



<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
<b>INDICE</b>	
<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
<b>CAPITULO 0: CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS</b>	<b>4</b>
<b>CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>	<b>5</b>
Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial	
<b>CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL</b>	<b>7</b>
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de Planeamiento General Artículo 4. Documentación de los instrumentos de Planeamiento General vigentes Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de Planeamiento General vigentes Artículo 6. Prelación de documentos	
<b>CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO</b>	<b>14</b>
Artículo 7. Cuadro de determinaciones Artículo 8. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano Artículo 9. Identificación de la ordenación estructural Artículo 10. La clasificación y categorías del suelo Artículo 11. Disposiciones sobre vivienda protegida. Artículo 12. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. Artículo 12.1.- Sistema General de Espacios Libres Artículo 12.2.- Sistema General Viario Artículo 12.3.- Sistema General de Infraestructuras Artículo 12.4.- Sistema General de Equipamientos Artículo 12.5.- Sistemas generales de Incidencia Regional Artículo 12.6.- Redes de Trafico y elementos estructurantes de la Red de Transportes Públicos Artículo 13. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable Artículo 14. Áreas de reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de ponderación Artículo 15. Elementos y espacios de especial valor Artículo 15.1.- Bienes de Interés Cultural Artículo 15.2.- Patrimonio Industrial Artículo 15.3.- Bienes Culturales de carácter Arquitectónico Artículo 15.4.- Bienes Culturales de carácter Etnológico Artículo 16. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.	



CONTENIDO		PÁG.
<b>CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>32</b>
Artículo 17.	Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado.	
<b>CAPITULO 5: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO – SECTORES QUE HAN DE PREVER SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS – FICHAS URBANÍSTICAS</b>		<b>33</b>
Artículo 18.	Relación de Sectores y Áreas de Reparto	
Artículo 19.	Ficha Urbanística del Sector 2	
Artículo 20.	Ficha Urbanística del Sector 11	
Artículo 21.	Ficha Urbanística del Sector 16	
<b>CAPÍTULO 6: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SECTORES QUE HAN DE PREVER SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS. ORDENANZA Y DETERMINACIONES</b>		<b>44</b>
Artículo 22.	Relación de Sectores y Áreas de Reparto	
Artículo 23.	Ordenanzas de aplicación	
Artículo 24.	Ordenanza U.2 (anulado)	
Artículo 25.	Ordenanza U.3 (anulado)	
Artículo 26.	Ordenanza U.4 (anulado)	
Artículo 27.	Criterios de aplicación generales para las U.A. cuya normativa se regula en el presente CAPITULO 6.	
Artículo 28.	Criterios de aplicación para la U.A. 1	
Artículo 29.	Criterios de aplicación para la U.A. 4b	
Artículo 30.	Criterios de aplicación para la U.A. 4c	
Artículo 31.	Criterios de aplicación para la U.A. 9c	
Artículo 32.	Criterios de aplicación para la U.A. 10	
Artículo 33.	Criterios de aplicación para la U.A. 14	
<b>CAPITULO 7: SUELO NO URBANIZABLE – NORMAS URBANÍSTICAS</b>		<b>52</b>
Artículo 34.	Normativa de aplicación	
Artículo 34.1.	Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica	
Artículo 34.2.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística	
Artículo 34.3.	Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.	
Artículo 34.4.	Zona de Reserva del Llano Central.	
Artículo 34.5.	Infraestructuras Ferroviarias	
Artículo 34.6.	Zonas de riesgo por inundación en cauces urbanos	
<b>CAPITULO 8: INFORMES SECTORIALES</b>		<b>66</b>
Artículo 35.	Relación de Informes Sectoriales	
<b>CAPITULO 9: PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN y GESTIÓN</b>		<b>67</b>
Artículo 36.	Actuaciones previstas	
Artículo 37.	Plazos previstos	
Artículo 38.	Incumplimiento de plazos	



CONTENIDO		PÁG.
<b>CAPÍTULO 10: CUADROS DE USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES</b>		<b>70</b>
Artículo 39.	Suelo Urbano – Uso Residencial	
Artículo 40.	Suelo Urbano No Consolidado – Uso Residencial	
Artículo 41.	Suelo Urbanizable Ordenado – Uso Residencial	
Artículo 42.	Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Residencial	
Artículo 43.	Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Terciario	
<b>CAPITULO 11: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES – ORDENACIÓN</b>		<b>75</b>
Artículo 44.	Cuadro	
<b>CAPÍTULO 12: REGIMEN JURIDICO</b>		<b>77</b>
Artículo 45.	Tramitación	
Artículo 46.	Disposiciones Transitorias	
Artículo 47.	Disposición Derogatoria	
Artículo 48.	Disposición Final	



## NORMAS URBANISTICAS

### CAPITULO 0: CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

---

Las presentes Normas Urbanísticas recogen las nuevas determinaciones que la presente Adaptación de las NNSS a la LOUA, ha introducido en el Planeamiento Vigente, determinaciones que se incluyen a continuación.



## CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

---

### Artículo 1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA

1.- El presente documento es una Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente en el municipio de Mojácar, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)<sup>(1.1)</sup>.

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

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

4.- En resumen, el fin de la Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de Planeamiento General en vigor a las disposiciones de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

---

<sup>(1.1)</sup> Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.



## Artículo 2. Documentación de la Adaptación Parcial

La presente Adaptación Parcial del Planeamiento General Vigente en el municipio de Mojácar, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la Adaptación Parcial: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
  - Anexos a la Memoria:  
Se incluyen los expedientes completos de las distintas actuaciones urbanísticas con la documentación administrativa y técnica justificativa, estructurados como sigue:
    - Planeamiento General (Modificaciones Puntuales)
    - Desarrollo de Sectores de Suelo Urbanizable
    - Desarrollo en Suelo Urbano (Unidades de Actuación y Ejecución y SUC).
- A ello se añaden otros dos Anejos relativos a Sistemas Generales y a la línea de deslinde de la Zona Marítimo Terrestre.
- Normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del Planeamiento General Vigente, así como cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.
  - Planos y Fotomontajes, que comprenden:
    - o Planos de Información: Contienen los planos de las Normas Subsidiarias de 1.987, así como el plano que incluye la localización, delimitación y desarrollo de los ámbitos correspondientes a los elementos de planeamiento que se incluyen en los Anexos. Asimismo incluyen las determinaciones del POTLA.
    - o Planos de Ordenación: Formados por planos de ordenación estructural del Término Municipal y planos de dotaciones.
    - o Fotomontaje: Delimitaciones de las distintas categorías de suelo, sobre fotografías aéreas.



## CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

---

### Artículo 3. Vigencia de los Instrumentos de Planeamiento General

- 1.- El Planeamiento General vigente en el Municipio de Mojácar esta integrado por las Normas Subsidiarias de Mojácar aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha Mayo 1987. Se añadió posteriormente la "Documentación Complementaria a las NNSS de Mojácar", documentación que fue aprobada definitivamente en fecha Diciembre 1987. El conjunto de ambos documentos constituyen las NNSS vigentes. Este instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.
- 2.- Integran además el Planeamiento General del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
- 3.- Igualmente, forman parte del Planeamiento General, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.
- 4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente Adaptación Parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.
- 5.- Las determinaciones que contiene la presente Adaptación de las NNSS de Mojácar a la LOUA, entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación de su aprobación definitiva y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las Modificaciones Puntuales que fueron necesarias y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las siguientes circunstancias:



#### 5.1.- Supuestos de Innovación:

Las innovaciones de elementos del Planeamiento General en función de las determinaciones y ámbito objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

##### A) Revisión

Se entiende por revisión del Planeamiento General la **alteración integral** de la ordenación establecida en el mismo, y en todo caso la alteración sustancial de su ordenación estructural.

