	SECTOR 12D	0,30	30

	Denominación	Edificabilidad global m2(t)/m2(s bruto)	DENSIDAD (Viv/Ha)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL	SECTOR 2	0,22	6
	SECTOR 11	0,27	12
	SECTOR 1BIS	0,20	10

	Denominación	Edificabilidad global m2(t)/m2(s bruto)	DENSIDAD (Viv/Ha)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO	SECTOR 13	0,10	-



7.- DISPOSICIONES SOBRE LA VIVIENDA PROTEGIDA

7.1.- Legislación aplicable

El artículo 3.2 del Decreto 11/2008 dice que, el documento de Adaptación recogerá, como contenido sustantivo, entre otras, lo indicado en el apartado b) de dicho artículo:

"Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre; y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo".

El citado artículo 3.2.b, continúa como sigue:

"La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de Septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo"

7.2.- Coeficientes de ponderación de viviendas libres y protegidas

Partiendo del coeficiente:

VIVIENDA LIBRE CP = 1,00

se obtiene a continuación el relativo a vivienda protegida, que se establece, de acuerdo con el artículo 61.4 de la LOUA, como sigue:

- Precio del m² UTIL de vivienda protegida
(Régimen General, Módulo Nacional) 758 €/m². útil
- En Mojácar, el módulo de venta se obtiene aplicando un coeficiente de 1,60
1,60 x 758 1.212,80 €/m². útil



- Y teniendo en cuenta que la relación entre superficies útil y construida es de un 30%, se tiene finalmente

PRECIO M². CONSTRUIDO DE VIVIENDA
PROTEGIDA:

1.212,80/1,25 970,24€/m²construido

- Precio medio de venta, estimado para Mojácar, VIVIENDA LIBRE es aproximadamente 1.300 €/m² construido
- La relación entre ambos precios es:

$$\frac{\text{V.P. } 970,24}{\text{V.L. } 1.300} = \frac{\text{.....}}{\text{.....}} = 0,7463 \approx 0,75$$

- Con lo que finalmente resultan los

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
VIVIENDA LIBRE:	1,00
VIVIENDA PROTEGIDA:	0,75

7.3.- Sectores y Unidades de Actuación a los que son exigibles la reserva de viviendas protegidas y estándares del artículo 17 de la LOUA

De acuerdo con el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 antes citado, y con base en la documentación que figura en los Anexos 2 y 3 a la presente Memoria, se acompaña a continuación el listado de Sectores y Unidades de Actuación a los que es ó no exigible la reserva de vivienda protegida, y los estándares del artículo 17 de la LOUA.

Se acompaña certificado de la Secretaria del Ayuntamiento respecto de la documentación administrativa correspondiente que se resume en los cuadros adjuntos.



SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN PARA COMPROBACIÓN DE EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

SECTOR	Nº EXP.	UBICACIÓN	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	CLASIFICACIÓN DESPUÉS DE LA ADAPTACIÓN	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA	EXIGENCIA DE ART. 17 LOUA
1 bis	-	Macenas	Plan Parcial Aprobado Inicialmente el 3/2/05.	SUS	NO	NO
2	-	Los Gasparees	Sin tramitar	SUS	SI	SI
5	PP-2	Tirador de la Barra	Plan Parcial Aprobado Definitivamente el 04/04/1.989 y publicado el 07/06/1989	SUO	NO	NO
11	-	El Palmeral	Sin tramitar	SUS	SI	SI
12 C	PP-10	El Descargador II	Plan Parcial Aprobado Definitivamente el 25/03/2.004 y publicado el 07/04/2.004 y 17/09/2.004	SUO EN TRANSFORMACIÓN	NO	NO
12D	PP-11	El Descargador II	Plan Parcial Aprobado Inicialmente el 18/05/2.006 y Definitivamente el 09/05/2.007 y publicado el 12/06/2.007	SUO	NO	NO
13	-	Junto al Descargador II	Sin tramitar. Uso Residencial incompatible	SUS – TERCIARIO	NO	SI
16	MP-58	La Mata – Los Mingranos	Nuevo sector que proviene de NU-3 con ordenación detallada en Modificación Puntual con Aprobación Definitiva el 23/01/2009 y publicada el 20/05/2.009	SUO	SI	SI

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Nº EXP.	UBICACIÓN	ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	CLASIFICAC. TRAS LA ADAPTACIÓN	EXIGENCIA DE VIVIENDA PROTEGIDA	EXIGENCIA DE ART. 17 LOUA
UA-1	-	Mojácar	Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-2-II	-	La Paratá	P.E.R.I. Aprobado Inicialmente el 25/06/96	SUNC	NO	NO
UA-3	-	La Rumina	Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-4b	-	El Albardinal	Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-4c	-		Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-5	PERI-11	Rambla de Campos	P.E.R.I. Aprobado Inicialmente el 22/06/2.006 y Definitivamente el 14/11/2.008 y publicado el 25/03/2.009	SUNC	NO	NO
UA-6	-	Junto al Descargador II	P.E.R.I. Aprobado Inicialmente el 18/01/07	SUNC	NO	NO
UA-9a	-	Los Atalayones	P.E.R.I. Aprobado Inicialmente el 18/01/07	SUNC	NO	NO
UA-9c	-		Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-10	-		Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-14	-	Montaña Indalo	Sin tramitar	SUNC	SI	SI
UA-16	MP-15	Cañada del Aguilar	Nueva unidad de ejecución que se desarrolla con proyecto de urbanización con Aprobación Definitiva el 27/11/2000	SUNC	NO	NO



Ayuntamiento de
Mojácar



**D^a MARIA DEL MAR MARTÍNEZ MARTÍNEZ SECRETARIA GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO DE MOJÁCAR (ALMERÍA)**

CERTIFICA

Que consultados los datos obrantes en la Secretaria de mi resulta que:

1º.- El Plan Parcial Subsector 1b de Macenas ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mojácar en fecha 3 de febrero de 2005.

2º.- El Plan Especial de Reforma Interior de Unidad de Actuación 2 (I) ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Mojácar en fecha 25 de junio de 1996 y definitivamente en fecha 18 de diciembre de 1996.

3º.- La Modificación de Limites de la U.A. 3 ha sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Mojácar en fecha 14 de enero de 2003 y definitivamente el 12 de mayo de 2003.

4º.- El Plan Especial de Reforma Interior de la U.A 6 ha sido aprobado inicialmente en fecha 18 de enero de 2007.

5º.- El Plan Especial de Reforma Interior de la U.A 9 a) ha sido aprobado inicialmente en fecha 18 de enero de 2007.

Y para que conste y surta los efectos oportunos expido el presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-presidenta, D^a Rosa María Cano Montoya, en Mojácar a 16 de julio de 2009.

