

al público, debiendo contar con una zona de vestíbulo que garantice las adecuadas condiciones de privacidad y protección de vistas.

En todo caso, los aseos tendrán naturaleza de instalaciones al servicio público, debiendo quedar abiertos a efectos de uso para cualquier ciudadano que lo desee, sea o no cliente del chiringuito en el que se ubiquen.

### 3.2.-Superficies

La **INSTALACIÓN CERRADA**, no superará los doscientos metros cuadrados de cubierta (200m<sup>2</sup>). La altura libre interior será de tres (3) metros.

Las terrazas **CUBIERTAS IMPERMEABLES**, no superará los 100m<sup>2</sup>, pudiendo contar con cerramiento vertical ligero en todo su perímetro.

Las **TERRAZAS PERMEABLES**, no superará los 300 m<sup>2</sup> de ocupación sin ningún tipo de cerramiento lateral.

El **RECINTO EXTERIOR** sólo podrá ocuparse con jardinería y mobiliario sin ningún tipo de fijación al suelo y sin ningún tipo de cerramiento.

### 3.3.- Organización de la instalación.

Se efectuará en lo posible un núcleo unitario que albergará todos los usos.

## 4.- Estructura, cerramientos y cubierta.

### 4.1.- Estructura.

La estructura podrá ejecutarse con alguno de los sistemas siguientes, pudiendo combinarse entre sí y garantizando en cualquier caso la estabilidad del conjunto descrito en el art.2.a de las presentes ordenanzas:

- a) Estructura metálica
- b) Estructura de madera
- c) Estructura de hormigón

### 4.2.- Cerramientos

Al igual que en el art.2 de las presente ordenanzas se distinguió entre **INSTALACIÓN CERRADA**, **TERRAZA CUBIERTA IMPERMEABLE**, **TERRAZA CUBIERTA PERMEABLE** Y **RECINTO EXTERIOR**

**INSTALACIÓN CERRADA:** Supondrá el volumen edificatorio de la instalación, quedando prohibidos en los mismos la utilización de materiales en acabados metálicos, cerámicos vitrificadas, plaquetas de ladrillo y paneles plásticos. El color en todos los casos, sea cual sea el material elegido para los cerramientos verticales, será blanco, debiendo prevalecer el mismo en más del setenta por ciento (70%) de cualquiera de las fachadas. En el supuesto de colocar sobre dichos paramentos carteles publicitarios permanentes o no, incluyendo en este apartado la cartelería propia del establecimiento, si el color es distinto al blanco computará la superficie que éstos ocupen a efectos del cómputo total.

**TERRAZA CUBIERTA IMPERMEABLE:** Los cerramientos de la cubierta impermeable se realizarán en madera en cualquiera de sus formatos, cristaleras sin perfilera, materiales textiles, brezo o cañizos, debiendo contar sea cual sea el material empleado con un tratamiento adecuado para su colocación a la intemperie. La altura de dichos cerramientos no podrán ocultar vistas por encima del metro de altura, midiéndose dicho metro desde cualquier punto de contacto de dicho cerramiento con el terreno natural.

**TERRAZA CUBIERTA PERMEABLE Y RECINTO EXTERIOR:** No se permitirá ningún tipo de cerramiento vertical.

#### 4.3.Cubierta

Al igual que en el apartado anterior diferenciamos entre **INSTALACIÓN CERRADA**, **TERRAZA CUBIERTA IMPERMEABLE**, **TERRAZA CUBIERTA PERMEABLE Y RECINTO EXTERIOR**.

**INSTALACIÓN CERRADA:** La cubierta será plana, en cualquier caso, con la solución apropiada según proceda, para la evacuación de aguas, debiéndose adaptar además a las condiciones generales estéticas descritas en el PGOU. Los colores admisibles serán el blanco o la gama de ocres en tonos claros a imitación del color de la arena.

En ningún caso podrán suponer cubiertas transitables quedando prohibidos los pretilos por encima de los treinta centímetros (30cm.). No podrá instalarse ninguna escalera que dé acceso a la misma, debiendo resolverse dicho acceso mediante medios auxiliares que garanticen la seguridad, en cualquier caso.

**TERRAZA CUBIERTA IMPERMEABLE:** En este caso, de la misma manera la cubierta será plana y no transitable y debe ser concebida como un elemento de protección al soleamiento, pudiendo adoptarse una solución impermeable. Podrá resolverse con madera, brezo, cañizo o soluciones textiles.

**TERRAZA CUBIERTA PERMEABLE** Podrá resolverse con, brezo, cañizo y/o soluciones textiles, pudiéndose autorizar pérgolas con separación mínima entre viguetas de 50cm. La solución en cualquier caso debe ser permeable.

**RECINTO EXTERIOR:** Sin ningún tipo de cubierta.

### 5.- Condiciones compositivas o estéticas.

#### 5.1.- Criterios compositivos.

Se tratará de minimizar su presencia en el paisaje costero, siendo criterio de estas ordenanzas mantener al máximo las vistas hacia el mar, desde la carretera, paseo marítimo o edificaciones de borde) debiendo procurar que la disposición de los chiringuitos sea perpendicular a la línea de la ribera del mar, evitando en lo posible los planos opacos paralelos a dicha línea imaginaria.

#### 5.2.-Carpintería exterior.

En lo referente a la instalación de carpinterías se estará a lo dispuesto en las condiciones estéticas generales del presente PGOU.

### 6.- Rótulos y anuncios.

Los rótulos se realizarán sobre paneles rígidos quedando sujetos a las mismas condiciones de garantía que el resto de los carteles publicitarios del término municipal.

En cuanto a la iluminación de los mismos se indica que quedan prohibidos los neones, los cañones de luz, los carteles luminosos, así como los letreros luminosos en serie. Debiéndose resolverse con iluminaciones indirectas en tonos blancos cálidos, quedando prohibidos el resto de los colores.

Los rótulos podrán ser:

Adosados a la propia instalación a modo de cartel o rótulo publicitario sobre los paramentos verticales, nunca sobre cubierta ni superando la altura máxima permitida.

#### 7.- Exigencias de proyecto para la instalación.

Será perceptivo un proyecto técnico redactado por técnico competente para la instalación de los chiringuitos.

El proyecto tendrá el grado de detalle suficiente en la definición de elementos constructivos y ornamentales para garantizar su correcta ejecución, de acuerdo con los criterios y exigencias de la presente normativa.

En particular se reflejarán en los planos:

- Detalles de cerramientos de la instalación cerrada terrazas permeables e impermeables y tratamiento de la zona exterior.
- Detalles de la cubierta, así como de los encuentros entre ésta y los paramentos verticales.
- Descripción detallada de los elementos de carpinterías exteriores.
- Detalles de los elementos de protección al soleamiento y cubrición de las terrazas cubiertas permeables e impermeables.
- Descripción de los rótulos y anuncios, así como de su iluminación.
- Descripción de la posible vegetación, con indicación de posición y especies.
- Descripción de cualquier otro elemento que se pretende colocar en espacios libres.
- Se indicarán en todos los casos los materiales a emplear, así como sus acabados, texturas, colores y dimensiones.

#### 13.5.4.- Usos prohibidos en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o Urbanística. (OE)

En los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial se prohíbe:

- a) Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.
- b) La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.
- c) Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos de infraestructuras definidos por el presente Plan, o en su caso y con carácter excepcional, ajustados a trazados justificados técnica y medioambientalmente que evite una merma en la calidad de los servicios
- d) Los parques de aerogeneradores, y las instalaciones de generación de energía solar con una superficie de paneles de más de 100 m<sup>2</sup>.
- e) Se prohíbe la transformación a usos intensivos, de los aprovechamientos agrícolas y ganaderos tradicionales.

### CAPÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CNR)

#### 13.6.1.- Definición (OE)

Comprende aquellos terrenos que presentan cultivos, cubierta forestal o natural, que resultando de un menor valor intrínseco que los declarados de especial protección por el PGOU, son imprescindibles para el mantenimiento de las actividades agrarias y forestales garantes de la conservación del paisaje rural, por lo que requieren su identificación y delimitación como una categoría específica del suelo no urbanizable.

Su delimitación coincide con la establecida en la documentación gráfica de este PGOU no incluidos en los suelos con protección definidos en el presente Título.

**13.6.2.- Usos permitidos (OE)**

- Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales

**13.6.3.- Usos autorizables (OE)**

- Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos
- Actuaciones de interés público

**13.6.4.- Usos prohibidos (OE)**

Todos los demás.

**13.6.5.- Determinaciones (OE-OP)**

**1. Actividades agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales**

**a) Definición**

Comprenden las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación de la finca en la que se pretendan desarrollar, debiendo además justificarse expresamente que la edificación es adecuada y proporcionada al uso al que se vincula.