Se considera **ordenación estructural** en el presente Planeamiento General, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, la estructura general del mismo y las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, que se concreta mediante las siguientes **determinaciones**.

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del término municipal de Mojácar con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente.
- b) En cada unidad de actuación o sector delimitado o que se delimite 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 pública.
- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que pretenden asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Y en concreto, se contienen las reservas precisas para:
  - c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que respeten los estándares mínimos legalmente establecidos por habitante.





- 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, integran o deben integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo el término municipal, y que se definen en el plano correspondiente.
- 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) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto.
- f) La delimitación y concreción del ámbito del casco histórico de la ciudad.
- 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 más relevantes; y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

### **B) Modificación Puntual de Elementos**

Son aquellas alteraciones de las determinaciones del Planeamiento General que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo dispuesto anteriormente y, en general, aquellas innovaciones que puedan aprobarse **sin reconsiderar la globalidad del Planeamiento General** o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de **modo puntual y aislado**, a la ordenación estructural o pormenorizada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Las Modificaciones Puntuales de Elementos justificadamente deben circunscribirse a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

Las Modificaciones Puntuales de Elementos deberán justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del planeamiento que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la



posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Planeamiento General.

Las modificaciones, con independencia del instrumento de planeamiento que las recoja, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservas de terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b de la LOUA), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Se distinguen dos clases de Modificaciones Puntuales de Elementos:

**B.1) Modificaciones Puntuales de Elementos de la Ordenación Estructural**, que afectan a la ordenación estructural en los términos del art. 10.1.A) y B) de la LOUA, modificados por Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y Ley 1/2006, de modificación de la Ley 7/2002, y cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, conforme determina el art.31.2.B) a) de la LOUA.

**B.2) Modificación Puntual de Elementos de la Ordenación Pormenorizada**, que no afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación definitiva será competencia del municipio, de acuerdo con el art. 31.1.B).a) LOUA.

### **C) Adecuación de Elementos**

No alcanzarán la consideración de modificaciones del Planeamiento General y se considerarán meras adecuaciones, estando sujetas a la tramitación prevista para la delimitación de unidades de ejecución, las siguientes determinaciones:

- a) Acuerdos singulares de interpretación del Planeamiento General, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos.
- b) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.



- c) Ajustes puntuales en la delimitación de los ámbitos de desarrollo de instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los Sistemas Generales.
- d) Delimitación de unidades de actuación no previstas expresamente en el Planeamiento General, con destino a operaciones de reforma interior.
- e) Ajustes de trazado para Sistema General Viario y de Infraestructuras que no supongan merma de funcionalidad, ni variación de los elementos de conexión.
- f) Cambios en la delimitación precisa de Sistemas Generales Varios y de Infraestructuras, de Sistemas Generales o Locales de Espacios Libres o Equipamientos que sean consecuencia de situaciones de hecho, parcelarias o edificadas, admitiéndose expresamente aquellos que puedan suponer un aumento de la superficie de los elementos citados, y excluyéndose aquellos que supongan variación superficial a la baja respecto a lo señalado por el Planeamiento General.
- g) Cambios de criterio funcional en los elementos integrantes del Sistema General y Local de Equipamientos, por pérdida de su uso o destino efectivo, cuando estos equipamientos se encuentren emplazados en parcelas de calificación distinta a uso equipamiento.

#### Artículo 4. Documentación de los instrumentos de Planeamiento General vigente

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



- 2.- La documentación de la presente Adaptación Parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de Planeamiento General Vigentes a los que afecta.
- 3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del Planeamiento General del Municipio queda definida del siguiente modo, respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
- Memoria General: integrada por la Memoria de esta Adaptación Parcial, y la Memoria del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
  - Planos de Información: constituidos por los del Planeamiento General Vigente y sus innovaciones, así como aquellos Planos de Ordenación que constituyen la base de información de la presente Adaptación Parcial.
  - Planos de Ordenación Estructural: Planos de Ordenación del presente documento con las determinaciones previstas en la legislación urbanística<sup>(4.1)</sup>.
  - Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al Planeamiento General Vigente, sus innovaciones y del Planeamiento de Desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes Normas Urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

<sup>(4.1)</sup> Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero.



## Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de Planeamiento General vigentes

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

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observen las condiciones específicas señaladas, resulten contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos.

## Artículo 6. Prelación de documentos

- 1.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
  - La Memoria sobre la Planimetría.
  - La Normativa Urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
  - La Planimetría de Ordenación Completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
  - Las Ordenanzas Generales sobre las Particulares.
- 2.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta Adaptación Parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del Planeamiento General vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.



### CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

#### Artículo 7. Cuadro de determinaciones de la ordenación estructural en municipios de relevancia territorial

Al objeto de identificar los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se redacta el presente cuadro.

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"> <li>▪ Espacios Libres</li> <li>▪ Infraestructuras</li> <li>▪ Servicios</li> <li>▪ Dotaciones y equipamientos</li> </ul>	●	●	●	-
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"> <li>▪ Tráfico motorizado</li> <li>▪ Tráfico no motorizado</li> <li>▪ Tráfico peatonal</li> <li>▪ Aparcamientos</li> <li>▪ Transportes públicos</li> </ul>	●	●	●	-
Sistemas Generales de Interés Regional	●	●	●	-
Normativa de protección hasta su Sectorización	-	-	-	●
Normativa de protección no estructural	-	-	-	●



## Artículo 8. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

- 1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística <sup>(8.1)</sup>, la presente Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el Plano de Ordenación Estructural del Municipio , y en el del núcleo urbano , así como en la presente Normativa Urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
- 2.- Forman parte de la Ordenación Estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de Planeamiento General Vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

## Artículo 9. Identificación de la ordenación estructural

Las determinaciones propias de la Ordenación Estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los Planos de Ordenación; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta Normativa Urbanística.

## Artículo 10. La clasificación y categorías del suelo (OE)

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la Normativa Urbanística Vigente, clasifica los terrenos incluidos en el Término Municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los Planos de Ordenación Estructural del Termino Municipal O.1 , del siguiente modo:
  - 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.

---

<sup>(8.1)</sup> Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero.



**a. Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística <sup>(10.1)</sup>, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) clasificado y delimitado en función de la situación urbanística actual que se justifica en la Memoria y sus Anexos.

**b. Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable <sup>(10.2)</sup> e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:
- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado (no existe)

Las delimitaciones de las anteriores categorías de Suelo No Urbanizable están definidas en el Plano:

**O.1.- Clasificación y categorías de Suelo.**

---

(10.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero.