V.B^o
ALCALDESA PRESIDENTA

Rosa María Cano Montoya

LA SECRETARIA GENERAL

M^a del Mar Martínez Martínez



7.4.- Consideración sobre la Actuación nº 16 del Anexo 2 (Sector 16)

ACTUACIÓN Nº 16

M.P.- 58

SITUACIÓN: LA MATA – LOS MINGRANOS

(Proviene de NU-3)

ORDENACIÓN DETALLADA

PROMOTOR: Excmo. Ayuntamiento de Mojácar

(A instancia de Mojácar Hábitat, S.L.)

Los coeficientes de ponderación estimados en la M.P. y ordenación detallada son:

Vivienda Libre: 1,0805

Vivienda Protegida: 0,8304

La relación entre ambos es $\frac{0,8304}{1,0805} = 0,7685$

Con lo que se tiene:

Vivienda Libre: 1,00

Vivienda Protegida: 0,7685

Este Sector cuenta con Aprobación Definitiva y publicada por lo que éstos valores de los coeficientes de ponderación, son válidos.

Para el resto del Municipio se establecen los valores antes citados:

Vivienda Libre: 1,00

Vivienda Protegida: 0,75



7.5.- Cuantificación de las determinaciones en Sectores y U.A. que han de reservar suelo para vivienda protegida

7.5.1.- Listado de Sectores y U.A.

De acuerdo con el apartado 7.3. los Sectores y U.A. que han de prever suelo para vivienda protegida, son los siguientes, todos ellos sin desarrollar.

SECTORES:

- S-2 - Los Gaspares
- S-11 - (Parte del antiguo S-11 de NNSS-87, que quedó reducido al ceder suelo al T.M. de Garrucha).
- S-16 - La Mata – Los Mingranos

UNIDADES DE ACTUACIÓN

- U.A.-1 - Mojácar
- U.A.-3 - La Rumina
- U.A.-4b - El Albardinal
- U.A.-4c - El Albardinal
- U.A.-9c - Los Atalayones
- U.A.-10 - Los Atalayones
- U.A.-14 - Montaña Indalo

7.5.2.- Cuantía de las determinaciones de los Sectores y U.A.

A continuación se definen las cuantías de las determinaciones de cada Sector y cada U.A.

Dichas cuantías son las que se reflejan en las fichas urbanísticas incluidas en las Normas Urbanísticas.

Asimismo se calculan los m² de techo y número máximo de viviendas tanto para las viviendas libres como para las protegidas.



7.5.3.- SECTOR S-2 – LOS GASPARES

- Este Sector proviene de las NNSS-1987.
- Fue objeto de una M.P. de NNSS (ver expediente MP-10 del Anexo 1).
La aprobación de la M.P. fue anulada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sentencia 175/2009) con lo que se parte de la ficha urbanística de las NNSS 1987 modificada para incluir reserva de suelo para viviendas de protección pública.

Las modificaciones son:

a) Edificabilidad:

El valor $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de aprovechamiento tipo que figura en la ficha debe ser $0,20 \text{ UA}/\text{m}^2$ como aprovechamiento medio, y al aplicarle los coeficientes de ponderación resulta como aprovechamiento objetivo:

A.O. $0,2162 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{suelo bruto})$

b) Comprobación de las Dotaciones de la ficha:

- Según Reglamento de Planeamiento las dotaciones deben ser

Espacios Libres

Sistema Local

10% de 209.200 20.920

130 viv x 18 = 2.340

Sistema General

130 viv x 2,4 hab/viv x $5,2 \text{ m}^2/\text{hab}$ = 1.622

TOTAL ESPACIOS LIBRES 22.542 m²



Equipamiento Docente

$$10 \times 130 = 1.300 \quad - \quad \text{mínimo } 2.000$$

Equipamiento Deportivo

Comercial	2 x 130 = 260
Social	

SUMA 2.260

Las cesiones de la ficha son superiores a las del Reglamento de Planeamiento y a las prescripciones de la LOUA, luego:

SON VÁLIDAS LAS DOTACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA (que se incluye en las Normas Urbanísticas)

c) Las condiciones de Aprovechamiento y la cuantía y techo de viviendas libres y protegidas es como sigue:

- Aprovechamiento Medio 0,20 UA/m² suelo bruto
- Aprovechamiento Objetivo 0,2162 m²(t)/m² (suelo bruto)
- Suelo bruto 209.200 m²
- M² techo 0,2162 x 209.200 ... 45.229 m²
- N° máximo de viviendas 130 viv

Desglose:

	<u>Techo (m²)</u>	<u>N° viviendas</u>
- Vivienda Libre:	31.660 m ²	- 91 viviendas
- Vivienda Protegida:	<u>13.569 m²</u>	<u>- 39 viviendas</u>
Totales	<u>45.229 m²</u>	<u>130 viviendas</u>

Consideración final sobre el Sector 2

- La superficie de una vivienda es

$$\frac{45.229 \text{ m}^2 \text{ techo}}{130 \text{ vivienda}} = 348 \text{ m}^2/\text{vivienda}$$

valor que resulta muy alto tanto para viviendas libres como para viviendas protegidas.

- Lo procedente es que a través de una Modificación Puntual del Planeamiento General se modifiquen estas condiciones.



7.5.4.- SECTOR 11

El presente Sector 11 es una parte del antiguo Sector 11 de las NNSS (1987), parte del cual se cedió al T.M. de Garrucha, y el resto, que quedó en Mojácar, es el presente Sector 11.

Las determinaciones de éste último se obtienen a continuación, como parte porcentual de las determinaciones del antiguo Sector 11, adaptadas a la LOUA y al Reglamento de Planeamiento.

Determinaciones del antiguo Sector 11

- o Suelo bruto 233.000 m²
- o Edificabilidad 0,25 UA/m²
- o Nº máximo de plantas: 2
- o Densidad: 12 viv/Ha
- o CESIONES:
 - Espacios Libres 32.000 m²
(Incluye Sistema General)
 - Docente (u otros equipamientos): 3.200 m²
 - Deportivo 2.000 m²
 - Social 2.000 m²
 - Comercial 2.000 m²

200 plazas de aparcamiento

- o El presente Sector tiene una superficie:

Suelo bruto: 30.776 m²

luego con respecto al antiguo es:

$$\frac{30.776}{233.000} = 0,1321 \dots\dots\dots 13,21\%$$



- o Aplicando dicho porcentaje a las determinaciones del antiguo Sector 11 (y sumando las superficies de los 4 equipamientos) se tiene para el nuevo Sector 11

- Nº máximo de viviendas
3,0776 x 12 37 viv
- Espacios Libres 32.000 x 0,1321: 4.227 m²
- Equipamientos 9.200 x 0,1321 : 1.215 m²
- Aparcamientos 27

- o Las determinaciones del nuevo Sector han de adaptarse a la LOUA (y Reglamento de Planeamiento)

Espacios Libres:

- Sistema Local 10% de 30.776 3.078
(18m² x 37 viv = 1.406)
 - Sistema General
37 viv x 2,4 hab/viv x 5,2 m²/hab 462
- Suma Espacios Libres 3.540 m²

Equipamientos

- Docente: 10 x 37 = 370 m² - mínimo 1.000
 - Otros equipamientos: 2 x 37 74
- Suma Equipamientos 1.074 m²

Se comprueba que cumple el artículo 17 de la LOUA.