**b) Categorías**

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

**b.1) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.**

Las condiciones de la edificación son las siguientes:

- La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones será de 10 000 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida: 1% de la superficie de parcela con una limitación máxima de 20 m<sup>2</sup>.
- Una planta de altura, no mayor de 4,00 m. Se prohíben las cubiertas inclinadas en este caso.
- Para la implantación de la edificación no se permitirá la alteración de una superficie de suelo superior a 60 m<sup>2</sup>, ni serán precisos desmontes o terraplenes superiores o inferiores a 1 metro de desnivel. Es necesaria la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.
- En las naves de uso agrícola están permitidas, únicamente, las siguientes instalaciones:

- Suministro de energía eléctrica, que deberá realizarse con sistemas autónomos a través de fuentes de energía renovable (eólica, solar o similar).
- Abastecimiento de agua, exclusivamente para un lavabo, ducha e inodoro.
- La evacuación de las aguas ha de realizarse por medios de depuración autónomos a implantar en la propia finca (depuración con sistemas compactos, etc). Exclusivamente en los casos que exista red municipal en el frente de la parcela donde se pretende realizar la edificación la conexión se podrá realizar a la red existente, previa autorización de la empresa suministradora del servicio.
- No se admiten los patios interiores en las obras, construcciones y edificaciones precisas para la utilización y explotación agrícola (naves agrícolas, almacenes de aperos, etc.).
- Dadas las características tipológicas de las naves vinculadas a usos agrícolas del municipio no se permiten los cuerpos salientes cerrados ni balcones. Se prohíben expresamente los vuelos cerrados y los miradores acristalados que sobresalgan del plano de la fachada.
- Las condiciones de diseño de la edificación son las siguientes:
  - La cubierta será plana.
  - Se prohíben expresamente las cubiertas de chapa ondulada de cualquier tipo.
  - Se prohíben los recercados y elementos decorativos en fachada.
  - El macizo predominará sobre los huecos en las fachadas. Se procurará un orden coherente en la disposición y en el tamaño de los mismos.
  - Los huecos de la fachada han de cumplir los siguientes requisitos: la puerta de acceso peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1,00 metros, las puertas de acceso para maquinaria tendrán un ancho mínimo de 2,5 metros y el alféizar de las ventanas deberá estar a una altura mínima de 1,80 metros. Los elementos de protección y de cerramiento de huecos seguirán el diseño tradicional de la zona, prohibiéndose expresamente las balaustradas de piedra artificial, mármol y similares, así como las rejas de aluminio y los elementos decorativos impropios de la zona.

**b.2) Instalaciones de ganadería.**

**b.2.1) En el caso de ganadería de carácter extensivo, que no impliquen la estancia permanente del ganado en un recinto cerrado.**

Se establece, los siguientes límites de cabaña, para ganadería extensiva:

- Cerdos 5 ud
- Cabras 200 ud
- Caballos 10 ud
- Vacas 20 ud
- Conejos 50 ud
- Aves 200 ud

Las condiciones de parcela, edificación y ocupación son:

- La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones será de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>). Superficie construida máxima: 2% de la superficie de parcela, con un máximo de 200 m<sup>2</sup>.
- Una planta de altura, con no mayor de 4,00 m.
- Es necesaria la justificación de la ubicación de la construcción en el interior de la parcela garantizando que su emplazamiento es el que menos impacto paisajístico produce, atendiendo a las perspectivas de los elementos e hitos paisajísticos más singulares del entorno.

- Las condiciones de diseño de la edificación serán las mismas que las establecidas para las edificaciones y construcciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos, maquinarias o aperos, al servicio de una única explotación.

b.2.2) Se prohíbe la ganadería de carácter intensivo.

b.2.3) Cualquier instalación de animales vivos, no propios de la zona requerirá proyecto de actuación.

c) Otras condiciones

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que pueden afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

2. Actividades vinculadas a las obras y equipamientos públicos

a) Definición

Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones necesarias para la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Deben tramitarse como actuaciones de interés público, según el artículo 43 de la LOUA.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución de obras y equipamientos públicos: las de carácter temporal cuyo período de existencia no rebase al de la construcción a la que se vincula

b.2) Construcciones o instalaciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres.

c) Parcela mínima

No se fija parcela mínima.

d) Condiciones de la edificación

- No se limita la ocupación máxima de parcela.

- En el caso de los usos incluido en la categoría b.1 de este artículo la separación a linderos de fincas y edificaciones existentes será de 5 metros.

- Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

e) En todo caso se requiere autorización del organismo titular de la obra y/o equipamiento público.

3. Actuaciones de interés público

a) Definición

Edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para la implantación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, mineros, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

b) Categorías

Dentro de estas actividades, se establecen las siguientes categorías:

b.1) Implantación de infraestructuras territoriales, así como las construcciones o instalaciones vinculadas al servicio de las mismas, como aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y similares, así como antenas de telefonía y telecomunicaciones.

No se considerarán vinculadas a las infraestructuras territoriales las construcciones o instalaciones que por su ubicación pueda entenderse que están al servicio de un núcleo de población.

b.2) Servicios, dotaciones y equipamientos públicos de titularidad pública o privada:

- Ordinarias: Instalaciones recreativas, deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.
- Especiales: Cárceles, mataderos, cementerios, plantas de tratamiento y/o transferencia de residuos sólidos urbanos y/o inertes, otras análogas

b.3) Actividades extractivas.

b.4) Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos.
- Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras, ...).

b.5) Actividades industriales especiales:

- Grandes industrias. Aquellas con una extensión superior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o 15.000m<sup>2</sup> de superficie transformada.
- Industrias molestas y/o peligrosas. Las que por su peligrosidad intrínseca son incompatibles con el suelo urbano.

Las actividades incluidas en este apartado deberán ejecutar a una distancia mínima de los suelos urbanos, urbanizables sectorizados y núcleos de población de 500 metros (en el caso de actividades sometidas a Calificación Ambiental) y de 2 Km (las actividades sometidas a Autorización Ambiental Unificada o Autorización Ambiental Integrada)

b.6) Instalaciones de actividad turística:

Se regirán por la legislación turística, y se consideran las siguientes tipologías:

- Alojamientos turísticos rurales.

Se consideran dentro de esta categoría los que cumplan con las características y requisitos exigidos en el Título II "Turismo en el Medio Rural", Capítulo I "Alojamiento Turístico en el Medio Rural" del Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, o la normativa que lo regule.

- Campamentos de turismo.

Los que cumplan el Decreto 164/2003, de 17 de junio, sobre ordenación de los campamentos de turismo en Andalucía, o la normativa que lo regule.

- Campamentos juveniles y áreas de acampada.

Los que den cumplimiento al Decreto 45/2000, de 31 de enero, sobre organización de acampadas y campamentos juveniles en Andalucía y modificado en las Disposiciones Finales, Disposición final Primera del decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos, o la normativa que lo regule.

- Establecimientos turísticos de restauración en el medio rural. Los que además de cumplir con las características y requisitos exigidos en el Título II "Turismo en el Medio Rural", Capítulo I "Alojamiento Turístico en el Medio Rural" del Decreto 20/2002, de 29 de enero, o la normativa que regule este aspecto, formen parte de un establecimiento de alojamiento turístico rural y estén ligados a su servicio.

b.7) Alojamientos turísticos denominados "Casas Rurales".

c) Parcela mínima y condiciones de la edificación

La altura máxima será de dos plantas o 8 metros. Cuando por las características de la actividad se requiera una mayor altura, esta se podrá ampliar siempre que se justifique en la documentación técnica la necesidad de dicha ampliación (por cuestiones objetivas). En el caso de que se pretenda superar la altura máxima prevista se deberá justificar la integración paisajística de la actuación.

La parcela mínima y la ocupación de parcela por la edificación serán respectivamente las siguientes según la categoría del uso a implantar:

- Categorías b1 y b3: No se fijan mínimos para la parcela y su ocupación.
- Categorías b2.1: Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 30%; edificabilidad cero con quince centésimas metro cuadrado techo metro cuadrado suelo (0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s); altura una planta (baja), altura máxima cuatro metros (4m).
- Categoría b2.2: Parcela mínima 25.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 20%; edificabilidad cero con una décima metro cuadrado techo metro cuadrado suelo (0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s); altura una planta (baja), altura máxima cuatro metros (4m).
- Categoría b4: Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 10%; edificabilidad cero con cinco centésimas metro cuadrado techo metro cuadrado suelo (0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s); altura una planta (baja), altura máxima cuatro metros (4m).
- Categoría b6 y b5: Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación máxima 5%; edificabilidad cero con cinco centésimas metro cuadrado techo metro cuadrado suelo (0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s); altura una planta (baja), altura máxima cuatro metros (4m).
- Categoría b7: Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>. Ocupación libre; edificabilidad cero con dos centésimas metro cuadrado techo metro cuadrado suelo (0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s); altura dos plantas (baja+1) altura máxima ocho metros (8m)

4. Medidas de protección.

Las actuaciones en el medio quedan sujetas a las determinaciones establecidas en el Título V "Normas Generales de Protección, y en especial a las del capítulo 7 "Medidas de Protección del Medio Natural" de dicho Título.

**CAPÍTULO 7.- PLANES ESPECIALES Y ZONAS DE RESERVA EN LOS ÁMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (SNU-EP-PTU-PE).**

*13.7.1.- Definición (OE)*

Comprende aquellos ámbitos, constituidos por zonas y/o elementos singulares y/o de comunicación que se consideran de interés su estudio y desarrollo tanto para la protección del medio, como para actuaciones de desarrollo y potenciación de actividades

encaminadas al uso y disfrute de la población dentro de las directrices y objetivos recogidos en el PGOU.

Los ámbitos de actuación en general quedan sujetos a desarrollo de Planes Especiales, a ser llevados a cabo por la administración y/o entidades privadas. Los espacios afectados quedan alguno de ellos incluidos todo o parte en espacios protegidos por legislación específica, quedando en consecuencia en su desarrollo sujeto a la legislación de dichas protecciones.

Su delimitación coincide queda en general recogida en la documentación gráfica de este PGOU.