(10.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero.





c. **Suelo Urbanizable:**

- 1.- Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística <sup>(10.3)</sup> e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:
  - Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.
  - Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del Planeamiento General vigente.
  - No Sectorizado (no existe).
- 2.- Las fichas de planeamiento y gestión del Planeamiento General vigente, incluidas en el presente documento recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.
- 3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(10.4)</sup>.

#### Artículo 11. Disposiciones sobre vivienda protegida

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística <sup>(11.1)</sup>, 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

---

(10.3) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de Enero.

(10.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

(11.1) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.



Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación Parcial.

2.- Coeficientes de ponderación de viviendas libres y protegidas

Partiendo del coeficiente de VIVIENDA LIBRE CP = 1,00 se obtiene el relativo a vivienda protegida, que se establece, de acuerdo con el artículo 61.4 de la LOUA, como sigue:

- Precio del m<sup>2</sup> UTIL de vivienda protegida  
(Régimen General, Módulo Nacional) ..... 758 €/m<sup>2</sup>. útil
- En Mojácar, el módulo de venta se obtiene aplicando un coeficiente de 1,60  
1,60 x 758 ..... 1.212,80 €/m<sup>2</sup>. útil
- Y teniendo en cuenta que la relación entre superficies útil y construida es de un 30%, se tiene finalmente :

PRECIO M<sup>2</sup>. CONSTRUIDO DE VIVIENDA PROTEGIDA:

$$1.212,80/1,25 \quad \dots\dots\dots 970,24€/m^2 \text{construido}$$

- Precio medio de venta, estimado para Mojácar, para VIVIENDA LIBRE es aproximadamente .... 1.300 €/m<sup>2</sup> construido
- La relación entre ambos precios es:

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

- Con lo que finalmente resultan los

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



## Artículo 12. Sistemas pertenecientes a la Ordenación Estructural.

- 1.- La Adaptación Parcial identifica como Ordenación Estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- 2.- En los artículos siguientes se relacionan los distintos Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

### Artículo 12.1.- Sistema General de Espacios Libres

- Está grafiado en el PLANO DE ORDENACIÓN O.4.
- Su superficie es 147.941 m<sup>2</sup> que sobre una población estimada de 28.483 habitantes, supone un ratio de 5,19 m<sup>2</sup>/habitante. (El desglose y justificación de estos datos está contenido en el apartado 10.3 de la Memoria).

### Artículo 12.2.- Sistema General Vario

- Está grafiado en el PLANO DE ORDENACIÓN O.3.
- El S.G.V. está compuesto por los siguientes elementos que se jerarquizan y numeran, como sigue, en el citado PLANO O.3.

#### **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.

### **Artículo 12.3.- Sistema General de Infraestructuras**

- Está grafiado en el PLANO DE ORDENACIÓN O.1.
- La relación de dichas infraestructuras, con la numeración que figura en dicho Plano O.1, es la siguiente:

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.



#### Artículo 12.4.- Sistema General de Equipamientos

▪ Lo componen:

- a) Los equipamientos ubicados en Suelo No Urbanizable, grafados en los PLANOS O.1 y O.4.

SGEQ-1. CEMENTERIO DE MOJÁCAR

SGEQ-2. CAMPO DE FÚTBOL (EN CONSTRUCCIÓN)

SGEQ-3. ALMACÉN MUNICIPAL

- b) Los siguientes equipamientos que se han considerado forman parte del S.G. de Equipamientos, porque no tienen naturaleza de dotación local por su uso, sus dimensiones ó por su ámbito de influencia.

SGEQ-SOCIALES Y SERVICIOS URBANOS:

SGEQ-5- Aparcamiento público

SGEQ-6- Aparcamiento público

SGEQ-7- Centro médico

SGEQ-8- Ayuntamiento

SGEQ-9- Biblioteca/Turismo/Policía

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-4- Polideportivo/Piscina cubierta



### Artículo 12.5.- Sistema General 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.

### Artículo 12.6.- 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 información gráfica correspondiente se incluye en el plano O.3.



Las redes estructurantes de tráfico presentes en el municipio son:

- Red de tráfico motorizado: Constituida por el S.G.V. DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL y el S.G.V. DE INCIDENCIA MUNICIPAL descritos en el artículo 12.2: Sistema General Viario.

Respecto a los aparcamientos, en el plano O.3 se distinguen las distintas áreas en superficie aparte de los que hay en las calles del municipio.

- Red de tráfico no motorizado: Se concreta en un tramo de carril bici que discurre por el paseo marítimo.

- Red de tráfico peatonal: Está formada 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.

- Red de 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.

### Artículo 13. Usos, edificabilidades y densidades globales del Suelo Urbano y de los Sectores de Suelo Urbanizable.

- 1.- El Plan General establece en el plano de ordenación O.2, en una serie de zonas para el suelo urbano y para los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus Ordenanzas.
- 2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al cuadro que figura en el Capítulo 10 "Cuadro de usos, densidades y edificabilidades globales"



#### Artículo 14. Áreas de Reparto, aprovechamiento medio y coeficientes de ponderación.

1.- Áreas de Reparto

El Planeamiento Vigente no establece la delimitación de áreas de reparto. Y en lo que respecta a los Sectores y Unidades de Ejecución en las que, de acuerdo con el presente documento de adaptación, han de prever suelo para viviendas protegidas, se define que cada uno de los sectores y cada una de la U.A., se constituyen en un área de reparto.

2.- Aprovechamiento Medio

La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente, tendrá la consideración de "aprovechamiento medio" según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre.

3.- Coeficientes de Ponderación

Se establecen los siguientes:

Viviendas Libres:	1,00
Viviendas Protegidas:	0,75

#### Artículo 15. Elementos y espacios de especial valor

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(15.1)</sup> los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la Ordenación Estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en las normas de protección del PGOU vigente y en el plano de ordenación estructural O.1.

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.

- 2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente Adaptación Parcial.





- 3.- Los elementos que se incluyen 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 sobrevenidos por estar inscritos como Bienes de Interés Cultural.
- 4.- En los artículos siguientes se relacionan los distintos elementos.

#### Artículo 15.1.- 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 N° 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:

- **BIC-9:** Cerro de Cuartillas
- **BIC-10:** Despoblado de Belmonte.
- **BIC-11:** Las Pilas - Mojácar la Vieja

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

- **BIC-6:** Castillo de Macenas
- **BIC-7:** Torre Atalaya del Peñón
- **BIC-8:** Iglesia de Santa María

---

(15.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA



A continuación se adjunta una breve descripción de los bienes relacionados:

Como B.I.C., con la doble tipología jurídica de monumento y zona arqueológica se encuentran los BIC-6, 7 Y 8.

#### **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.

### **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

## Artículo 15.2.- 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).

### Artículo 15.3.-Bienes Culturales de carácter Arquitectónico

Mirador del Castillo, en el núcleo de Mojácar.

### Artículo 15.4.- 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.

## **Artículo 16. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.**

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística <sup>(16.1)</sup> las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.
- 2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

---

(16.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA



## CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

---

### Artículo 17. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado.

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.
  
- 2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta Adaptación Parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.





## CAPITULO 5: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO – SECTORES QUE HAN DE PREVER SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS – FICHAS URBANÍSTICAS

---

### Artículo 18. Relación de Sectores y Áreas de Reparto

De acuerdo con el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008 (y con el apartado 7.5. de la Memoria) a los Sectores que se relacionan a continuación les son exigibles reservas de suelo para viviendas protegidas.