La aplicación de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento da unos resultados menores que la obtención porcentual anterior, con la que, finalmente, se tiene:



CONDICIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA ACTUAL SECTOR 11

- o Nº máximo de viviendas 37
- o Densidad 12 viv/Ha
- o Edificabilidad total sobre suelo bruto 0,25 UA/m²
- o Nº máximo de plantas: 2

CESIONES

- Espacios Libres 4.227 m²
(Sistema Local y General)
- Equipamientos 1.215 m²

SE DESTINARA EL 30% DE LA EDIFICABILIDAD A VIVIENDA PROTEGIDA

Los cálculos son como sigue

- Aprovechamiento Medio 0,25 m²/m²
- Aprovechamiento Objetivo 0,2703 m²/m²
- Suelo bruto 30.776 m²
- M² techo 0,2703 x 30.776 8.318 m²

que se desglosa en:

- Vivienda Libre: 5.823 m² - Máximo 26 viviendas
- Vivienda Protegida: 2.495 m² - Máximo 11 viviendas
- 8.318 m² 37 viviendas**



7.5.5.- SECTOR 16 – LA MATA – LOS MINGRANOS

En fecha 23/01/2009 la C.O.P.T. y U. aprobó definitivamente la Modificación Puntual de NNSS y Suelo Ordenado del presente Sector 16. (Expediente MP-58 en Anexo 1).

De acuerdo con ello, las determinaciones del Sector son las siguientes



**MODIFICACIÓN NN.SS. DE MOJÁCAR
(LA MATA - LOS MINGRANOS)**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Ficha de planeamiento y gestión

SECTOR SUO "LA MATA - LOS MINGRANOS"

Definición del ámbito (*):

Tipo:	Sector	
Superficie	102.300	m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,3	m ² t / m ² s
Densidad:	16,91	viv / ha
Nº máximo de viviendas	173	ud

Aprovechamiento (*):

Área de reparto	SUO La Mata los Mingranos	
A. Medio	0,3	m ² tUTC/m ² s
A. Objetivo Sector	30.690	m2t
A. Subjetivo Sector	27.621	m2t
A. 10% Municipal	3.069	m2t
Coef. (uso + tipología) VPO.	0,8304	
Coef. (uso + tipología) V. libres	1,0805	

Reserva de vivienda protegida (*):

Edificabilidad	32,18	%
Nº máximo de viviendas	82	ud

Reservas para sistemas generales:

Espacios libres	4.217	m ² s
Viaro (externo)	746	m ² s

Usos pormenorizados

RA (VPO)	9.875,60	m ² t
RU (V libres)	20.814,40	m ² t

Reservas para dotaciones locales:

Espacios libres	14.761	m ² s
Equipamientos	3.674	m ² s
Aparcamientos públicos	226	plazas

Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

Ordenanzas: las determinadas para el sector en el plano de ordenación y en el texto correspondiente,
Alineaciones y rasantes: quedan reflejadas en el plano de la red viaria. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de estudio de detalle,
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de ordenación y en las ordenanzas descritas en el texto correspondiente,
Uso de los equipamientos: podrán destinarse a cualquiera de los usos definidos como equipamiento y serán los demás usos dotacionales,

Plazos de ejecución:

De la Urbanización	2,5	años
De la Edificación VPO	4,5	años

Plazos de ejecución:

Tipo de iniciativa preferente: privada

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA



7.5.6.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

7.5.6.1.- RELACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

A las seis U.A. citadas en el apartado 7.5.1. les son de aplicación las siguientes Ordenanzas de las NNSS vigentes.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ORDENANZAS
UA-1	U.2
UA-3	U.3
UA-4b	
UA-4c	
UA-9c	U.4
UA-10	
UA-14	

- o Estas ordenanzas no incluyen la obligación de reservar suelo para viviendas protegidas, luego deben completarse con ésta prescripción.
- o En consecuencia la edificabilidad que resulte de la aplicación de cada ordenanza debe ser considerada APROVECHAMIENTO MEDIO y a partir de ello, aplicando los coeficientes de ponderación, OBTENER EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO.



7.5.6.2.- CONDICIONES DE CADA ORDENANZA

De acuerdo con las NNSS vigentes las CONDICIONES DE CADA ORDENANZA son las siguientes:

ORDENANZA U.2

- Parcela Edificable: La que tenga la condición de Solar.
- Ocupación máxima: 100%
- Número de plantas: 2
- Aprovechamiento medio: El definido por la ocupación máxima y la altura máxima

A partir de estas condiciones, el aprovechamiento depende de cada caso del diseño de la U.A.

ORDENANZA U.3

- Parcela Edificable: La que tenga la condición de Solar
- Parcela mínima: 500 m² para viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas
3.000 m² para viviendas agrupadas

En todos los casos:

- Ocupación máxima: 30% en planta baja
En planta alta el 75% de lo ocupado en p. baja
- Nº máximo de plantas: 2
- Aprovechamiento máximo: El definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitidas.

Con los datos anteriores, la edificabilidad máxima sobre parcela neta es:

Planta Baja: 0,3 m² techo/m² de suelo neto

Planta Alta: 0,75 x 0,3 m² techo/ m² de suelo neto



Y en total resulta

0,525 UA/m² de suelo neto

y el aprovechamiento OBJETIVO es

0,5676 m² (t)/m²(suelo neto)

El aprovechamiento sobre suelo bruto no puede ser determinado previamente pues depende del diseño de la U.A.

ORDENANZA U.4

- Parcela Edificable: La que tenga la condición de Solar
Superficie neta mínima: 1.000 m²
- Densidad máxima: Una vivienda por parcela
- Ocupación máxima: 30% en planta baja
En planta alta el 75% de lo construido en p.
baja
- Nº máximo de plantas: 2
- Aprovechamiento máximo: El definido por la ocupación máxima y la
altura máxima.

El aprovechamiento sobre suelo bruto depende en cada caso del diseño de la U.A., por lo que no puede ser determinado previamente.

= = = = = = = = =



En resumen, el APROVECHAMIENTO, Nº DE VIVIENDAS, ETC., en ninguna de las tres Ordenanzas pueden ser determinados, pues dependen del diseño de cada actuación, relación entre los suelos brutos y netos, etc, por lo que en las NORMAS URBANÍSTICAS solo cabe reproducir las Ordenanzas de las vigentes NNSS que corresponden a cada U.A.