#### 13.7.2.- Plan Especial de la desembocadura del Río Aguas. (OP)

1. El ámbito de actuación es la desembocadura del río Aguas, comprendiendo parte del Parque Comarcal previsto en el POTLA, y formando parte del ámbito la zona de Vegas Tradicionales.
2. El objetivo del Plan Especial es el de poner en valor las potencialidades medioambientales de la desembocadura del río Aguas en la denominada Laguna de Mojácar, vertebrando el último tramo del río, la zona de vegas tradicionales y la desembocadura como punto singular desde el que se dispone de importantes vistas del núcleo de Mojácar.
3. El Plan Especial deberá contemplar los siguientes aspectos:
  - a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes a ambos márgenes del río, y previendo su continuidad aguas arriba.
  - b) El tratamiento paisajístico de los caminos públicos próximos a la ciudad mediante actuaciones que potencien la singularidad de la zona.
  - c) Recuperación de la actividad agrícola de regadío y las estructuras territoriales del paisaje rural de la vega tradicional, y se favorecerá la conservación, mejora y ampliación del arbolado frutícola de sombra, utilizando especies locales tradicionales, en los linderos y márgenes de los caminos.
  - d) Recuperación del patrimonio etnológico, e infraestructuras de regadíos tradicionales recuperando las conexiones ancestrales con el río Aguas recuperando las acequias de regadíos tradicionales.
  - e) Establecimiento de actuaciones selectivas para el tratamiento paisajístico y ocultación de los elementos impactantes, en concreto la subestación eléctrica.
  - f) Actuaciones en el puente sobre el río aguas para incorporarle paseos peatonales e incorporarle carril bici.
  - g) Implantación de centro de interpretación en la zona de desembocadura. Se propone que además de temas medioambientales, se recoja temas relacionados con los yacimientos arqueológicos del entorno.
4. El Plan especial deberá ser impulsado por el Ayuntamiento contando como posibles organismos inversores con la Consejería de Agricultura y Pesca, la Consejería de Obras Públicas y la Consejería de Medio Ambiente.

#### 13.7.3.- Plan Especial de la Zona de Los Gurullos (OP)

1. El ámbito de actuación comprende el espacio que une el área de centralidad con el núcleo de Mojácar, limitado por el norte con la carretera AL-8113, y por el sur con las estribaciones de sierra Cabrera.
2. El objetivo del Plan Especial es proteger, ordenar y usar adecuadamente los valores paisajísticos, rurales, geomorfológicos, etc., y con especial incidencia en las comunicaciones

rurales y de acceso entre la costa y el núcleo de Mojácar, como alternativas de itinerarios no motorizados a la AL- 6113. El ámbito forma parte de la Red Natura 2000.

3. El Plan Especial deberá contemplar los siguientes aspectos:
  - a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes.
  - b) El tratamiento paisajístico de los caminos públicos próximos a la ciudad mediante actuaciones que potencien la singularidad de la zona.
  - c) Integración de la zona de Los Gurullos en las actuaciones previstas en el Plan Especial.
  - d) Establecimiento de actuaciones selectivas para el tratamiento paisajístico y ocultación de los elementos impactantes.
  - e) Restauración de las zonas de rambla colindante con la AL- 6113
4. El Plan especial deberá ser impulsado por el Ayuntamiento contando como posibles organismos inversores con la Consejería de Agricultura y Pesca, la Consejería de Obras Públicas y la Consejería de Medio Ambiente

#### 13.7.4.- Plan Especial de Actuación en Caminos Rurales.(OP)

1. El ámbito de actuación es el conjunto de caminos rurales inventariados excluidos los correspondientes de red viaria interior de conexión con la costa.
2. El objetivo del Plan Especial, a desarrollar en uno o varios planes las actuaciones necesarias llevar a cabo para mantener la red de caminos existentes, potenciando los susceptibles de crear una maya de caminos con fines lúdicos, que permitan el conocimiento del territorio, apoyando las experiencias que ya se están llevando a cabo en este aspecto por el Ayuntamiento.

El Plan Especial podrá contemplar elementos tales como áreas recreativas, miradores, etc. que establezcan puntos singulares en los trazados de los caminos que sirvan de base para rutas turística.

3. El Plan Especial deberá contemplar los siguientes aspectos.
  - a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes
  - b) Establecer los trazados y características de los distintos caminos rurales.
  - c) Recuperación de caminos no inventariados.
  - d) Establecer las condiciones de protección y actuación para el mantenimiento y conservación.
  - e) Categorizar los caminos para establecer prioridad de actuaciones. Con carácter general se priorizará las actuaciones en los caminos que sirvan de base para rutas turísticas.
  - f) Definición de las actuaciones de viario y su diseño.
  - g) Condiciones medioambientales y paisajísticos para su integración en el territorio.
4. El Plan especial deberá ser impulsado por el Ayuntamiento contando como posibles organismos inversores.

#### 13.7.5.- Plan Especial de Miradores (OP)

1. El ámbito de actuación será la que se determine en el Plan o Planes Especiales que estudie y desarrolle las zonas previstas en el POTLA para la implantación de los Miradores de la Granatilla, y del Picacho, así como aquellos puntos de interés que se consideren reúnen la condición para establecer una zona mirador.

2. El objetivo es el de establecer la ubicación, condiciones de diseño, y comunicaciones de los Miradores.
3. El Plan o Planes Especiales deberá contemplar los siguientes aspectos.
  - Establecer las condiciones de los miradores y su entorno de modo que permitan la estancia y la visión del paisaje, y establecer las condiciones que han de cumplir la señalización y materiales adecuados para su interpretación.
  - Condiciones de acondicionamiento, del espacio de Mirador y espacios accesibles, que ofrezcan panorámicas amplias y diversas del paisaje comarcal, y que permitan su contemplación e interpretación.
  - Se estudiará y especificará los accesos a los mismos, estableciendo las condiciones de accesibilidad, así como su conexión a la red de carreteras y/o caminos rurales.
  - En el Mirador del Picacho se buscará la integración o dialogo posible con los elementos de infraestructuras de telecomunicaciones existentes.
4. En función de los intereses municipales se podrá redactar uno o varios Planes Especiales, o incluirse dentro de planes especiales que abarquen un ámbito en el que se localice zona mirador.
5. Se considera zona de especial atención la zona de El Picacho, por la incidencia de los elementos de comunicaciones instalados, siendo necesario establecer las condiciones de los mismos y las de ampliación de en su caso, así como establecer las condiciones de acceso y su regulación, al estar afectado el ámbito por propiedades privadas sujetas a la legislación de las telecomunicaciones y servidumbres.

En la zona del Picacho, en tanto no se disponga de Plan Especial que regule los usos, y condiciones que se indican en el presente artículo, se permitirá la instalación elementos de telecomunicación sujetos a legislación específica.

El Plan o Planes Especiales deberá ser impulsado por el Ayuntamiento y/o Agencia de Medio Ambiente

#### *13.7.6.- Plan Especial de Marina de La Torre (antiguo Sector 11)*

1. El ámbito de actuación comprende el espacio de los antiguos suelos urbanizables del sector 11, de las NNSS, sector colindante con la AL-5107, y con el T.M. de Garrucha. Parte de las edificaciones del ámbito están recogidas y les afecta las condiciones de las normas establecidas en los suelos no urbanizables de especial protección en el ámbito de la Zona Franja Costera de Mojácar, y el Plan Especial establecerá si dichas edificaciones se integran o no en el mismo.
2. El objetivo del Plan Especial es proteger, ordenar y usar adecuadamente los valores culturales, paisajísticos, rurales, geomorfológicos, etc., y con especial incidencia en la ordenación de los espacios libres, compatibilidad de las edificaciones existentes, comunicaciones y de acceso a la costa y entre los T.M. de Mojácar y Garrucha, con la finalidad de implantación de usos y actividades de carácter cultural, deportivo, recreativo, etc., y que favorezcan la accesibilidad y complementen los equipamientos de las playas acordes con el POTLA, ley de Costas y demás legislación que le es de aplicación.
3. El Plan Especial deberá contemplará los siguientes aspectos:

- a) La ordenación del ámbito para articular los espacios libres, con finalidad de facilitar la comunicación de espacios recreativos que favorezcan la conexión entre el T.M. de Mojácar, y de Garrucha.
  - b) Potenciación de usos y actividades de carácter recreativo y que favorezcan la accesibilidad y complementen los equipamientos de las playas acordes con el POTLA y la ley de Costas.
  - c) Potenciar los recursos culturales de la zona del Cargadero de Garrucha.
  - d) Establecer las necesarias vías de comunicación que articule la zona en especial las comunicaciones peatonales y ciclistas entre el T.M de Mojácar y Garrucha, así como con la costa.
  - e) Integración y/o establecimiento de las condiciones de uso, en su caso, de las edificaciones existentes y de las que se consideren de interés para las actuaciones previstas en el Plan Especial.
  - f) Establecimiento de actuaciones selectivas para el tratamiento paisajístico y ocultación de los elementos impactantes.
  - g) Protección del arbolado existente en el ámbito.
4. El Plan Especial podrá ser impulsado por el Ayuntamiento y/o titulares del suelo, contando como posibles inversores tanto privados como entre otros la Consejería de Agricultura y Pesca, la Consejería de Obras Públicas y la Consejería de Medio Ambiente

## TÍTULO XIV.- RÉGIMEN TRANSITORIO

### DISPOSICIONES FINALES

- 1.- DISPOSICIÓN ADICIONAL
- 2.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS
- 3.- DISPOSICIÓN DEROGATORIA

### DISPOSICIONES FINALES

#### 1.- DISPOSICIÓN ADICIONAL

#### **ÚNICA. LICENCIAS DE LEGALIZACIÓN O DECLARACIONES ADMINISTRATIVAS DE COMPATIBILIDAD DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON FINES DE NORMALIZACIÓN QUE SEAN CONFORMES CON LA NUEVA ORDENACIÓN**

1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General sin licencia localizadas en ámbitos de áreas de regularización y sin perjuicio de las competencias en orden a la ejecución de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de legalización o declaración administrativa de compatibilidad en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan sea conforme con las mismas, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilitando su regularización, que siempre estará condicionada el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por este Plan así como a la verificación de sus condiciones básicas de seguridad y habitabilidad.