SECTOR S-2 – Los Gaspaes.

SECTOR 11 – (Parte del antiguo Sector 11, que quedó reducido al ceder suelo al T.M. de Garrucha).

SECTOR 16 - La Mata – Los Mingranos.

Cada uno de estos Sectores se constituye en un AREA DE REPARTO.



## Artículo 19. Ficha Urbanística del SECTOR 2

- Este Sector proviene de las NNSS-1987.
- Fue objeto de una M.P. de NNSS.  
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.

A continuación se acompaña la ficha urbanística (una vez sustituido el aprovechamiento tipo por el aprovechamiento medio).



**SECTOR Nº 2**

**SUPERFICIE: 20,92 Ha**

**ORDENACIÓN:** Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada.

La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas ocupando como máximo el 10% de la superficie del Sector. Si el total de las viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será 15%.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Nº máximo de viviendas:	.....	130 viviendas
Densidad	.....	6,21 viv/Ha
Edificabilidad total (S/suelo bruto)	.....	0,2162 m²(t)/m²(s.bruto)
Nº máximo de plantas	.....	2 plantas

CESIONES Y MODULOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS	
CONCEPTO	M² SUELO
ESPACIOS LIBRES	53.100 (*)
DOCENTE (u otros equipamientos)	5.000
DEPORTIVO	4.000
SOCIAL	1.100
COMERCIAL	1.200
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
175 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

\*Incluye el Sistema General de Espacios Libres correspondiente a la población del Sector.

- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

**OBSERVACIONES**

- Se desarrollará mediante un Plan Parcial único.



SECTOR Nº 2

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					



Finalmente, en lo que respecta al presente Sector 2, la cuantía y techo de viviendas libres y protegidas es como sigue:

- Aprovechamiento Medio ..... 0,20 UA/m<sup>2</sup> suelo bruto
- Aprovechamiento Objetivo ..... 0,2162 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> suelo bruto
- Suelo bruto ..... 209.200 m<sup>2</sup>
- M<sup>2</sup> techo 0,2162 x 209.200 ..... 45.229 m<sup>2</sup>
- N<sup>o</sup> máximo de viviendas ..... 130

que se desglosa en:

	<u>M<sup>2</sup> Techo</u>	<u>N<sup>o</sup> viviendas</u>
- Vivienda Libre:	31.660 m <sup>2</sup>	91 viviendas
- Vivienda Protegida:	13.569 m <sup>2</sup>	39 viviendas
	<b>45.229 m<sup>2</sup></b>	<b>130 viviendas</b>



## Artículo 20. Ficha Urbanística del SECTOR 11

Tal como se indica en la Memoria (apartado 7.5) el presente Sector 11 es una parte del antiguo Sector 11 de las NNSS-87, parte del cual se cedió al T.M. de Garrucha, y el resto, que quedó en Mojácar, es el presente Sector 11.

La Ficha Urbanística que se acompaña a continuación (y cuyos cálculos se acompañan en el citado apartado 7.5. de la Memoria) Se ha obtenido de la ficha del antiguo Sector 11, como parte porcentual del mismo, adaptadas a la LOUA (y Reglamento de Planeamiento).



**SECTOR Nº 11**

**SUPERFICIE: 30.776 M<sup>2</sup>**

**ORDENACIÓN:**

Edificación aislada y adosada y en manzana cerrada.

La edificación en manzana cerrada incluirá como mínimo el cincuenta por cien (50%) del nº total de viviendas, ocupando como máximo el quince por cien (15%) de la superficie del Sector. Si el total de viviendas se edifican en manzana cerrada, la ocupación máxima del suelo bruto será del 25%.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

Nº máximo de viviendas:	.....	37 viviendas
Densidad	.....	12 viv/Ha
Edificabilidad	.....	0,25 UA/m <sup>2</sup>
Nº máximo de plantas	.....	2 plantas

CESIONES Y MODULOS MÍNIMOS OBLIGATORIOS	
CONCEPTO	M <sup>2</sup> SUELO
ESPACIOS LIBRES	4.227
DOCENTE (u otros equipamientos)	1.215
10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	
200 PLAZAS DE APARCAMIENTO	

- Incluye el Sistema General de Espacios Libres correspondiente a la población del Sector
- No se cuantifican los viales que serán los que resulten después de redactar el Plan Parcial aplicando la Normativa de las presentes Normas Subsidiarias.

**OBSERVACIONES**

Se destinará a vivienda protegida el 30% de la edificabilidad residencial.



SECTOR Nº 11

USO PREFERENTE: Residencial, en vivienda aislada y adosada en manzana cerrada

COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	NO PERMITIDO	PERMITIDO SOLO EN P. BAJA	PERMITIDO SOLO EN EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN P. BAJA O EDIFICIO EXCLUSIVO	PERMITIDO EN EDIFICIO EXCLUSIVO DE OTRO USO
VIVIENDA COLECTIVA	X (1)					
VIVIENDA UNIFAMILIAR	X					
HOTELERO				X		
COMERCIAL					X	
TALLERES ARTESANOS					X	
OFICINAS					X	
INDUSTRIAL COMPATIBLE			X			
INDUSTRIAL NO COMPATIBLE		X				
ALMACENES			X			
SANITARIO					X	
ASISTENCIAL Y SOCIAL					X	
ESCOLAR					X	
DEPORTIVO	X					
VERDE	X					

(1) con la limitación de la "ordenación" (ver página anterior).





Y en cuanto a lo que respecta a viviendas libres y protegidas se tiene:

- Aprovechamiento Medio ..... 0,25 UA/m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Objetivo ..... 0,2703 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Suelo bruto ..... 30.776 m<sup>2</sup>
- M<sup>2</sup> techo 0,2703 x 30.776 ..... 8.318 m<sup>2</sup>

que se desglosa en:

- Vivienda Libre: 5.823 m<sup>2</sup> - Máximo 26 viviendas
- Vivienda Protegida: 2.495 m<sup>2</sup> - Máximo 11 viviendas
- 8.318 m<sup>2</sup>                      37 viviendas**



## Artículo 21. Ficha Urbanística del SECTOR 16 – LA MATA – LOS MINGRANOS

Se acompaña la Ficha Urbanística del Sector 16 obtenida de la M.P. de NNSS y Suelo Ordenado, que tiene aprobación definitiva de la C.P.O.T. y U. de fecha 23/01/2009.



**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 <sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación:	Urbanizable	
Categoría:	Ordenado	

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,3	m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> tUTC/m <sup>2</sup> s
A. Objetivo Sector	30.690	m <sup>2</sup> t
A. Subjetivo Sector	27.621	m <sup>2</sup> t
A. 10% Municipal	3.069	m <sup>2</sup> t
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 <sup>2</sup> s
Viarío (externo)	746	m <sup>2</sup> s

**Usos pormenorizados**

RA (VPO)	9.875,60	m <sup>2</sup> t
RU (V libres)	20.814,40	m <sup>2</sup> t

**Reservas para dotaciones locales:**

Espacios libres	14.761	m <sup>2</sup> s
Equipamientos	3.674	m <sup>2</sup> 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



## CAPÍTULO 6: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO – SECTORES QUE HAN DE PREVER SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS. ORDENANZA Y DETERMINACIONES

### Artículo 22. Relación de Sectores y Áreas de Reparto

De acuerdo con el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008 (y con el apartado 7.5. de la Memoria) a las Unidades de Actuación que se relacionan a continuación les son exigibles reservas de suelo para viviendas protegidas.