Otra cuestión es la siguiente:

En las tres Ordenanzas, no se limita el nº máximo de viviendas, pero es necesario conocer este dato a efectos de estimar el Sistema General de Espacios Libres por lo que, de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento, se puede considerar que 1 vivienda tiene un techo de 100 m².



7.5.6.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DE CADA U.A.

A continuación se obtiene, para cada Normativa y cada U.A. las CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO ESTIMADAS, es decir:

- Aprovechamiento OBJETIVO: $m^2(t)/m^2(\text{suelo bruto})$

- Techo Total (m^2) y nº máximo de :
Viviendas Libres
Viviendas Protegidas

ORDENANZA U.2

- Con las prescripciones del apartado b), en ésta Ordenanza, sobre suelo neto ocupado al 100% y 2 plantas se tiene una edificabilidad de $2m^2(t)/m^2(\text{suelo bruto})$.

- Considerando que no se ocupa al 100% en todas las parcelas y que la relación entre suelo neto y bruto puede estar entre el 40% y el 50%, razonablemente se puede estimar:
 - Aprovechamiento medio: $1,00 \text{ UA}/m^2$ (suelo bruto)

Y aplicando los coeficientes de ponderación de vivienda libre y vivienda protegida se tiene:

- Aprovechamiento Objetivo: $1,081 \text{ m}^2(t)/m^2(\text{suelo bruto})$



Aplicando la normativa U.A a la U.A.1 se tiene:

U.A.1

- Suelo bruto 28.187 m²
- Aprovechamiento Objetivo 1,081 m²(t)/m²(s)
- Techo total 30.470 m²(t)

que se desglosa en:

- Vivienda Libre 21.329 m²(t)
 - Vivienda Protegida.. 9.141 m²(t)
- El número de viviendas a razón de 1 viv/100m² es el siguiente:
- | | | |
|----------------------|-------|-----------------------------|
| Viviendas Libres | | 213 |
| Viviendas Protegidas | | <u>91</u> |
| TOTAL | | <u>304 viviendas</u> |



ORDENANZA U.3

- Se parte de:

Aprovechamiento objetivo
sobre suelo neto 0,5676m²(t)/m²(suelo neto)

- Se estima que, teniendo en cuenta el viario y las dotaciones, el suelo neto es el 70% del suelo bruto, con lo que el aprovechamiento objetivo sobre suelo bruto es:

$$0,5676 \times 0,7 = 0,3973 \approx 0,40\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{suelo bruto})$$

- Esta ordenanza permite:
 - Viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas en parcelas de 500m²
 - Viviendas agrupadas en parcelas de 3.000m²

con lo que, para obtener el nº total de viviendas, se estima:

- Viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas.

Parcela: 500m²
Techo: 500 x 0,5676 = 283,8 m²
Se considera: 3 viv/parcela

- Viviendas agrupadas.

Parcela: 3.000m²
Techo: 3.000 x 0,5676 = 1.703 m²
Se considera: 17 viv/parcela

- Con la hipótesis de considerar que el 50% del suelo se destina a vivienda unifamiliar y el otro 50% a vivienda colectiva, el ratio medio de nº de viviendas por hectárea es el siguiente:



Tomando una superficie ficticia de 10 Ha. brutas, el suelo neto es 7 Ha. y de ellas:

- 35.000 m² - vivienda unifamiliar
- 35.000 m² - vivienda colectiva

$$\text{Vivienda unifamiliar } \frac{35.000}{500} = 70 \text{ parcelas} \times 3 \text{ viv/parcela} = 210 \text{ viv.}$$

$$\text{Vivienda colectiva } \frac{35.000}{3.000} = 11,66 \text{ parcelas} \times 17 \text{ viv/parcela} = \underline{198 \text{ viv.}}$$

408 viv

$$\frac{408 \text{ viv}}{10 \text{ Ha. brutos}} = 40,8 \approx \underline{40 \text{ viv/Ha de suelo bruto}}$$

- A continuación se aplican estos parámetros a las 3 U.A. que tienen esta ordenanza

CONCEPTO	U.A. – 3	U.A. – 4b	U.A. - 4c	U.A. 9c
Suelo bruto (m ²)	22.460	11.258	29.637	7.700
Aprovechamiento Objetivo 0,40 m ² (f)/m ² (suelo bruto)	8.984	4.503	11.855	3.080
M ² techo				
- Vivienda Libre	6.289	3.152	8.298	2.156
- Vivienda Protegida	2.695	1.351	3.557	924
Nº de viviendas				
- Libre	63	31	83	22
- Protegida	27	14	36	9
- Total	90	45	119	31
(*)				

(*) No es limitativo. Solo a efectos del computo de S.G. de Espacios Libres.



ORDENANZA U.4

- Se parte de:

Aprovechamiento medio

Sobre suelo neto 0,5676m²(t)/m²(suelo bruto)

- Con esta tipología se puede considerar que el viario representa un 20% luego el aprovechamiento objetivo sobre suelo bruto sería:

$$0,5676 \times 0,80 = 0,4541 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{suelo bruto})$$

- Nº de viviendas por hectárea:

- Tomando una superficie ficticia de 10 Ha, brutas, el suelo neto es 9 Ha.
- Solo hay un tipo de parcela (mínimo 1.000m²) y solo se permite 1 viv/parcela

$$\frac{80.000}{1.000} = 80 \text{ viviendas}$$

$$\frac{80 \text{ viviendas}}{10 \text{ Ha suelo bruto}} = 8 \text{ viv/Ha bruta}$$

$$\text{y en total } 8 \text{ viv/ha} \times 10 \text{ Ha} = 80 \text{ viviendas}$$

- La edificabilidad total para esa superficie ficticia de 10 Ha. es

$$0,4541 \times 100.000 \text{ m}^2 = 45.410 \text{ m}^2$$

con lo que el techo de 1 vivienda sería:

$$\frac{45.410}{80} = 567 \text{ m}^2 \text{ (1 vivienda, que es inviable).}$$



- Se considera que es de aplicación el artículo 3.2.b del Decreto de Adaptación

"b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

A estos efectos, para evitar viviendas inviables por su superficie de techo, basta cambiar la densidad de viviendas, suprimiendo de la Ordenanza la condición de "Densidad máxima – una vivienda por parcela". (En el documento: Normas Urbanísticas, la Ordenanza U.A. se ha rectificado en este sentido).