2. Hasta tanto se proceda a la solicitud y obtención de la correspondiente licencia de legalización o declaración administrativa de compatibilidad con el nuevo planeamiento, las construcciones que resulten conforme con las determinaciones de esta Revisión quedarán sujetas al régimen transitorio de fuera de ordenación tolerado previsto en estas Normas.

## **2.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **PRIMERA. RÉGIMEN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN ASUMIDOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLAN GENERAL**

Permanecerán vigentes, los Planes de Sectorización, Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana de Mojácar, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API), así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado caracterizados como "Áreas con Planeamiento Aprobado (APA)", y los Suelos Urbanizables caracterizados como "Ordenados por Planes Parciales o Modificaciones Puntuales que incluyen la ordenación pormenorizada de su ámbito procedentes de las NN SS de 1987 (SUO-1 "La Mata Los Mingranos", SUO-2 "Altos del Albardinar y El Descargador 1 y SUO-3 "Altos del Albardinar y El Descargador 2), también asumidos por el Plan y que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas.

## **3. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

### **ÚNICA. DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

Quedan derogadas las normas del planeamiento general del municipio de Mojácar (Normas subsidiarias con aprobación definitiva en fechas 29 de mayo de 1987 y 23 de diciembre de 1987 y las sucesivas Modificaciones Puntuales Subsidiarias, y con documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) a la LOUA, aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 19 de octubre de 2009 y publicado en el BOP nº 242 de fecha 18 de diciembre de 2009), así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y en los artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

(Aptdo. 3.3.2):

**3.3.2. Justificación reserva de terrenos de SGEL, con destino a parque, jardines y espacios públicos (art.10.1.A.c.1. LOUA)**

A continuación, se justifica el cumplimiento de la exigencia expresada en el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA. Situación actual:

- Población permanente (de derecho INE 2021) 7.130 hab.

El ratio establecido en el documento de Adaptación a la LOUA, que se estableció en función de una previsión de capacidad de techo para una población estimada de 28.483 h., y una superficie de Sistemas Generales de 147.941 m<sup>2</sup>., era:

Ratio establecido en la Adaptación a la LOUA 2009	5,19 m <sup>2</sup> /hab
---	--------------------------

Para la determinación del estándar mínimo de parques, jardines y espacios libres públicos, en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles dado que Mojácar es municipio de carácter turístico, dispone y se prevé gran número de viviendas de carácter temporal, por lo que para la determinación del estándar, este se establece en función de los metros cuadrados techo destinado a uso residencial.

Dado que el factor población es de difícil estimación por las características del municipio se adopta el criterio recogido en la LOUA en aplicación del art. 10.1.A.c.1. "que deben respetarse un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados destinado a uso residencial" adoptándose el criterio de la edificabilidad de uso destinado a residencial.

A partir del criterio adoptado, la capacidad prevista en el PGOU de m<sup>2</sup>t de uso residencial en suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado queda recogida en la siguiente tabla:

Total, capacidad estimada nº viv			
	m <sup>2</sup> t residencial	nº viv	hab (nº viv * 2.4)
Suelo urbano consolidado (*)	1.289.384	11.388	27.332
Suelo Urbano No Consolidado	140.032	558	1.339
Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado	273.509	2.007	4.817
<b>TOTAL</b>	<b>1.702.905</b>	<b>13.954 viv(**)</b>	<b>33.488</b>

(\*) deducido m<sup>2</sup>t otros usos materializados

(\*\*) nº de viviendas colmatando los actuales vacíos y el 100% de los desarrollos previstos.

Determinación de la reserva mínima de SGEL:

Aplicación art.10.1.A.c.1.	1.702.905,15	m <sup>2</sup> t residencial
m <sup>2</sup> t(residencial)/40 =	42.573	Ud / c.40 m <sup>2</sup> t

Estándar mínimo de S.G.E.L.

	Por m2t res.		por Hab.
		42.573 m2t(res)/40	33.488
Banda estándar mínimo S.G.E.L.	5 m2	212.863 m2	167.444
	10 m2	425.726 m2	334.880

Lo que supone que la reserva mínima de SGEL deberá situarse entre 212.863 m2 y 425.726 m2.

**Determinación de los Sistema Generales de Espacios Libres considerados para el establecimiento del estándar s/ art. 10.1.A.c.1 de la LOUA:**

Tal como se recoge en la tabla de SGEL, la superficie destinada a los mismos prevista en el PGOU es de 462.280,93m2, no obstante, para la determinación del estándar, se procede al ajuste de dichos espacios en función de las siguientes determinaciones:

- No se considera los espacios de Protección botánica de Macenas (65.132 m2), y el área de amortiguación de Macenas (129.808,85 m2), dada sus características de áreas de protección medio ambiental.
- Se deduce del resto de espacios a considerar las zonas con pendientes superiores al 50%, que representan 32.532 m2. de los 267.340, m2 (total SGEL deducido las áreas de protección y amortiguación de Macenas), y que representan un 12,17% de las zonas consideradas.

**Determinación ratio:**

S.G.E.L. previsto PGOU 463.196 m2

**A deducir:**

Espacios de protección Botánica de Macenas	65.132	m2
Área de Amortiguación de Macenas	129.808	m2
Deducción de zonas por excesos de pendiente (>50%)	32.532	m2
	227.473	m2
S.G.E.L. a efectos establecer ratio: m2 S.G.E.L./hab (c/40m2t res.)	235.724	m2

Ratio	42.573 ud c/40m2t	5,54 m <sup>2</sup> SGEL / c/40m2t = Hab
-------	-------------------	--

El ratio o estándar mínimo que se establece en el PGOU a respetar por habitante o cada 40 m2t de uso residencial a efectos de lo establecido en el art. 10.1.A.c.1 es:

**Ratio establecido en PGOU = 5,54 m2/hab y/o c/40 m2t res.**

**FICHAS URBANÍSTICAS:****INTRODUCCIÓN****1.1. CONTENIDO**

El presente apartado contiene toda la Información Urbanística asignada a cada sector propuesto a desarrollar como suelos urbanos no consolidados, urbanizables ordenados, sectorizados y no sectorizados previstos con desarrollos sistemáticos, así como las actuaciones previstas mediante planes especiales en suelos no urbanizables.

**1.2. CONCEPTOS DE LA FICHA URBANÍSTICA EN SUnc, SUO Y SUS.**

Las fichas urbanísticas de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables ordenados y sectorizados, sujetos a desarrollos sistemáticos se han estructurado en los siguientes apartados, que son:

**NOMBRE DEL SECTOR****CLASIFICACIÓN****IDENTIFICACIÓN**

- Situación: núcleo al que pertenece
- Plano de Ordenación Completa en el que se representa el Sector
- Área de Reparto a la que pertenece el Sector
- Aprovechamiento Medio (UA/M<sup>2</sup>(s)) del Área de Reparto

Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característica (predominante) del área de reparto correspondiente, expresado en UA/m<sup>2</sup> una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que expresan su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de Sectores.

**ORDENACIÓN**

- Objetivos y Criterios: (Ordenación Pormenorizada Preceptiva)
- Cargas: Sistemas Generales se le asigna al Sector.
- **Ordenación Estructural**
  - Superficie Total Suelo (M<sup>2</sup>)
  - Aprovechamiento Medio (UA/M<sup>2</sup>)

Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característica del área de reparto correspondiente, expresado en UA/m<sup>2</sup> una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que expresan su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de Sectores.

- **Aprovechamiento Objetivo (UA)**  
Es el aprovechamiento permitido por el presente PGOU, conforme a los usos y tipologías edificatorias establecidas.
- **Aprovechamiento Subjetivo (UA)**  
Expresa el contenido urbanístico de un terreno, es decir el aprovechamiento a que su propietario tiene derecho, mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

- 10% Cesión (UA)
- Aprovechamiento Vivienda Protegida (%)
- Sistema General de Espacios Libres (M<sup>2</sup>)

De acuerdo con el artículo 10.A.c.1 se incluye el S.G.E.L, que se ha cuantificado (dentro de los límites admisibles: "entre 5 y 10m<sup>2</sup> por habitante).

- Uso Global
- Coeficiente Edificabilidad Global (M<sup>2</sup>t/M<sup>2</sup>s)
- Edificabilidad Máxima (M<sup>2</sup>t)
- Densidad Máxima (Viv/Ha)

A efecto de los cálculos de edificabilidades se han adoptado los siguientes criterios:

- Respecto a las viviendas existentes pendientes de regularización se ha adoptado la superficie real construida residencial.
  - Para las viviendas de protección una superficie media construida de 110 m<sup>2</sup>t. (se considera repercusión de anexos zonas comunes)
  - En los suelos urbanos no consolidados, en viviendas aislada una superficie media de 200 m<sup>2</sup>t, y en viviendas adosadas y/o colectivas una superficie media de 90 m<sup>2</sup>t (tendencia a colmatar con tipología para apartamentos).
  - En los suelos urbanizables en viviendas aislada una superficie media de 170 m<sup>2</sup>t, y en viviendas adosadas y/o colectivas una superficie media de 110 m<sup>2</sup>t.
  - Las superficies consideradas se han adoptado considerando que se disponga de la necesaria holgura para usos compatibles.
- Número Máximo de Viviendas
  - Número Mínimo de Viviendas Protegidas
    - Por otra parte, en lo que respecta a viviendas libres (VL) y protegidas (V.P.P.), en todos los casos, de acuerdo con al LOUA, se han destinado, con respecto al techo total previsto deducidas las edificaciones de usos residencial existentes, salvo las excepciones establecidas en la LOUA en cuyo caso se compensan en otros ámbitos:
      - 70% para V.L.
      - 30 % para V.P.
- 
- **Ordenación Pormenorizada**

En cada ficha se incluyen los usos característicos y los usos compatibles

- Usos compatibles quedan recogidas en las correspondientes ordenanzas.
- Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías

A efectos de la ordenación pormenorizada se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

- Coeficientes de ponderación
- Coeficientes de Uso y Tipología
- Coeficiente situación

Dotaciones locales

- a) Siendo de aplicación el Reglamento de Planeamiento, se parte del mismo para la obtención de cada superficie de suelo y luego se comprueba que se cumple el artículo 17 de la LOUA. En sectores de suelo urbano no consolidado procedentes de las NNSS 1987, insertos en la trama urbana existente se procede a la aplicación del artículo 17.2. en base a las circunstancias de edificaciones existentes, espacios disponibles, y necesidad de asegurar una gestión factible de dichos ámbitos, manteniendo una ordenación coherente.
- b) En lo que respecta a los aparcamientos se considera lo establecido en el artículo 17 de la LOUA.