U.A-1	Mojácar
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

Dichos U.A. están sin desarrollar

Cada una de estas U.A. se constituye en un AREA DE REPARTO

### Artículo 23. Ordenanzas de aplicación

Las Ordenanzas que corresponden a las U.A. son:

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



#### Artículo 24. Ordenanza U.2

ANULADO según Informe Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en su informe sobre el expediente de Adaptación Parcial de las NNSS de Mojácar, en sesión de 27 de Julio de 2009 por referirse a Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 25. Ordenanza U.3

ANULADO según Informe Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en su informe sobre el expediente de Adaptación Parcial de las NNSS de Mojácar, en sesión de 27 de Julio de 2009 por referirse a Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 26. Ordenanza U.4

ANULADO según Informe Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística en su informe sobre el expediente de Adaptación Parcial de las NNSS de Mojácar, en sesión de 27 de Julio de 2009 por referirse a Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 27. Criterios de aplicación generales para las U.A. cuya normativa se regula en el presente CAPITULO 6.

- ▶ En las Normas Subsidiarias-87 no se define numéricamente el aprovechamiento urbanístico, sino que se hace en función de la dimensión de la parcela permitida, la ocupación máxima y la altura máxima permitidas.
- ▶ Por ello se establecen los criterios generales para obtener los datos del aprovechamiento de cada U.A., que son las siguientes:
  - a) El aprovechamiento máximo viene definido por la ocupación máxima y la altura máxima permitida. Dicho aprovechamiento viene expresado en UNIDADES DE APROVECHAMIENTO por m<sup>2</sup> de suelo bruto y se le denomina APROVECHAMIENTO MEDIO (A.M.). Su cuantía está indefinida en tanto no se redacte el documento de desarrollo.
  - b) El APROVECHAMIENTO OBJETIVO (A.O.), se obtendrá a partir del A.M. aplicando los coeficientes de ponderación de vivienda libre y vivienda protegida. El factor 1,081 es el que multiplica al A.M. para obtener el A.O.

$$A.O. = 1,081 \times A.M. \text{ m}^2(t)/\text{m}^2(\text{s. bruto})$$



c) Y una vez obtenido el A.O., los m<sup>2</sup>(t) se reparte como sigue:

70% - Vivienda Libre

30% - Vivienda Protegida

d) Y el nº de viviendas resultará en función de las superficies de vivienda libre y vivienda protegida.

e) En resumen, en tanto no se redacte el documento de desarrollo urbanístico y éste determine, según el diseño de la U.A., el tamaño de parcela, ocupación, etc., no quedan definidos los parámetros de la U.E.

En los artículos 28 a 33 siguientes (se hace un ejemplo de aplicación para conocer el modo de operar, una vez se parta de unos datos iniciales definidos.

#### Artículo 28. Criterios de aplicación para la U.A. 1.

- Suelo bruto (dato real) ..... 28.187 m<sup>2</sup> de suelo
- Aprovechamiento Medio  
(dato estimado) ..... A.M. = 1,00 U.A./m<sup>2</sup> (s. bruto)
- Aprovechamiento Objetivo  
(se obtiene a partir del A.M.) ..... A.O. = 1,081 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s. bruto)
- Techo Total  
(se obtiene a partir del A.O.) ..... 28.187 x 1,081 = 30.470 m<sup>2</sup> techo
- El techo total se desglosa, como sigue y el número de viviendas se obtiene con el criterio de considerar que las viviendas son de 100 m<sup>2</sup>.

	M <sup>2</sup> de Techo	Nº de Viviendas
Vivienda Libre	21.329	213
Vivienda Protegida	9.141	91
<b>TOTALES</b>	<b>30.470</b>	<b>304</b>



Artículo 29. Criterios de aplicación para la U.A. 4b.

- Suelo bruto (dato real) ..... 11.258 m<sup>2</sup> de suelo
- Aprovechamiento Medio  
(dato estimado) ..... A.M. = 0,37 U.A./m<sup>2</sup> (s. bruto)
- Aprovechamiento Objetivo  
(se obtiene a partir del A.M.) ..... A.O. = 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s. bruto)
- Techo Total  
(se obtiene a partir del A.O.) .... 11.258 x 0,40 = 4.503 m<sup>2</sup> techo
- El techo total se desglosa, como sigue y el número de viviendas se obtiene con el criterio de considerar que las viviendas son de 100 m<sup>2</sup>.

	M <sup>2</sup> de Techo	Nº de Viviendas
Vivienda Libre	3.152	31
Vivienda Protegida	1.351	14
<b>TOTALES</b>	<b>4.503</b>	<b>45</b>



**Artículo 30. Criterios de aplicación para la U.A. 4c.**

- Suelo bruto (dato real) ..... 29.637 m<sup>2</sup> de suelo
- Aprovechamiento Medio  
(dato estimado) ..... A.M. = 0,37 U.A./m<sup>2</sup> (s. bruto)
- Aprovechamiento Objetivo  
(se obtiene a partir del A.M.) ..... A.O. = 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s. bruto)
- Techo Total  
(se obtiene a partir del A.O.) .... 29.637 x 0,4 = 11.855 m<sup>2</sup> techo
- El techo total se desglosa, como sigue y el número de viviendas se obtiene con el criterio de considerar que las viviendas son de 100 m<sup>2</sup>.

	M <sup>2</sup> de Techo	Nº de Viviendas
Vivienda Libre	8.298	83
Vivienda Protegida	3.557	36
<b>TOTALES</b>	<b>11.855</b>	<b>119</b>





Artículo 31. Criterios de aplicación para la U.A. 9c.

- Suelo bruto (dato real) ..... 7.700 m<sup>2</sup> de suelo
- Aprovechamiento Medio  
(dato estimado) ..... A.M. = 0,37 U.A./m<sup>2</sup> (s. bruto)
- Aprovechamiento Objetivo  
(se obtiene a partir del A.M.) ..... A.O. = 0,40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s. bruto)
- Techo Total  
(se obtiene a partir del A.O.) .... 7.700 x 0,4 = 3.080 m<sup>2</sup> techo
- El techo total se desglosa, como sigue y el número de viviendas se obtiene con el criterio de considerar que las viviendas son de 100 m<sup>2</sup>.

	M <sup>2</sup> de Techo	Nº de Viviendas
Vivienda Libre	2.156	22
Vivienda Protegida	924	9
<b>TOTALES</b>	<b>3.080</b>	<b>31</b>



**Artículo 32. Criterios de aplicación para la U.A. 10.**

- Suelo bruto (dato real) ..... 32.746 m<sup>2</sup> de suelo
- Aprovechamiento Medio  
(dato estimado) ..... A.M. = 0,4201 U.A./m<sup>2</sup> (s. bruto)
- Aprovechamiento Objetivo  
(se obtiene a partir del A.M.) ..... A.O. = 0,4541 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s. bruto)
- Techo Total  
(se obtiene a partir del A.O.) .... 32.746 x 0,4541 = 14.870 m<sup>2</sup> techo
- El techo total se desglosa, como sigue y el número de viviendas se obtiene con el criterio de considerar que las viviendas son de 100 m<sup>2</sup>.