- A continuación se aplican estos parámetros a las dos U.A. que tienen esta Ordenanza:

CONCEPTO	U.A. – 10	U.A. - 14
Suelo bruto (m ²)	32.746	89.615
Aprovechamiento Objetivo 0,4541 m ² (t)/m ² (suelo bruto)	14.870	40.694
M ² techo		
- Vivienda Libre	10.409	28.486
- Vivienda Protegida	4.461	12.208
Nº de viviendas		
- Libre	104	285
- Protegida	45	122
- Total	149	407
(*)		

(*) Estos valores no son limitativos. Solo a efectos del computo de S.G. de Espacios Libres



8.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Cada uno de los Sectores y cada una de las Unidades de Ejecución, se constituyen en un Área de Reparto, coherentemente con el Planeamiento Vigente que, ó no delimita Áreas de Reparto, ó cada Sector y cada Unidad de Actuación se constituye en un Área de Reparto.

El Aprovechamiento tipo del Planeamiento Vigente viene expresado en: m^2 de techo/ m^2 de suelo bruto, pasa a ser aprovechamiento medio pero expresado en UA/ m^2 de suelo bruto, y que por aplicación de los coeficientes de ponderación se expresa en m^2 de techo/ m^2 de suelo bruto, para obtener la edificabilidad de cada Sector y cada Unidad de Ejecución.



9.- REDES DE TRÁFICO Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS

Mojácar está considerado municipio de relevancia territorial, según se dispone en el Decreto 150/2003 de 10 de Junio de la Consejería de Obras Públicas, y según el artículo 3 del Decreto 11/2008, es necesario definir la red viaria principal y los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

La red estructurante de tráfico motorizado, está constituida por los SSGG que se detallan en el apartado 10:

- S.G.V. DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL
- S.G.V. DE INCIDENCIA MUNICIPAL
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- En el plano O.3 se distinguen diversas zonas de APARCAMIENTOS en superficie aparte de los que hay en las calles del municipio.
- La red principal de TRÁFICO PEATONAL está constituida por el tramo de acera contiguo a la carretera AL-6111 que baja desde el núcleo de Mojácar hasta la costa y por el itinerario peatonal que bordea la costa y que incluye el paseo marítimo.

En el paseo marítimo se localiza el único tramo de carril bici presente en el municipio.
- En cuanto al TRANSPORTE PÚBLICO, Mojácar posee una línea de autobuses de carácter urbano que conecta el núcleo con la costa, según los itinerarios y paradas principales señaladas en el mencionado Plano O.3.



10.- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y VIARIO

10.1. Contenido

Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 se deberá recoger como contenido sustantivo de la Adaptación Parcial:

"c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

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

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



10.2.- Sistemas Generales incluidos

En el presente documento se han reconocido como Sistemas Generales los siguientes:

- Los derivados del Planeamiento General Vigente.
- Los equipamientos que se consideran de carácter estructural, pues superan el ámbito local.
- Los que han sido objeto de proyectos aprobados.
- Las reservas de suelo y las construcciones que tienen un carácter superior al de ámbito local.
- Los obtenidos como Sistemas Locales, pero que han adquirido un carácter evidente como Sistema General.

10.3.- Sistema General de Espacios Libres

- En el ANEXO 5 se comprueba, en lo que respecta a las determinaciones fijadas en la LOUA - Artículo 10.C.1, el cumplimiento de la cuantía del S.G.E.L.
- Los resultados de los cálculos realizados en dicho Anexo son los siguientes:

* Techo poblacional estimado	28.483 habitantes
* S.G.E.L.	147.941 m ²
* RATIO	5,19 m ² /hab.

- El desglose del número de habitantes y de los m² de suelo destinado a S.G.E.L. es como sigue:



Nº de HABITANTES		
Tipo	Denominación	HABITANTES
SUC	Suelo Urbano Consolidado (Censo)	7.084,00
H_SUC	Huecos SUC	352,00
UA/E	Unidades de Ejecucion	7.009,00
SU	Sectores de Suelo Urbanizable	14.038,00
SGEL	Techo Maximo Poblacional	28.483,00

RESUMEN FINAL	Sup.mínima necesaria	5,00	142.415,00
	SGEL	Redondeo	145.000,00
	Asignación S.G.E.L.		Superficie (m2)
	SGEL1		28.246,00
	SGEL2		8.883,00
	SGEL3		26.422,00
	SGEL4		4.223,00
	SGEL5		6.725,00
	SGEL6		54.253,00
	SGEL7		19.189,00
TOTAL		147.941,00	
RATIO FINAL (m2 SGEL/habitante)		5,19	

De dichos Sistemas Generales, se sitúan en Suelo No Urbanizable el Paseo Marítimo, el cual ocupa terrenos de titularidad municipal.

(S.G.E.L.-1) y el de la zona de Pueblo Indalo (S.G.E.L.-2).



10.4.- Sistema General Vario

Queda reflejado en los planos de ordenación con la siguiente jerarquización y numeración:

S.G.V. DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL:

S.G.V.-1: CTRA. AUTONÓMICA INTERCOMARCAL A-370

S.G.V.-2: CTRA. AUTOTONÓMICA COMPLEMENTARIA A-1203

S.G.V.-3: CTRA. AUTONÓMICA VARIANTE AL-5105

Esta actuación se enmarca dentro del PLAN MASCERCA y se encuentra en fase de proyecto aprobado y prácticamente concluido.

S.G.V.-4: CTRA. PROVINCIAL AL-6111 (Antigua ALP-818)

S.G.V.-5: CTRA. PROVINCIAL AL-5104 (Antigua ALP-118)

S.G.V. DE INCIDENCIA MUNICIPAL

Se numeran desde el SGV-6 al SGV-19 la red viaria municipal que se distribuye por toda la superficie del término municipal dando acceso a los enclaves principales del mismo.

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Un pequeño tramo del CORREDOR MEDITERRÁNEO DE ALTA VELOCIDAD que cuenta con trazado definido en Proyecto Básico aprobado y en fase de expropiaciones.



11.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

En el plano de ordenación O-1 se representan una serie de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc., necesarias para garantizar el suministro de los servicios básicos a todos los núcleos de población del término municipal.

Se encuentran dentro de este grupo, las infraestructuras de abastecimiento enmarcadas dentro del PROGRAMA AGUA gestionado por ACUAMED, que contempla la creación y mejora de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento en la zona del Levante almeriense para mejorar el suministro y red existente hasta el momento.

Se adjunta relación de las mismas:

- SGI-1. DEPÓSITO REGULADOR AGUA DESALADA
- SGI-2. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO EN SOPALMO
- SGI-3. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO "LAINA"
- SGI-4. DEPÓSITO "JARAMEL"
- SGI-5. REPETIDOR DE TV. "EL PICACHO"
- SGI-6. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO-1 EN MOJÁCAR
- SGI-7. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO-2 EN MOJÁCAR
- SGI-8. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO-3 EN MOJÁCAR
- SGI-9. Estación de Bombeo de Aguas Residuales (E.B.A.R.) principal
- SGI-10. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
- SGI-11. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO
- SGI-12. DEPÓSITO DE GAS
- SGI-13. Estación Depuradora de Aguas Residuales. De carácter Supramunicipal y con previsión de ampliación en un corto espacio de tiempo.
- SGI-14. CONDUCCIÓN DE ABASTECIMIENTO DEL PROGRAMA AGUA para traer agua de la desaladora de Carboneras hasta el depósito regulador SGI-1
- SGI-15. LÍNEA DE ALTA TENSIÓN 400Kv.
- SGI-16. LÍNEA DE ALTA TENSIÓN 400Kv.
- SGI-17. LÍNEA DE ALTA TENSIÓN 66Kv.
- SGI-18 a 23. ESTACIONES DE BOMBEO.