#### **GESTIÓN**

- Sistema de Actuación
- Planeamiento de Desarrollo

#### **PLAZOS**

A contar desde la publicación de la Aprobación Definitiva del presente documento se establecen en las distintas fichas.

Incumplimiento de plazos:

a) El incumplimiento de los plazos posibilita la aplicación del artículo 89 de la LOUA, relativo al cambio de sistema de actuación y en su caso a la ejecución por sustitución, y en particular para:

- Prorrogar de forma justificada los plazos previstos, previos los informes pertinentes.
- Actuar de oficio, por el procedimiento que corresponda, a restituir los terrenos al estado físico y jurídico en el que se encontraban, o para proseguir su transformación, en todo caso, con pérdida de las fianzas prestadas y pagos realizados. El promotor renuncia expresamente a cualquier tipo de indemnización, cuando la situación sea resultado del incumplimiento de sus obligaciones.

b) En caso de incumplimiento en la ejecución del planeamiento, la LOUA ha previsto la figura del Agente Urbanizador, cuya actuación está regulada en los siguientes artículos de la LOUA y concordantes: 89 – 110 – 117 – 118 – 131 – 138 – 150 – 151.

#### **IMÁGENES DEL SECTOR**

Finalmente, en la ficha urbanística, para facilitar la localización del Sector en los planos, se ha incluido la siguiente información gráfica:

- Situación en el Término Municipal
- Localización mediante foto aérea
- Plano de Ordenación Completa

TABLA RESUMEN SECTORES SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

	Uso Global	Sup (m2)	Edif	m2t.te&tu &ind	m2t.res	Total m2t
SUnc-UE-1 Mojácar Moresco	Terciario	10.042,30	0,821	8.248,82	0,00	8.248,82
SUnc-UE-2 Mojácar Rey	Terciario	11.363,74	0,424	4.814,57	0,00	4.814,57
SUnc-UE-3 La Rumina	Residencial	29.760,54	0,392	0,00	11.666,91	11.666,91
SUnc-UE-4 La Mata	Terciario	6.946,00	0,429	2.982,00	0,00	2.982,00
SUnc-APA-UE-5a Rambla de Campos I	Residencial	21.468,36	0,377	0,00	8.102,66	8.102,66
SUnc-APA-UE-5b Rambla de Campos II	Residencial	6.688,97	0,380	0,00	2.541,35	2.541,35
SUnc-APA-UE-5c Rambla de Campos III	Residencial	9.297,10	0,380	0,00	3.529,97	3.529,97
SUnc-APA-UE-6 Albardinar I	Residencial	10.285,00	0,506	0,00	5.206,86	5.206,86
SUnc-UE-7a El Albardinar II-a	Residencial	3.635,37	0,447	0,00	1.625,51	1.625,51
SUnc-UE-7b El Albardinar II-b	Residencial	26.697,45	0,485	0,00	12.957,30	12.957,30
SUnc-UE-8 Las Marinas	Residencial	85.182,35	0,257	0,00	21.900,00	21.900,00
SUnc-UE-9 Guardia Vieja	Residencial	7.419,37	0,309	0,00	2.292,62	2.292,62
SUnc-UE-10 Los Atalayones	Residencial	30.465,69	0,243	0,00	7.410,02	7.410,02
SUnc-UE-11 Montaña Indalo	Residencial	114.999,53	0,144	0,00	16.540,00	16.540,00
SUnc-UE-12 Indalo	Residencial	6.975,18	0,247	0,00	1.720,80	1.720,80
SUnc-APA-UE-13 La Paratá	Residencial	46.596,59	0,347	0,00	16.161,48	16.161,48
SUnc-AS (1,2,3,4,5,6,7,8,9)	Residencial	52.974,21	s/ ordenanza	0,00	26.723,77	26.723,77
SUnc-UPI (1,2)	Residencial&Te rciario	6.296,00	0,525	1.652,70	1.652,70	3.305,40

<b>TOTAL S Urb No consolidado</b>	<b>487.093,75</b>	<b>0,324</b>	<b>17.698,09</b>	<b>140.031,96</b>	<b>157.730,05</b>
-----------------------------------	-------------------	--------------	------------------	-------------------	-------------------

	Uso Global	Sup (m2)	Edif	m2t.te&tu &ind	m2t.res	Total m2t
SUO-1 La Mata - Los Mingranos	Residencial	102.300,00	0,300	0,00	30.690,00	30.690,00
SUO-2 Altos del Albardinar y El Descargador 1	Residencial	37.498,00	0,300	0,00	11.249,00	11.249,00
SUO-3 Altos del Albardinar y El Descargador 2	Residencial	104.255,77	0,298	0,00	31.026,00	31.026,00
SUO-5 UE-2 Macenas	Residencial	375.457,83	0,213	3.250,00	76.854,56	80.104,56
SUS-1 Área de Centralidad 1	Residencial	185.512,98	0,292	6.500,00	47.580,00	54.080,00
SUS-2 Área de Centralidad 2	Residencial	186.653,99	0,276	25.000,00	26.550,00	51.550,00
SUS-3 La Fuensanta	Residencial	15.977,00	0,600	0,00	9.586,20	9.586,20
SUS-4 El Palmeral	Residencial	44.380,64	0,280	0,00	12.428,57	12.428,57
SUS-5 Industrial Las Alparatas I	Industrial	200.877,31	0,438	88.000,00	0,00	88.000,00
SUS-6 Industrial Las Alparatas II	Industrial	149.364,80	0,404	60.350,00	0,00	60.350,00
SUS-7 Industrial Las Alparatas III	Industrial	80.863,69	0,423	34.200,00	0,00	34.200,00
SUS-8 Huerto del Escribano	Residencial	60.577,62	0,455	0,00	27.545,04	27.545,04
<b>TOTAL S urb Ord y Sec .</b>		<b>1.543.719,63</b>	<b>0,318</b>	<b>217.300,0</b>	<b>273.509,3</b>	<b>490.809,37</b>

### 1.3. CONCEPTOS DE LA FICHA URBANÍSTICA EN SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS (SUNS).

Las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables no sectorizados se han estructurado en los siguientes apartados, que son:

#### NOMBRE DEL SECTOR

#### CLASIFICACIÓN

#### IDENTIFICACIÓN

- Situación: núcleo al que pertenece
- Plano de Ordenación Completa en el que se representa el Sector

**USOS GLOBALES INCOMPATIBLES****CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA.**

- Ámbito de actuación.
- Condiciones para llevar a cabo la sectorización.
- Condiciones

**CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

- Superficie mínima de espacios libres (M<sup>2</sup>)
- Sistemas Generales vinculados al desarrollo del sector

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

- Criterios de disposición y cuantificación de los sistemas generales.
- Edificabilidad máxima
- Nº máximo viviendas

**DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN**

- Sistema de Actuación
- Planeamiento de Desarrollo

**OTROS**

- Afecciones medioambientales, hidráulicas, etc.

Las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables no sectorizados se han estructurado en los siguientes apartados, que son:

**NOMBRE DEL SECTOR****CLASIFICACIÓN****IDENTIFICACIÓN**

- Situación: núcleo al que pertenece
- Plano de Ordenación Completa en el que se representa el Sector

**USOS GLOBALES INCOMPATIBLES****CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA.**

- Ámbito de actuación.
- Condiciones para llevar a cabo la sectorización.
- Condiciones

**CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

- Superficie mínima de espacios libres (M<sup>2</sup>)

- Sistemas Generales vinculados al desarrollo del sector

#### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Criterios de disposición y cuantificación de los sistemas generales.
- Edificabilidad máxima
- Nº máximo viviendas

#### DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

- Sistema de Actuación
- Planeamiento de Desarrollo

#### OTROS

- Afecciones medioambientales, hidráulicas, etc.

#### MÁGENES DEL SECTOR

Finalmente, en la ficha urbanística, para facilitar la localización del Sector en los planos, se ha incluido la siguiente información gráfica:

- Situación en el Término Municipal
- Localización mediante foto aérea
- Plano de Ordenación Completa

#### TABLA RESUMEN SECTORES SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CÓDIGO PGOU	DENOMINACIÓN	NÚCLEO	USO INCOMPATIBLE	SUPERFICIE
				Hs.
SUNS-1	El Cantal	Mojácar Costa	Industrial	12
SUNS-2	El Descargador 1	Mojácar Costa	Industrial	13
SUNS-3	El Descargador 2	Mojácar Costa	Industrial	9
TOTAL				34

#### 1.4. CONCEPTOS DE LA FICHA URBANÍSTICA EN SUELOS NO URBANIZABLES (SNU)

Las fichas urbanísticas de los suelos no urbanizables en referencia a actuaciones a través de Plan Especial se han estructurado en los siguientes apartados, que son:

##### DENOMINACIÓN

##### ÁMBITO ACTUACIÓN

##### CATEGORÍA SNU

- Categoría

- Sub-categoría

**OBJETIVOS****CONTENIDOS**

- Relación de los contenidos que se propone se recojan en el Plan Especial.