	M <sup>2</sup> de Techo	Nº de Viviendas
Vivienda Libre	10.409	104
Vivienda Protegida	4.461	45
<b>TOTALES</b>	<b>14.870</b>	<b>149</b>



Artículo 33. Criterios de aplicación para la U.A. 14.

- Suelo bruto (dato real) ..... 89.615 m<sup>2</sup> de suelo
- Aprovechamiento Medio  
(dato estimado) ..... A.M. = 0,4201 U.A./m<sup>2</sup> (s. bruto)
- Aprovechamiento Objetivo  
(se obtiene a partir del A.M.) ..... A.O. = 0,4541 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s. bruto)
- Techo Total  
(se obtiene a partir del A.O.) .... 89.615 x 0,4541 = 40.694 m<sup>2</sup> techo
- El techo total se desglosa, como sigue y el número de viviendas se obtiene con el criterio de considerar que las viviendas son de 100 m<sup>2</sup>.

	M <sup>2</sup> de Techo	Nº de Viviendas
Vivienda Libre	28.486	285
Vivienda Protegida	12.208	122
<b>TOTALES</b>	<b>40.694</b>	<b>407</b>



## CAPITULO 7: SUELO NO URBANIZABLE – NORMAS URBANÍSTICAS

---

### Artículo 34. Normativa de aplicación

#### 34.1. Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica

##### 34.1.1. Vías Pecuarias

- Las Vías Pecuarias por su naturaleza jurídica como Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía) y, en aplicación de dicha Ley y Decreto, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la Consejería de Medio Ambiente, pues se interrumpe el tránsito ganadero.
  
- Régimen Urbanístico de las Vías Pecuarias:
  - a) Las Vías Pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1999 (Según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, BOJA 31/12/1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.
  
  - b) Las Vías Pecuarias deslindadas existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantienen su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.



- c) Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una Vía Pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98, de 21 de julio por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

### 34.1.2. Carreteras

Para la red de Carreteras Autonómica y Provincial le será de aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y la Disposición Transitoria Única del Decreto 78/2003 y la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y metropolitanos de viajeros de Andalucía.

En el plano de Información I-17, se incluyen las afecciones de las vías delimitadas de acuerdo con las leyes vigentes para cada titularidad. Estas zonas son:

- o Dominio público
- o Servidumbre
- o Afección
- o No edificación

Las zonas de protección de las carreteras mencionadas deben cumplir con las distancias señaladas en los siguientes artículos de la Ley 8/01 de carreteras de Andalucía:

- Zona de Dominio Público Adyacente a las carreteras –ZPDA- (Art. 12.1). Está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de **3 metros** de anchura en las vías convencionales (A-370 y A-1203), medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.  
La ZPDA no estará incluida en la superficie de los Sectores.



- Zona de Servidumbre Legal –ZSL- (Art. 54) Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la ZPDA y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de **8 metros** en las vías convencionales (A-370 y A-1203) medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- Zona de Afección –ZA- (Art. 55.1) Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por la ZSL y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de **50 metros** en las vías convencionales de la red autonómica (A-370 y A-1203) y de **25 metros** en el resto de las carreteras (AL-5105 y AL-6111), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- Zona de No Edificación –ZNE- (Art. 56.1) Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada (línea blanca exterior) y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de **50 metros** en las vías convencionales de la red autonómica (A-370 y A-1203) y de **25 metros** en el resto de las carreteras (AL-5105 y AL-6111), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En cuanto a los usos permitidos en las zonas de protección, estos se recogen en los artículos 63 y 64 de la citada Ley.

Las líneas de no edificación y zonas de dominio público marcadas en planos, pueden experimentar cambios de acuerdo a las modificaciones del trazado de las carreteras que autorice el organismo titular.

Según el artículo 56.6 de la Ley de Carreteras de Andalucía 8/01, excepto en los tramos urbanos, las alineaciones del planeamiento urbanístico, determinarán la Zona de No Edificación, solicitando Informe vinculante de la Administración titular de la carretera.



Respecto al trazado de las Infraestructuras en fase de estudio, el trazado definitivo será el recogido en los Estudios o Proyectos correspondientes.

Los sectores que desarrollen actuaciones urbanísticas en la zona de afección y servidumbre deberán ser informados por el Organismo titular de la carretera. Además, cuando un sector es contiguo a una carretera cuyo titular es la Junta de Andalucía se estará a lo que establece la Ley 8/01, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía y la Disposición Transitoria Única del Decreto 78/03.

Según el artículo 57 de la citada Ley sobre los accesos a las carreteras, deberá limitarse la construcción de accesos de los sectores de suelo urbanizable delimitados en ambas márgenes, estableciendo con carácter obligatorio los lugares en los que los accesos puedan construirse. Se seguirá lo indicado en la Norma 3.1-I.C. Trazado de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1.977 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio (B.O.E. nº1, de 24/01/1998)

Para el caso de las carreteras de la Red Provincial, el acondicionamiento y mejora de estas carreteras deberá ser autorizado por el Servicio de Vías Provinciales de la Diputación de Almería.

En la representación de las líneas de no edificación se han considerado los informes sectoriales de las Administraciones correspondientes que indican lo siguiente:

Respecto a la antigua ALP-118 ahora AL-5105:

- La zona de no edificación del suelo calificado como urbano en el Planeamiento Vigente (NNSS-87), se delimita por una franja de 21 metros desde el eje de la carretera actual.
- En el sector 1 la LNE se situará a 25 metros del borde de la calzada
- En El sector 3 la LNE se situará a 18 metros del borde de la calzada

Por otro lado, en los sectores 7, 8-9.2 y 12A , así como en las UE-15 Y 18, que se sitúan en el frente costero, les son más restrictivas las limitaciones de la Ley de Costas.



### Red municipal

En cuanto a la red de carreteras del municipio que no son competencia de la Junta de Andalucía ó la Diputación Provincial de Almería, la titularidad corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Mojácar.

La Zona de No Edificación está formada por la plataforma de la carretera según sección tipo y dos bandas laterales de 5 m.

En los sectores en los que el Dominio Público Viario los atraviese, esta circunstancia se tendrá en cuenta en el Plan Parcial de Ordenación correspondiente, En cuanto a los caminos públicos dentro de sectores, su trazado y superficie se obtendrá del Catastro. Su uso actual podrá ser substituido por los nuevos viales del sector.

#### **34.1.3. Costas**

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.





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

#### **34.1.4. Aguas**

La legislación aplicable en materia de aguas es el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

#### **34.1.5. Bienes culturales protegidos.**

Estarán regulados según la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007, de 25 noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Los suelos protegidos dentro de esta categoría necesitarán como requisito previo para la concesión de licencias para la edificación, en el caso de incorporarse al proceso urbanizador, un estudio arqueológico si no existiera ya, que compatibilizara su transformación con las posibles afecciones al patrimonio histórico.