12.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

El conjunto de Sistemas Generales de Equipamientos se detallan en el plano O-4 de Espacios Libres y Equipamientos ya que estos planos se encuentran a una escala menor, que permite su representación adecuada. (La numeración con que se representan en este Plano O.4 es coincidente con la que sigue):

Del conjunto de todos los SGEQ, en el plano O-1 se distinguen los ubicados dentro de Suelo No Urbanizable

Además de estos, se han considerado como Sistema General de Equipamientos, aquellos que están en suelo de uso y dominio público y prestan servicios públicos, que no tienen naturaleza de dotación local por su uso, sus dimensiones o por su ámbito de influencia.

Se relacionan todos a continuación:

SGEQ-SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS:

- SGEQ-1- Cementerio
- SGEQ-3- Almacén Municipal
- SGEQ-5- Aparcamiento público
- SGEQ-6- Aparcamiento público
- SGEQ-7- Centro médico
- SGEQ-8- Ayuntamiento
- SGEQ-9- Biblioteca/Turismo/Policiá
- SGEQ-10- Ayuntamiento
- SGEQ-11- Museo
- SGEQ-12- Museo de arte moderno
- SGEQ-13- Fuente
- SGEQ-14- Molino/Balsas riego
- SGEQ-15- Edificio de usos múltiples
- SGEQ-16- Depósito de vehículos
- SGEQ-17- Vivero municipal
- SGEQ-18- Equipamiento social
- SGEQ-19- Aparcamientos



SGEQ-DOCENTE:

SGEQ-20- Colegio público

SGEQ-21- Guardería municipal

SGEQ-DEPORTIVOS:

SGEQ-2- Campo de fútbol (En construcción)

SGEQ-4- Polideportivo/Piscina cubierta



13.- SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA REGIONAL

El POTLA, en su artículo 23 incluye el Corredor Litoral dentro de la Red de Espacios Libres correspondientes al término municipal de Mojácar. Por el carácter de municipio de relevancia territorial que posee Mojácar, es preceptiva la identificación de este sistema general.

Según el artículo 23 del POTLA, el Corredor Litoral, incluye los terrenos del Dominio Público Marítimo Terrestre y las zonas de servidumbre de protección según la ley de costas (Ley 22/88).

Asimismo, conforman el Corredor Litoral, los terrenos colindantes al DPMT clasificados a la entrada en vigor del POTLA (25 de marzo de 2.009) como no urbanizables o urbanizables sin instrumento de planeamiento aprobado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

En los planos de información I-16 y en los de ordenación O-1 y O-4 se grafía dicho Corredor Litoral.

Además del Corredor Litoral, existe un pequeño tramo del corredor mediterráneo de Alta Velocidad que discurre por la esquina noreste del municipio tal como se representa en los planos del documento.



14.- ELEMENTOS PROTEGIDOS

Según el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 es preceptivo el señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, incluyendo los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

La Adaptación Parcial es un procedimiento de adaptación a la LOUA que afecta a la ordenación estructural por lo que excede del ámbito del mismo la clasificación de entornos de protección que no sean los incluidos en las declaraciones y publicaciones de los bienes ó del planeamiento vigente.

Por ello el conjunto de elementos que se incluyen están formados por aquellos que provienen de las NNSS que tengan delimitación definida como yacimiento o en el caso de bienes culturales, una ubicación definida en NNSS, a los que se le añaden los inscritos como Bienes de Interés Cultural con las coordenadas que se incluyen en su publicación.

14.1.- Bienes de Interés Cultural

Según la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español, se consideran de Interés Cultural y quedan sometidos al régimen previsto en dicha Ley los siguientes bienes, a que se contrae el decreto 571/1963 (BOE Nº 77, de 20 marzo de protección de Escudos, Emblemas, Cruces de Término y otras piezas similares):

- **BIC-1:** Escudo del Marqués del Carpio (sin localización)
- **BIC-2:** Lápida de la Fuente de los Caños
- **BIC-3:** Lápida del diálogo ocurrido allí
- **BIC-4:** Lápida de restauración 1876 (Fuente)
- **BIC-5:** Escudo Puerta de la Ciudad

Además de estos se tienen :



B.I.C. que cuentan con delimitación poligonal:

Cerro de Cuartillas (BIC-9)

Inscrito en el C.G.P.H.A como BIC
Tipología jurídica: Zona Arqueológica.

La Zona Arqueológica de Cerro Cuartillas se localiza sobre un cabezo de 100 metros de altura situado junto a la margen izquierda del Río Aguas, aproximadamente a 1,5 kilómetros de su desembocadura y a 1 kilómetro al norte de Mojácar.

En las terrazas del cabezo se localizan los restos de un poblado prehistórico con numerosos restos arqueológicos.

Se distinguen estructuras constructivas de fondos de cabaña y otra serie de muros.

Este yacimiento fue descubierto por Luis Siret, quien lo clasifica como de época Neolítica, aunque puede haber más de una fase de ocupación.

Por los materiales localizados y las estructuras observadas parece poder situarse dentro del III milenio A.C., pudiendo tratarse de una fase perteneciente al Neolítico Final-Cobre Antiguo.

Las coordenadas de dicho yacimiento son las siguientes:

X	Y
602350	4112660
602420	4112650
602640	4112790
602670	4112870
602620	4113020
602360	4113050
602260	4112940
602260	4112840



Despoblado de Belmonte (BIC-10)

Inscrito en el CGPHA

Sección : BIC

Tipología jurídica: Monumento

Se trata de un yacimiento con sepultura colectiva de la Edad del Cobre descubierta en 1885 por Luis Siret y declarada Monumento Histórico-Artístico en 1931.

Se sitúa en un erial y actualmente su estado de conservación es muy precario encontrándose casi destruida

La delimitación correcta es la de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que fue corroborada en el informe del Organismo de Cultura emitido al respecto de este documento.

Los Inventarios de 1987 y 1989 proponen su "descatalogación como Monumento Histórico-Artístico" dada la pérdida de monumentalidad por su pésimo estado de conservación. Actualmente el yacimiento está declarado B.I.C.