**IMÁGENES DEL SECTOR**

Finalmente, en la ficha urbanística, para facilitar la localización del Sector en los planos, se ha incluido la siguiente información gráfica:

- Imagen del ámbito de actuación en el T.M. o del ámbito en caso de localización concreta.

<b>PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE</b>
P.E. Actuaciones en caminos rurales
P.E. Miradores
P.E. Rambla de Campos (Zona Los Gurullos)
P.E. Río Aguas
P.E. Marina de La Torre

**1.5. CONCEPTOS DE LA FICHA URBANÍSTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO.**

Las fichas urbanísticas de los suelos urbanos no consolidados asistemáticos se han estructurado en los siguientes apartados, que son:

**ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN****DATOS INFORMACIÓN**

- Antecedentes.
- Situación
- Condiciones de desarrollo y gestión.
- Cargas urbanísticas.
- Otras condiciones.
- CLASIFICACIÓN

**CONDICIONES URBANÍSTICAS**

- Ordenanzas de aplicación.
- Edificabilidad
- Superficie bruta
- Superficie neta
- Aprovechamiento objetivo del ámbito
- Aprovechamiento subjetivo
- Aprovechamiento para la administración.

**IMÁGENES DEL SECTOR**

Finalmente, en la ficha urbanística, para facilitar la localización del Sector en los planos, se ha incluido la siguiente información gráfica:

- Situación en el Término Municipal
- Localización mediante foto aérea
- Plano de Ordenación Completa
- Foto de la zona.

**TABLA RESUMEN SECTORES SUELOS URBANO NO CONSOLIDADOS ASISTEMÁTICOS**

Ref.	Ámbito	Dirección	Procedente del ámbito de las NNSS 1987	Superficie bruta ámbito	Superficie neta lucrativa	Edificabilidad	Aprovechamiento u.a.	Aprovechamiento para la adm. 10%.
SUnc-AS-1	Indalo-El Cantal	C/ Atalayones 16	UA-9a	7.271,27	6.889,53	3.789,24	3.789,24	378,92
SUnc-AS-2	Montaña Indalo	C/ Italia 111	UA-10	2.043,58	1970,11	1083,5605	1.083,56	108,36
SUnc-AS-3	Indalo-El cantal	C/ Escalericas 159	SNU	483,28	483,28	265,804	265,80	26,58
SUnc-AS-4	Agua de Enmedio	Agua Enmedio. Pol. 13 Parcela 419. LA PILA	SNU	1.697,31	1.697,31	1.357,85	1.357,85	135,78
SUnc-AS-5	La Paratá	La Paratá	SNU	5.064,31	4056,85	2231,2675	2.231,27	223,13
SUnc-AS-6	La Paratá	La Paratá	U.A.2 (II)	31.072,00	27.177,80	14.947,79	14.947,79	1.494,78
SUnc-AS-7	La Paratá	La Paratá	SNU	3.354,33	2.618,19	1.440,00	1.440,00	144,00
SUnc-AS-8	Sopalmo	Sopalmo. 116 Polígono 16 Parcela 98	SNU	490,27	490,27	784,432	784,43	78,44
SUnc-AS-9	Sopalmo	Sopalmo. Polígono 16 Parcela90	SNU	1.497,86	1497,86	823,823	823,82	82,38
				<b>52.974,21</b>	<b>46.881,20</b>	<b>26.723,77</b>	<b>26.723,77</b>	<b>2.672,38</b>

**1.6. CONCEPTOS DE LA FICHA URBANÍSTICA EN EDIFICACIONES PERMANENTES Y EDIFICIOS EFÍMEROS (CHIRINGUITOS).**

Las fichas urbanísticas de los suelos en los que se establece la ocupación de edificaciones permanentes de usos terciarios, y edificaciones efímeras (Chiringuitos), en la zona d la franja costera de Mojácar, en general en suelos no urbanizables de especial protección, afectados por la Ley de costas se han estructurado en los siguientes apartados, dividiéndolos en dos lotes, uno referente a los edificios existentes que se establecen con carácter permanente, y otro con carácter efímero, referente a los espacios a ocupar por las instalaciones efímeras o chiringuitos.

**A) EDIFICIOS PERMANENTES (P)****REFERENCIA FICHA****DATOS INFORMATIVOS**

- Denominación (nombre con que es conocido el inmueble o zona).
- Datos (información catastral del conjunto)

- Imágenes
  - o Foto área
  - o Parcelario catastral
  - o Imágenes de fachadas
  - o Plano de entorno y afecciones.

**INFORMACIÓN INMUEBLES**

- Situación urbanística, características del inmueble y usos.
  - o Clasificación del suelo.
  - o Relación de usos y actividades.
- Breve descripción del edificio.
- Breve reseña histórica

**INFORMACIÓN DATOS DE CAMPO**

- Características constructivas.
- Fotos situación actual (2018)

**INFORMACIÓN DEL CONJUNTO**

- Orto fotos históricas (1973,1986 y 2016)
- Antecedentes administrativos
- Normativa de aplicación PGOU, para edificios permanentes en la zona Franja Costera.

**CONDICIONES DE PARCELA:**

Imagen gráfica de la zona reservada para la actividad, y área de movimiento, así como las afecciones que le son de aplicación.

**TABLA RESUMEN RELACIÓN EDIFICIOS PERMANENTES**

Relación edificios permanentes usos terciarios en la zona de la Franja Costera de Mojácar.	
Orden	Ficha
1	P-01
2	P-02
3	P-03
4	P-04
5	P-05
6	P-06
7	P-07
8	P-08
9	P-09
10	P-10

11	P-11
12	P-12
13	P-13

**B) EDIFICIOS EFÍMEROS (CHIRINGUITOS) (E).****REFERENCIA FICHA****DATOS INFORMATIVOS**

- Denominación (nombre con que es conocido el inmueble o zona).
- Datos (información catastral del conjunto)
  - Imágenes
    - o Foto área
    - o Parcelario catastral
    - o Imágenes de fachadas
    - o Plano de entorno y afecciones.

**INFORMACIÓN INMUEBLES**

- Situación urbanística, características del inmueble y usos.
  - o Clasificación del suelo.
  - o Relación de usos y actividades.
- Breve descripción del edificio.
- Breve reseña histórica

**INFORMACIÓN DATOS DE CAMPO**

- Características constructivas.
- Fotos situación actual

**INFORMACIÓN DEL CONJUNTO**

- Orto fotos históricas (1973, 1986 y 2016)
- Antecedentes administrativos
- Normativa de aplicación PGOU, para edificios permanentes en la zona Franja Costera.

**CONDICIONES DE PARCELA:**

Imagen gráfica de la zona reservada para la actividad, y área de movimiento, así como las afecciones que le son de aplicación.

**TABLA RESUMEN RELACIÓN EDIFICIOS EFÍMEROS (CHIRINGUITOS)**

Relación edificios efimeros (Chiringuitos) en la zona de la Franja Costera de Mojácar.		
Orden	Ficha	
1	E-01	D
2	E-02	E
3	E-03	C
		E

Relación edificios efímeros (Chiringuitos) en la zona de la Franja Costera de Mojácar.		
Orden	Ficha	
4	E-04	D
5	E-05	M
6	E-06	B
7	E-07	E
8	E-08	L
9	E-09	E
10	E-10	A
11	E-11	A
12	E-12	A
13	E-13	L
14	E-14	P
15	E-15	T
16	E-16	M
17	E-17	P

**FICHAS URBANÍSTICAS  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	USO GLOBAL	ORDENACIÓN
SUnc-UE-1	Mojácar Moresco	10.042	Terciario	DIFERIDA
SUnc-UE-2	Mojácar Rey Alabez	11.364	Terciario	DIFERIDA
SUnc-UE-3	La Rumina	29.761	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-4	La Mata	6.946	Residencial	DIFERIDA
SUnc-APA-UE-5a	Rambla de Campos I	21.468	Residencial	DETALLADA
SUnc-APA-UE-5b	Rambla de Campos II	6.689	Residencial	DETALLADA
SUnc-APA-UE-5c	Rambla de Campos III	9.297	Residencial	DETALLADA
SUnc-APA-UE-6	Albardinar I	10.285	Residencial	DETALLADA
SUnc-UE-7a	El Albardinar II-a	3.635	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-7b	El Albardinar II-b	26.697	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-8	Las Marinas	85.182	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-9	Guardia Vieja	7.419	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-10	Los Atalayones	30.466	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-11	Montaña Indalo	115.000	Residencial	DIFERIDA
SUnc-UE-12	Indalo	6.975	Residencial	DIFERIDA
SUnc-APA-UE-13	La Paratá	46.597	Residencial	DETALLADA

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-1 Mojácar Moresco</b>	
<b>ÁREA DE REGULIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>			
LOCALIZACIÓN	Mojácar	Tipo de Actuación	Renovación <input checked="" type="checkbox"/>
DENOMINACIÓN	Mojácar Moresco		Mejora <input checked="" type="checkbox"/>
			Rehabilitación <input type="checkbox"/>
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planamiento de desarrollo:	Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación		
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada
Programación:	1ª C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
Las reservas de dotaciones las indicadas en la ficha y que cumplen con las condiciones establecidas en el art. 17.2 LOUA.			
Los espacios libres y dotacionales locales se complementarán con el SGEI-1.c			
La urbanización del SG incluye en el sector.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Directrices para formulación de PERI</b>			
Plan Especial, incorporar estudio paisajístico, con especial incidencia a la vista desde el Llano Central. En función del mismo se establecerán las necesarias medidas de ordenación como los condicionantes tanto de diseño de fachadas como de los espacios libres tanto de carácter público como privado. Contemplar la complementariedad con el SGEI-1 en su conjunto.			