En las zonas delimitadas de los yacimientos arqueológicos incluidas dentro de Suelo No Urbanizable quedarán expresamente prohibidas:

- Actividades agrarias
- Actividades extractivas de cualquier tipo
- Deposición de residuos
- Las construcciones de nueva planta de cualquier tipo
- Uso de detectores de metales y acumulación de tierras o excavaciones no controladas.

Para cualquier actuación a llevar a cabo en los elementos Patrimoniales inscritos en el CGPHA o en sus entornos de protección, será vinculante el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.



## **34.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística**

### **34.2.1. Zonas de protección territorial**

Se remite al documento de planificación territorial del que han sobrevenido estas clasificaciones, concretamente a los artículos 55 y 56 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense. (POTLA).

### **34.2.2. Zonas de protección S/NN.SS.-87:**

- Cauces (NU-1b)
- Costas (NU-1b)
- Carreteras (NU-1c)

Según la normativa del documento de NN.SS.-87, el suelo no urbanizable, NU-1b-Cauces y costas, se remite al artículo 44.1.2

Para el suelo NU-1c – Infraestructuras, se remite a lo dispuesto en el 44.3 del citado documento.

### **34.2.3. Zonas inundables**

Se han delimitado en el plano O.1, las zonas inundables según la ordenación adaptada con las peculiaridades indicadas en el apartado 5.4 de la Memoria.

Según artículo 74.2 del POTALA tendrán la consideración de no urbanizable, las Zonas Inundables que afecten a Suelos No Urbanizables o a Suelos Urbanizables no desarrollados a la aprobación de este Plan.

## **34.3. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.**

Según el artículo 44.1.6 de las NN.SS., los usos autorizados son:

- a) Los derivados de explotación agrícola o ganadera, autorizándose, por lo tanto, únicamente las construcciones que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas aprobados por la Consejería de Agricultura y Pesca.
- b) Los vinculados directa y funcionalmente con la construcción, explotación, entretenimiento y/o servicio de obras públicas.



- c) Los de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. En estos casos deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística: aprobación previa por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, información pública durante 15 días en la capital de la provincial, comunicación al Ayuntamiento y concesión por éste de la oportuna licencia urbanística. En este epígrafe se consideran los campings.
- d) Residencial, edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista riesgo de formación de nuevo núcleo de población con arreglo a lo establecido en estas Normas y se obtenga la preceptiva autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería con arreglo a lo establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Usos Prohibidos

Los que resulten incompatibles con la conservación del carácter rural de la zona.

#### Usos existentes

No se considerarán fuera de ordenación, los usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias.

#### Condiciones de edificación

- a) Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>.
- b) Ocupación máxima: 2% de la superficie neta de la parcela.
- c) Altura y máximo número de plantas: 1 planta.
- d) Separación mínima a linderos: 10 metros.
- e) Separación mínima entre edificios: 75 metros, excepto en el caso de que un solo edificio esté dividido en dependencias agrupadas, pareadas o aisladas utilizando espacios comunes. En el caso de edificios independientes y entre edificios de parcelas vecinas, la separación mínima será la indicada.

### **34.4. Zona de Reserva del Llano Central.**

La Zona de Reserva del Llano Central del Levante Almeriense incluye terrenos en el término de Mojácar, tal como se representa en el plano I-16.



Según el artículo 42 del POTLA, las medidas cautelares que deben cumplirse en esta Zona de Reserva, son:

- a) *Prohibición de formulación de modificaciones del planeamiento vigente que afecten a suelo no urbanizable o suelo urbanizable sin planeamiento de desarrollo aprobado en el ámbito tras la aprobación del presente Plan.*
- b) *Prohibición del otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos en suelo no urbanizable o de autorizaciones para la ampliación de los existentes.*
- c) *Mantenimiento de la posibilidad de desarrollo de los suelos urbanizables incluidos en el ámbito de acuerdo con las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento general que establecen su clasificación, sin perjuicio de que en el curso de la adaptación de este al Plan el municipio pueda optar por su desclasificación si así lo estima oportuno.*

#### **34.5. Infraestructuras Ferroviarias**

Por el municipio de Mojácar discurre un pequeño tramo del CORREDOR MEDITERRÁNEO DE ALTA VELOCIDAD que cuenta con trazado definido en Proyecto Básico aprobado y en fase de expropiaciones. Este viario se ha clasificado como Sistema General Ferroviario.

La normativa sectorial aplicable es la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo.

Las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2008, y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla, siendo una síntesis la siguiente:

##### **A). Zona de dominio público**

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.



Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

#### B). Zona de Protección

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.
2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.



### Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discorra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.
2. En el suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a los dos (2) metros.

### C). Línea límite de edificación

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 c) del Reglamento del Sector Ferroviario.
2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas



soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

#### D). Régimen de autorizaciones

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructura ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.
2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

#### E). Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura



ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2 del Reglamento del Sector Ferroviario.

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras, según afecte, a:

Línea de Alta Velocidad Sur  
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias  
Av. Kansas City, s/n, Estación de Santa Justa, 2ª Planta  
Tel.: 954 537 772  
41007 Sevilla

#### F) Otras determinaciones.

El corredor de Alta Velocidad, ha sido calificado en el presente documento como Sistema General Ferroviario, si bien debe entenderse que la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario por el presente documento, se producirá cuando, de forma efectiva, se ejecuten las obras del Corredor de Alta Velocidad, previa expropiación de los terrenos, teniendo en cuenta su actual clasificación.

Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente





estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) del la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

### 34.6 Zonas de riesgo por inundación en cauces urbanos

Se incluyen en el plano I-17 los puntos de riesgos incluidos para el municipio de Mojácar en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

Se adjunta a continuación el cuadro resumen de dichos puntos de riesgo con la identificación de cada uno y su nivel de riesgo definidos a través de las variables de frecuencia de las inundaciones y la gravedad de los daños provocados.

#### RIESGOS

PUNTOS DE RIESGO DE INUNDABILIDAD EN SUELO URBANO				
CODIGO DEL PUNTO NEGRO	CAUCE	NÚCLEO	NIVEL DE RIESGO SEGÚN EL PLAN	FRECUENCIA DAÑOS
145	Barranco, C/ Pilas y C/ Lance Nuevo	Costa de Mojácar	MODERADO	C5
146	Barranco Loma del Cantal	Costa de Mojácar	MODERADO	E7
147	C/ Almería, Luna y Piedra Villazar	Costa de Mojácar	MODERADO	C4
148	C/ Dinamarca	Costa de Mojácar	ESCASO	D4
149	Rambla Campos	Costa de Mojácar	ESCASO	E4
150	Rambla de Las Marinas y El Cantal	Costa de Mojácar	ESCASO	E5
151	Rambla de los Terreros	Costa de Mojácar	MODERADO	D3 - B16
152	Rambla Descargador	Costa de Mojácar	MODERADO	D3
153	Rio Aguas	Costa de Mojácar	GRAVE	D2
154	Barranco de la Ciudad	Mojácar	ESCASO	D4
266	Camping El Cantal	Costa de Mojácar	ESCASO	E17



## CAPITULO 8: INFORMES SECTORIALES

---

### Artículo 35. Relación de Informes Sectoriales

De acuerdo con el contenido del presente documento, previamente a su aprobación definitiva se deberán considerar las determinaciones de los informes de los Organismos y Entidades que se relacionan a continuación, y de aquellos que en el curso de la tramitación se consideraran necesarios:

- ➔ 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



## CAPITULO 9: PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN y GESTIÓN

---

A partir de las determinaciones de carácter estructural establecidas en el presente documento, se prevé la siguiente programación y gestión con plazos a contar desde la entrada en vigor del Documento de Adaptación.