Las coordenadas de dicho yacimiento facilitadas por la Delegación Provincial de Cultura de Almería son las siguientes:

	X	Y
1	601160	4111353
2	601213	4111330
3	601191	4111283
4	601138	4111301
5	601139	4111308
6	601128	4111312
7	601138	4111346



Las Pilas - Mojácar la Vieja (BIC-11)

Inscrito en el CGPHA

Sección: BIC

Tipología jurídica: Zona Arqueológica

Se trata de un asentamiento calcolítico de las estribaciones de Sierra Cabrera. Limita al S-SE por el barranco de Las Pilas y al N-NO por un pequeño barranco que lo separa de Mojácar la Vieja, avanzando en forma de espolón hacia el río Aguas situado al N-NE.

La mayor parte del yacimiento está en terreno ocupado por explotaciones agrícolas por lo que su fisonomía ha sido claramente alterada.

Se distinguen cabañas excavada de forma circular y con un diámetro de unos 5 metros en las que se aprecian restos de hogares circulares y otras infraestructuras domésticas.

Junto a estas estructuras apareció un vaso cerámico de grandes dimensiones y un número muy elevado de pesas de telar en distinto grado de elaboración. Ubicada cronológicamente en una fase anterior, probablemente Cobre Medio, coexiste una estructura de fortificación que únicamente ha podido ser definida en parte por las propias limitaciones de la intervención arqueológica. Se trata de un muro construido con grandes piedras que presenta la cara exterior en forma de talud, siendo la interior vertical. El tramo documentado ofrece una trayectoria curvilínea a lo largo de unos 6 metros, con una altura máxima conservada de 1 metro.

A lo largo de toda la secuencia han aparecido abundantes restos cerámicos, así como útiles realizados en piedra (tallada y pulimentada) y hueso que siguen los patrones característicos del mundo calcolítico.

En época musulmana igualmente se ocupa este cerro. Así, en la cima se construye un aljibe de grandes dimensiones.



En cuanto a la necrópolis correspondiente al asentamiento de Mojácar la Vieja, situado en el paraje de la Era del Lugar, el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería de 1987 recoge la presencia de líneas de sepultura bajo la era de la cortijada.

La excavación arqueológica de urgencia realizada en julio de 1990 permitió documentar dos sepulturas pertenecientes a esta necrópolis.

Las coordenadas de la poligonal que lo delimita son las siguientes:

X	Y
601870	4112190
602020	4112110
602160	4112110
602300	4112120
602320	4112030
602220	4111910

B.I.C. que no cuentan con delimitación poligonal:

Se trata de otros tres B.I.C., que provienen de NNSS-87 y que están inscritos con la doble tipología jurídica de monumento y zona arqueológica. Son los siguientes:

Castillo de Macenas (BIC-6)

El Castillo de Macenas se encuentra situado a unos 9Km del pueblo de Mojácar, en la playa de Macenas.

Se construyó en el S. XVIII. Está formado por un cuerpo semicircular en talud orientado hacia la playa, mientras que la parte orientada a tierra presenta dos bastiones de base cuadrada que avanzan en forma troncopiramidal.

Es una construcción en mampostería careada y ladrillos para esquinas, cornisa y pretil. Su forma es de pezuña de caballo formada por un cuerpo semicircular en talud y dos bastiones en forma troncopiramidal de base cuadrada con ventana rectangular y sin moldura.



Los cuerpos salientes dejan una zona central rehundida estrecha en base y ensanchado hacia arriba. La entrada de vano rectangular y sin moldura.

Se remata con pretil que se abre de trecho en trecho dejando troneras.

Torre Atalaya del Peñón (BIC-7)

Volumen troncocónico construido en mampostería. Presenta la base oradada con vano de medio punto que la atraviesa por completo. En su parte alta presenta una cámara que se comunica al exterior por dos vanos abovedados. En la parte superior una cubierta plana que sirve de terraza.

Iglesia de Santa María (BIC-8)

La Iglesia Fortaleza de Mojácar fue construida en el S. XVI. Esta antigua fortaleza, primero árabe y luego cristiana, fue definitivamente convertida en iglesia en el S. XVII. Se ubica en la zona alta de la villa, dominando la población de Mojácar.

Construida en mampostería, posee planta rectangular con dos torres. La única nave se cubre con bóveda de cañón con arcos fajones descansando en pilares cuadrados. Las torres son cuadradas con tres cuerpos, el inferior de mampostería y los superiores de ladrillo, el último tramo con cuatro vanos en arco de medio punto.

Tiene una portada simple en arco de medio punto con dovelas resaltadas y sobre ella una pequeña ventana así como un hueco cuadrado y ciego.

En la fachada lateral, cuenta con grandes contrafuertes para contrarrestar el empuje de la cubierta, ofreciendo un claro aspecto de fortaleza.

Durante la restauración del conjunto de la Iglesia, tanto al interior como al exterior apareció material cerámico musulmán y algunos enterramientos. Asimismo, al excavar el recinto exterior del patio aparecieron algunos fragmentos de terra sigillata.



14.2.- Patrimonio Industrial

Casa Gerencia de Chavarrí

Este bien cultural recogido en NNSS-87, se encuentra actualmente inscrito como Patrimonio Industrial en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, con publicación en página 3760 de BOJA nº 29 de fecha 12/02/2004.

Este elemento del patrimonio histórico tiene su origen en la próspera actividad minera que durante los siglos XIX y XX se desarrolló en la provincia de Almería.

En la zona del levante almeriense son numerosas las instalaciones minero metalúrgicas ya que fue uno de los puntos neurálgicos de la minería y metalurgia mundiales a mediados del Siglo XIX.

A finales del Siglo XIX el aumento de la demanda británica provoca un espectacular y efímero desarrollo de la minería provincial con la construcción de nuevas instalaciones de carga, transporte y arrastre (infraestructuras ferroviarias, cables aéreos y embarcaderos).

14.3.-Bienes Culturales de carácter Arquitectónico

Mirador del Castillo, en el núcleo de Mojácar.

14.4.- Bienes Culturales de carácter Etnológico

Fuente Pública y Lavadero
Ermita de Agua de En medio
Ermita de Sopalmo
Ermita nuestra señora de los Dolores
Vivienda calle San Agustín
Puerta de la Ciudad.