<b>SUnc-UE-1 Mojácar Moresco</b>		Planos: O.3.A.1						
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>								
CLASE DE SUELO:	URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>						
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO	SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP	0,00 m <sup>2</sup>					
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv					
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>								
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	10.042,30 m <sup>2</sup>	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m <sup>2</sup> t					
USO GLOBAL	Terciario	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m <sup>2</sup> t					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,821 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.248,82 m <sup>2</sup> t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv					
DENSIDAD RESIDENCIAL	0,00 viv/ha	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m <sup>2</sup> t					
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	0,00	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup> t					
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (mínimos ha establecer en el Plan Especial)</b>								
Sistema Local (m <sup>2</sup> )	Espacios Libres 5.459,82 m <sup>2</sup>	Sistema General (m <sup>2</sup> ) incluido en el sector	SGEI-1.c 5.459,82					
	Equipamientos 0,00 m <sup>2</sup>							
	Vías 0,00 m <sup>2</sup>							
	Aparcamientos 0,5pic/100m <sup>2</sup>							
	Otros m <sup>2</sup>							
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>								
<b>ÁREA DE REPARTO AR-SUnc-1</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA</b>						
APROV. MEDIO (ua/m <sup>2</sup> )	0,85426	USO característico	Ord. m <sup>2</sup> Coef. u.a.					
Objetivo (ua)	8.578,78	RESIDENCIAL VL	0,00 0,00					
Subjetivo (ua)	7.720,90	RESIDENCIAL VP	S.P.E. 0,00 0,00					
Cesión 10% (ua)	857,88	TERCIARIO	8.248,82 1,04 8.578,78					
Exceso(-)/Defecto(+)(ua)	0,00	INDUSTRIAL						
		<b>Total</b>	<b>8.248,82 8.578,78</b>					
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>								
Área de reforma interior cuyo objetivo es establecer las condiciones urbanísticas para la puesta en servicio las instalaciones hoteleras existentes y dotarlas de los necesarios usos dotacionales en especial de aparcamiento.								
El ámbito ordenará y urbanizará el espacio de Sistema General incluido en el ámbito. El Sistema General contemplará viario de uso preferente peatonal, con capacidad para paso de vehículos a la zona de hotel, y permitir su continuidad hasta la zona del Rey Alabaz, todo ello según las directrices que marque el Ayuntamiento.								
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.								
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>								
USO GLOBAL	Edificabilidad por usos lucrativos m <sup>2</sup>		<b>Observaciones:</b>					
	Mín m <sup>2</sup>	Máx m <sup>2</sup>						
RESIDENCIAL	Viv Libre	0,00 0,00						
	Viv VP	0,00 0,00						
TERCIARIO	Hotelería T	7.500,00 8.248,82						
<b>TOTALES</b>		<b>7.500,00 8.248,82</b>						
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>								
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	nº Mìn	nº Máj	<b>Viv Existentes</b>	
Viviendas Libres							Nº Viviendas	m <sup>2</sup> t
Viviendas Protegidas								
<b>Total viviendas</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2

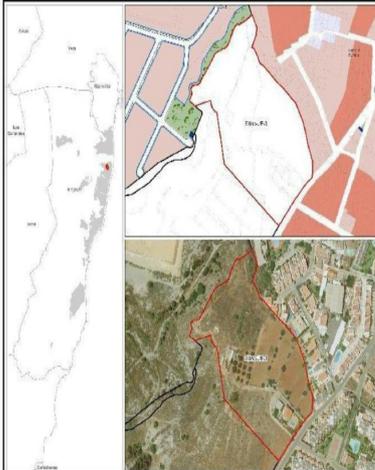
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-2</b>		<b>Mojácar Rey Alabez</b>	
<b>AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL</b>					
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación	X	
<b>DENOMINACIÓN</b>	Mojácar Rey Alabez		Mejora	X	
			Rehabilitación		
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>					
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>					
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>					
Planeamiento de desarrollo: Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación					
Sistema de actuación: Cooperación		Iniciativa: Pública			
Programación: 1ª C					
Deberá procederse a realizar estudio de impacto visual con el objeto de determinar las necesarias medidas para que el volumen capaz no afecte a la morfología del núcleo.					
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>					
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.					
Las reservas de dotaciones las indicadas en la ficha y que cumplen con las condiciones establecidas en el art. 172 LOUA.					
La urbanización del SGE-1a incluido en el sector.					
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>					
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.					
<b>Directrices para formulación de PERI</b>					
Plan Especial, incorporar estudio paisajístico, con especial incidencia a la vista desde el Llano Central. En función del mismo se establecerán las necesarias medidas de ordenación como los condicionantes tanto de diseño de volúmenes como de fachadas así como de los espacios libres tanto de carácter público como privado.					
Dada la necesidad de integración de los distintos espacios tanto públicos como privados, se recogerá en el Plan Especial, las condiciones de diseño para poder establecer un edificio plurifuncional capaz de acoger tanto las necesidades dotacionales públicas como los usos dotacionales y terciarios lucrativos. La edificación que acoge los usos será tal que no distorsione la actual volumetría del entorno, para lo que será necesario estudio paisajístico que establezca las condiciones del volumen capaz.					

<b>SUnc-UE-2</b>		<b>Mojácar Rey Alabez</b>		<b>Planos: O.3.A.2</b>																																														
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>																																																		
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO		<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																																														
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO		S/LP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m2t																																														
				Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv																																														
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																																																		
SUPERFICIE DEL AMBITO		11.363,74 m2		MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 0,00 m2t																																														
USO GLOBAL		Terciario		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA 0,00 m2t																																														
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,424 m2t/m2		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 0 viv																																														
MÁXIMA EDIFICABILIDAD		4.814,57 m2t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES 0 viv																																														
DENSIDAD RESIDENCIAL		0,00 viv/ha		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA 0,00 m2t																																														
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL		0,00		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL 0,00 m2t																																														
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (mínimos ha establecer en el Plan Especial)</b>																																																		
<b>Sistema Local (m2)</b>	Espacios Libres	657,47 m2		<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>	SGE-1.a	4.758,77																																												
	Equipamientos	262,99 m2			Nota: SGV-2 obtenido: 2.045,00 m2																																													
	Viveros	1.499,99 m2																																																
	Aparcamientos	0,5pic:100m2t																																																
	Otros	m2																																																
<b>DETERMINACIONES AREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																																																		
<b>AREA DE REPARTO</b>		<b>AR-Sunc-2</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																																														
APROV. MEDIO(Ua/m2)		0,53732		<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ord.</th> <th>m2t</th> <th>Coef</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VP</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td></td> <td>3.114,57</td> <td>1,04</td> <td>3.238,15</td> </tr> <tr> <td>DOTACIONAL</td> <td>Privado</td> <td>1.700,00</td> <td>1,04</td> <td>1.768,00</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>4.814,57</b></td> <td></td> <td><b>5.007,15</b></td> </tr> </tbody> </table>		USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.	RESIDENCIAL	VL	0,00		0,00		VP	0,00		0,00	TERCIARIO		3.114,57	1,04	3.238,15	DOTACIONAL	Privado	1.700,00	1,04	1.768,00	<b>Total</b>		<b>4.814,57</b>		<b>5.007,15</b>															
USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.																																														
RESIDENCIAL	VL	0,00		0,00																																														
	VP	0,00		0,00																																														
TERCIARIO		3.114,57	1,04	3.238,15																																														
DOTACIONAL	Privado	1.700,00	1,04	1.768,00																																														
<b>Total</b>		<b>4.814,57</b>		<b>5.007,15</b>																																														
Objetivo (ua)		5.007,15																																																
Subjetivo (ua)		4.506,44																																																
Cesión 10% (ua)		500,72																																																
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)		0,00																																																
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																																																		
<p>Área cuyo objetivo es remodelar el espacio actualmente existente incorporando nuevos usos dotacionales y terciarios, para completar la oferta dotacional y terciaria que demanda tanto la población estable como la esporádica.</p> <p>El Plan Especial incorporará los necesarios estudios referente al impacto visual con el objetivo de establecer las condiciones de volúmenes y formas que garanticen la integración en el núcleo, con el mínimo impacto visual que pueda alterar la configuración volumétrica del núcleo.</p> <p>Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.</p> <p>Se estudiará las conexiones peatonales con la zona del Hotel Moresco, y con la zona del ascensor, facilitando la accesibilidad a las mismas.</p>																																																		
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>																																																		
<b>USO GLOBAL</b>		<b>Edificabilidad por usos lucrativos m2t</b>		<b>Observaciones:</b>																																														
		Min m2t Max m2t		El conjunto del ámbito se considera de gran interés para establecer una zona de aparcamientos en distintos pisos aprovechando la topografía del terreno, y que junto con otros usos dotacionales y terciarios complementarios, permita establecer una construcción que permita salvar las distintas alturas, integrando espacios libres públicos en la edificación resultante de acceso a la zona del ascensor. Plantándose incluso la posibilidad de salvar las distintas alturas que se generarán con escaleras mecánicas adaptadas al entorno.																																														
RESIDENCIAL	Viv Libre																																																	
	Viv VP																																																	
TERCIARIO	T	1.000,00	3.114,57																																															
DOTACIONAL	DT (privado)	0,00	1.700,00																																															
<b>TOTALES</b>		<b>1.000,00</b>	<b>4.814,57</b>																																															
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nº Viviendas</th> <th>%</th> <th>m2t</th> <th>%</th> <th>nº Min</th> <th>nº Max</th> <th colspan="2"><b>Viv Existentes</b></th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th>Nº Viviendas</th> <th>m2 t</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Libres</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total viviendas</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0,00%</b></td> <td><b>0,00</b></td> <td><b>0,00%</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> </tbody> </table>							Nº Viviendas	%	m2t	%	nº Min	nº Max	<b>Viv Existentes</b>									Nº Viviendas	m2 t	Viviendas Libres									Viviendas Protegidas									<b>Total viviendas</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Nº Viviendas	%	m2t	%	nº Min	nº Max	<b>Viv Existentes</b>																																											
							Nº Viviendas	m2 t																																										
Viviendas Libres																																																		
Viviendas Protegidas																																																		
<b>Total viviendas</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>																																										