### Artículo 36. 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

### Artículo 37. 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 considerarse 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.



### Artículo 38. 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.



## CAPÍTULO 10: CUADROS DE USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

---

- Según se indica en el apartado 13, se acompañan a continuación los siguientes cuadros.
- De acuerdo con el artículo 10.1.A.d de la LOUA, en el cuadro que sigue se recopilan los datos de usos, densidades y edificabilidades globales para:

Zonas de Suelo Urbano – Uso Residencial

Sectores:

Suelo Urbanizable Ordenado – Uso Residencial

Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Residencial

Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Terciario

- Estas determinaciones, de carácter estructural, están graficadas en los Planos de Ordenación O.2



Artículo 39. Suelo Urbano – Uso Residencial

	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 II	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



#### Artículo 40. Suelo Urbano No Consolidado – Uso Residencial

Se considera que los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano no consolidado forman parte de la ordenación pormenorizada y se han englobado dichas áreas dentro de las zonas del suelo urbano (ver plano O.2).





#### Artículo 41. Suelo Urbanizable Ordenado – Uso Residencial

	Denominación	Edificabilidad global m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (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

#### Artículo 42. Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Residencial

	Denominación	Edificabilidad global m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (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



### Artículo 43. Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Terciario

	Denominación	Edificabilidad global m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s bruto)	DENSIDAD (Viv/Ha)
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO	SECTOR 13	0,10	-



## CAPITULO 11: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES – ORDENACIÓN

---

### Artículo 44. Cuadro

Se resumen a continuación, las superficies, expresadas en hectáreas, obtenidas en el presente documento de Adaptación, relativas a:

Suelo Urbano Consolidado – Uso Residencial  
Suelo Urbano No Consolidado – Uso Residencial  
Suelo Urbanizable Ordenado – Uso Residencial  
Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Residencial  
Suelo Urbanizable Sectorizado – Uso Terciario  
Suelo No urbanizable



	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL (HAS)	SUPERFICIE SUELO Terciario (HAS)	SUPERFICIE TOTAL (HAS)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	La Rumina	167,02	-	
	El Descargador			
	Cruce - Parador			
	El Cantal Hotel Indalo	0,92	-	
	La Rumina / El Descargador	1,86	-	
	Cruce - Parador	0,99	-	
		0,99	-	
		0,57	-	
	El Cantal Hotel Indalo	1,53	-	
		1,02	-	
		3,91	-	
		2,91	-	
	La Paratá	19,58	-	
	Mojácar-Las Huertas	21,02	-	
	Rambla Alfaix	6,60	-	
El Albardinar	7,99	-		
Marina de la Torre	102,88	-		
	40,35	-		
El Descargador II	16,17	-		
Macenas	140,29	-		
Núcleos rurales existentes	10,22	-		
<b>TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		<b>546,82</b>	<b>0,00</b>	<b>546,82</b>
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UA-3	2,25	-	
	UA-6	8,56	-	
	UA-9a	0,72	-	
	UA-2II	3,90	-	
	UA-5	4,39	-	
	UE-16	1,85	-	
	Las Alparatas	2,60	-	
	Cortijada Aljuezar	2,48	-	
	Agua de En medio	3,33	-	
	El Moro	2,96	-	
	UA-1	2,82	-	
	UA-4b	1,13	-	
	UA-4c	2,96	-	
	UA-9c	0,77	-	
	UA-10	3,27	-	
UA-14	8,96	-		
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>52,94</b>	<b>0,00</b>	<b>52,94</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>599,76</b>	<b>0,00</b>	<b>599,76</b>
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SECTOR 5	10,88	-	
	SECTOR 16	10,23	-	
	SECTOR 12 C	10,25	-	
	SECTOR 12 D	3,74	-	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>		<b>35,10</b>	<b>0,00</b>	<b>35,10</b>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SECTOR 2	20,92	-	
	SECTOR 11	3,08	-	
	SECTOR 1 BIS	5,48	-	
	SECTOR 13	0,00	20,43	
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		<b>29,48</b>	<b>20,43</b>	<b>49,91</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL</b>		<b>64,58</b>	<b>20,43</b>	<b>85,01</b>
SUELO NO URBANIZABLE	ESPECIAL PROTECCIÓN LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	129,82		
	ESPECIAL PROTECCIÓN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	4.821,94		
	CARACTER NATURAL O RURAL	1.513,58		
	HABITAT RURAL DISEMINADO	0,00		
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>6.465,34</b>		<b>6.465,34</b>
<b>TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL</b>				<b>7.150,11</b>



## CAPÍTULO 12: REGIMEN JURIDICO

---

### Artículo 45. Tramitación

La presente Adaptación de las NNSS de Mojácar, se tramitará de acuerdo con el procedimiento que establece el artículo 7 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero.

### Artículo 46. Disposiciones Transitorias

#### PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado

- 1.- A los efectos previstos en el Artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el Planeamiento General del Municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en los planos I-15 y O-1.
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del Planeamiento General, en lo relativo a la determinación de la Ordenación Detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el Planeamiento General.

#### SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del Planeamiento General vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

- 1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del Planeamiento General vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicaran las siguientes reglas.



## Artículo 47. Disposición Derogatoria

### UNICA: Artículos de las Normas Urbanísticas Reguladoras del Planeamiento Vigente, derogadas

- En general quedan derogados los artículos de las "Normas Urbanísticas Reguladoras" del Planeamiento General Vigente, que sean contrarios a la LOUA.
- Y de modo particular, quedan derogados los siguientes artículos de dichas "Normas Urbanísticas Reguladoras" por no ser acordes con la LOUA ó con la Normativa Sectorial Vigente.

Los contenidos de dichos artículos deben ser corregidos ó sustituidos para ajustarse a:

- La LOUA ..... Se identifica con "L"
- Normativa Sectorial Vigente ..... Se identifica con "NV"

Artículos de las Normas Urbanísticas Reguladoras	
Aprobación Definitiva 29 Mayo y Diciembre 1987	A sustituir por:
6 a 9 Planes Parciales	L
10 a 14 Planes Especiales	L
15 a 17 Estudios de Detalle	L
18 a 20 Proyectos de Urbanización	NV
21 a 30 Instrumentos de Planeamiento	L
31 a 33 Actuaciones en Suelo Urbano	L
36 a 39 Desarrollo de Suelo Urbanizable	L
40 Fichas Urbanísticas	Son válidas las que no se oponen a las determinaciones del presente documento
41 a 44 Suelo No Urbanizable	L
45 a 50 Normas Generales de Urbanización	NV
51 a 53 Normas de Protección Ambiental	L –NV
54 a 58 Normas de Edificación	NV
59 a 68	L-NV



#### Artículo 48. Disposición Final

La presente Adaptación de las NNSS de Mojácar a la LOUA, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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

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