14.5.- Otros Bienes Culturales Inventariados

Además de los bienes indicados, existen otros Bienes Inventariados que se relacionan a título informativo y que son:

14.5.1 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

- Barranco Ru
- Cerro del Picacho
- Cabezo Largo
- Llano Manzano
- La Rumina
- Barranco La Ciudad
- Loma de Faz
- La Quinta
- Rambla de los Terreros
- Loma del Perolo
- El Sopalmo
- Macenas-Cortijo Blanco
- La Viña
- Cabezo de Guevara
- Loma del Cabezo de la Mata
- La Junta de los Barrancos
- Era del Lugar
- Cabezo Aguilar de Cuartillas
- Fuente del Poniente
- Cueva de Morales
- La Marina de la Torre
- El Polvorín
- Loma del Campo
- Moro Manco
- La Torrecita
- Las Pilas-Alcudia
- Cabezo de la Nava
- Caldero de Mojácar
- Barranco de Mícar



14.5.2.- BIENES INMUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DEL CASCO URBANO DE MOJÁCAR

- Vivienda en C/Cano
- Vivienda en C/San Sebastián

14.5.3.- BIENES DE INTERÉS ETNOLÓGICO

Incluidos en el inventario de Ermitas, Santuarios, Hornacinas, Cruces, Calvarios e Iglesias Rurales de la Provincia de Almería de la Delegación Provincial de Cultura de Almería.

- Ermita del Espíritu Santo en el Barrio del Espíritu Santo
- Ermita de San Sebastián en C/San Sebastián nº1
- Hornacina de la Virgen del Carmen en Plaza del Caño. Puerta de la Ciudad o del Torreón
- La Capilla en Las Alparatas

14.5.4.- OTROS BIENES ETNOLÓGICOS DE INTERÉS

- Molino de los Fernández en Sopalmo
- Aljibe Quebrado de la Ciudad, en Mojácar
- Fuente Mora en el Barrio Extramuros
- Barrio Judío
- Cargadero Mineral Bédar-Garrucha, en Marina de la Torre
- El Palomar del Cortijo de Marina de la Torre



15.- PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

15.1.- Actuaciones previstas

El proceso completo del desarrollo urbanístico se divide en las siguientes fases de actuación.

FASE 1.- ORDENACIÓN

Planeamiento de Desarrollo

FASE 2.- GESTIÓN

Definición y aplicación del Sistema de Actuación que se determine.

FASE 3.- EJECUCIÓN

- Redacción de los Proyectos de Urbanización y si procede de los Proyectos de Sistemas Generales, y su tramitación.
- Ejecución de las obras correspondientes a dichos proyectos

15.2.- Plazos Previstos

Para las distintas fases de las actuaciones indicadas, se prevén, como máximo, los siguientes plazos:

FASE 1.- ORDENACIÓN

- Presentación de los documentos de Planeamiento de Desarrollo.
DOS AÑOS a contar desde la Aprobación Definitiva del documento de Adaptación.



- Aprobación Definitiva del Documento de Planeamiento de Desarrollo
CUATRO AÑOS desde la Aprobación Inicial de dicho Documento de Desarrollo

FASE 2.- GESTIÓN

- Presentación del Proyecto de Reparcelación.
UN AÑO desde la Aprobación Definitiva del documento de Planeamiento de Desarrollo.
- Aprobación Definitiva
DOS AÑOS desde la Aprobación Inicial del Proyecto de Reparcelación.

FASE 3.- EJECUCIÓN

- Redacción y presentación de los Proyectos.
UN AÑO desde la aprobación del documento de Planeamiento de Desarrollo.
- Aprobación definitiva de los proyectos
DOS AÑOS desde la Aprobación Inicial de los proyectos.
- Ejecución de las Obras de Urbanización y si procede, de Sistemas Generales.

El plazo de ejecución, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos se establece en función de la superficie de suelo bruto a urbanizar:

UN AÑO por cada 5 hectáreas, con un plazo máximo de OCHO AÑOS

Por parte del Ayuntamiento, puede considerar que se recepcionen las obras de Urbanización cuando esté ejecutado el 75% del presupuesto, con tal que las obras correspondientes al restante 25%, no impidan el funcionamiento de la urbanización.



15.3.- Incumplimiento de Plazos

De conformidad con el artículo 89 de la LOUA, una vez establecido el Sistema de Actuación conforme a lo dispuesto en el artículo 108 de esta Ley, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante:

- a) En el Sistema de Compensación, para su sustitución por un Sistema Público de Actuación, según se dispone en los artículos 109 y 110.
- b) En los Sistemas Públicos gestionados de forma indirecta, para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.



16.- SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES

En principio, dado el contenido del presente documento se considera necesario solicitar informes a los siguientes Organismos y Entidades.

- ➔ Ordenación del Territorio – Junta de Andalucía
- ➔ Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía
- ➔ Cultura – Junta de Andalucía
- ➔ Servicio de Carreteras – Junta de Andalucía
- ➔ Consejería de Innovación – Junta de Andalucía
- ➔ Servicios de Carreteras – Diputación
- ➔ Servicio de Costas
- Ministerio de Medio Ambiente
- Administración Central
- ➔ Ferrocarriles
- Ministerio de Fomento
- Administración Central
- ➔ ACUAMED
- ➔ Agencia Andaluza del Agua
- ➔ O.C.A. de Huerca Overa



17.- ANEXOS A LA MEMORIA

A la presente Memoria se acompañan los siguientes Anexos, que contienen:

ANEXO 1.- INVENTARIO DE EXPEDIENTES DE ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

- Se detalla, acompañado y justificado por los documentos pertinentes el proceso y estado actual de los expedientes de Planeamiento General.
- Y un resumen de ello, se incluye en la presente Memoria

ANEXO 2.- INVENTARIO DE EXPEDIENTES DE ELEMENTOS DE DESARROLLO DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

ANEXO 3.- INVENTARIO DE EXPEDIENTES DE ELEMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO.

- Análogamente a lo expresado en el Anexo 1, en estos Anexos 2 y 3 se detalla, acompañado de la documentación pertinente, el proceso y estado actual de los expedientes de Planeamiento de Desarrollo.
- Y unos resúmenes se incluyen en la presente Memoria.

ANEXO 4.- AGRUPACIÓN POR ÁMBITOS Y SÍNTESIS CRONOLÓGICA DEL DESARROLLO DE LOS ELEMENTOS DE PLANEAMIENTO.

- Para poder seguir el proceso completo de gestión de un elemento que ha sido objeto, primero de Planeamiento General y posteriormente del Planeamiento Parcial, en este Anexo, se han agrupado, para cada uno de esos elementos, el proceso de su Planeamiento General y de su Planeamiento Parcial.

ANEXO 5.- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Incluye los cálculos justificativos del cumplimiento del ratio de m² de Sistema General de Espacios Libres por habitante.



ANEXO 6.- DESLINDES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO – TERRESTRE DEL T.M. DE MOJÁCAR

El T.M. de Mojácar se ha dividido en tres expedientes a efectos de deslinde por el Servicio de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, de la Administración Central.

Los planos del deslinde completo se incluyen en este Anexo 6 y dicho deslinde ha sido grafiado en los Planos de Ordenación.

Mojácar (Almería), Septiembre de 2009
Por IMCA Ingenieros y Arquitectos S.A.

Fdo.: Alejandro Pascual Berenguel
Ingeniero de Caminos, C. y P.