00287607



3

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-3 La Rumina</b>	
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	La Rumina		Mejora X Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>			
			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación			
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada	
Programación: IFC			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado. Las reservas de dotaciones las indicadas en la ficha y que cumplen con las condiciones establecidas en el art. 17.2 LOUA.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Directrices para formulación del Plan Especial de Reforma Interior</b>			

<b>SUnc-UE-3 La Rumina</b>		Planos: 0.3.A.15 y 0.3.A.17																																			
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																																					
<b>CLASE DE SUELO:</b> URBANO		<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																																			
<b>CATEGORÍA DEL SUELO:</b> NO CONSOLIDADO		SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP: 3.355,47 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 30 viv																																			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																																					
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 29.760,54 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 11.666,91 m <sup>2</sup> t																																			
USO GLOBAL: Residencial		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA: 482,00 m <sup>2</sup> t																																			
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,39 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 62 viv																																			
MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 11.666,91 m <sup>2</sup> t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES: 1 viv																																			
DENSIDAD RESIDENCIAL: 21,00 viv/ha		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 0,00 m <sup>2</sup> t																																			
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL: Media-baja		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL: 0,00 m <sup>2</sup> t																																			
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																																					
<table border="1"> <tr> <td>Espacios Libres</td> <td>3.918,68 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Equipamientos</td> <td>600,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Viveros</td> <td>s/PERI m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos</td> <td>0,5p/c. 100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Otros</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		Espacios Libres	3.918,68 m <sup>2</sup>	Equipamientos	600,00 m <sup>2</sup>	Viveros	s/PERI m <sup>2</sup>	Aparcamientos	0,5p/c. 100m <sup>2</sup>	Otros	m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Sistema General (m<sup>2</sup>)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Incluido en el sector</td> <td></td> </tr> </table>		Sistema General (m <sup>2</sup> )		Incluido en el sector																					
Espacios Libres	3.918,68 m <sup>2</sup>																																				
Equipamientos	600,00 m <sup>2</sup>																																				
Viveros	s/PERI m <sup>2</sup>																																				
Aparcamientos	0,5p/c. 100m <sup>2</sup>																																				
Otros	m <sup>2</sup>																																				
Sistema General (m <sup>2</sup> )																																					
Incluido en el sector																																					
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																																					
<b>ÁREA DE REPARTO</b> AR-SUnc-3		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																																			
APROV. MEDIO(ua/m <sup>2</sup> ): 0,34922		<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ord. (nº)</th> <th>m<sup>2</sup>t</th> <th>Coef</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>RUC 7.704,11</td> <td>1,00</td> <td>7.704,11</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RAH 607,33</td> <td>0,92</td> <td>558,74</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RAH VP 3.355,47</td> <td>0,63</td> <td>2.130,05</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Objetivo (ua): 10.392,91</td> <td colspan="2">TERCIARIO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Subjetivo (ua): 9.353,62</td> <td colspan="2">Total</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Cesión 10% (ua): 1.039,29</td> <td colspan="2">11.666,91</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Excesos(+)/Defectos(-) (ua): 0,00</td> <td colspan="2">10.392,91</td> </tr> </tbody> </table>		USO característico	Ord. (nº)	m <sup>2</sup> t	Coef	u.a.	RESIDENCIAL	VL	RUC 7.704,11	1,00	7.704,11		RAH 607,33	0,92	558,74		RAH VP 3.355,47	0,63	2.130,05	Objetivo (ua): 10.392,91		TERCIARIO		Subjetivo (ua): 9.353,62		Total		Cesión 10% (ua): 1.039,29		11.666,91		Excesos(+)/Defectos(-) (ua): 0,00		10.392,91	
USO característico	Ord. (nº)	m <sup>2</sup> t	Coef	u.a.																																	
RESIDENCIAL	VL	RUC 7.704,11	1,00	7.704,11																																	
		RAH 607,33	0,92	558,74																																	
		RAH VP 3.355,47	0,63	2.130,05																																	
Objetivo (ua): 10.392,91		TERCIARIO																																			
Subjetivo (ua): 9.353,62		Total																																			
Cesión 10% (ua): 1.039,29		11.666,91																																			
Excesos(+)/Defectos(-) (ua): 0,00		10.392,91																																			
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																																					
Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas de espacios libres y dotacionales. Los espacios libres se situaran preferentemente en la zona lindante con el sector SUC-1 "La Mata-Los Miriguanos".  Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.																																					
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>																																					
USO GLOBAL		Edificabilidad por usos lucrativos m <sup>2</sup> t																																			
		Min m <sup>2</sup> t	Max m <sup>2</sup> t																																		
RESIDENCIAL	Viv Libre	482,00	8.311,44																																		
	Viv VP	3.355,47	11.184,91																																		
TERCIARIO	T		750,00																																		
<b>TOTALES</b>		<b>3.837,47</b>	<b>11.666,91</b>																																		
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>																																					
		Viv Existentes																																			
Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%																																		
Nº Min	nº Max	Nº Viviendas	m <sup>2</sup> t																																		
Viviendas Libres	32	51,61%	8.311,44																																		
Viviendas Protegidas	30	48,39%	3.355,47																																		
<b>Total viviendas</b>	<b>62</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.666,91</b>																																		
<table border="1"> <tr> <td>Nº Viviendas</td> <td>%</td> <td>m<sup>2</sup>t</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>482,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>482,00</td> <td></td> </tr> </table>				Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	1		482,00		1		482,00																							
Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%																																		
1		482,00																																			
1		482,00																																			
<b>Observaciones:</b> Las tipologías propuestas son indicativas, el Plan Especial de Reforma Interior establecerá las ordenanzas que proceda.																																					

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-4</b>	<b>La Mata</b>
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	La Mata		Mejora <input checked="" type="checkbox"/> Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planamiento de desarrollo: Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación			
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada
Programación:	21C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
Las reservas de dotaciones al art. 17.1.1.a se reducen a lo indicado en la ficha en base a la excepción motivada por la integración de las actuaciones llevadas a cabo de urbanización y edificación (art. 17.2.LOUAJ).			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Condición para el desarrollo del sector y formulación de Plan Especial.</b>			
La zona está afectada por el río Aguas, el cual está sujeto a obras de protección y encauzamiento.			
El sector no podrá desarrollarse hasta que se hayan adoptado y ejecutado las medidas de protección en el río Aguas que garanticen la no inundabilidad del ámbito.			
<b>El sector afecta al DPH de la Rambla de Las Marinas.</b>			
Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenclas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.			
-Previa a la aprobación del Proyecto de Reparación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 663/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.			
-Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Protección del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.). Los usos deberán ajustarse a los resultados de los estudios hidráulicos así como el compromiso de realizar las medidas correctoras en su ámbito.			

<b>SUnc-UE-4</b>		<b>La Mata</b>	Planos: 0.3.A.15																									
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																												
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																									
<b>CATEGORÍA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO	SUF. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m2t Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv																									
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																												
SUPERFICIE DEL ÁMBITO 6.946,00 m2		MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 0,00 m2t																										
USO GLOBAL Terciario		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA 0,00 m2t																										
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,429 m2t/m2		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 0 viv																										
MÁXIMA EDIFICABILIDAD 2.982,00 m2t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES 0 viv																										
DENSIDAD RESIDENCIAL 0,00 viv/ha		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA 0,00 m2t																										
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL 0,00		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL 0,00 m2t																										
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																												
<b>Sistema Local (m2)</b>	Espacios Libres	1.174,00 m2	<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>																									
	Equipamientos	0,00 m2																										
	Varios	S/PERI m2																										
	Aparcamientos	0,5pic/100m2t																										
	Otros	m2																										
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																												
<b>ÁREA DE REPARTO AR-SUnc-4</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																										
APROV. MEDIO(ua/m2)	0,44648	<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ort.</th> <th>m2t</th> <th>Coef</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td>T</td> <td>2.982,00</td> <td>1,04</td> <td>3.101,28</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>2.982,00</b></td> <td></td> <td><b>3.101,28</b></td> </tr> </tbody> </table>			USO característico	Ort.	m2t	Coef	u.a.	RESIDENCIAL	VL				VP				TERCIARIO	T	2.982,00	1,04	3.101,28	<b>Total</b>		<b>2.982,00</b>		<b>3.101,28</b>
USO característico	Ort.	m2t	Coef	u.a.																								
RESIDENCIAL	VL																											
	VP																											
TERCIARIO	T	2.982,00	1,04	3.101,28																								
<b>Total</b>		<b>2.982,00</b>		<b>3.101,28</b>																								
Objetivo (ua)	3.101,28																											
Subjetivo (ua)	2.791,15																											
Cesión 10% (ua)	310,13																											
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00																											
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																												
Suelo Urbano No consolidado a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior.																												
Objetivo: Consolidar la zona terciaria existente y establecer y completar la urbanización del frente a la AL-5107, y acceso al equipamiento deportivo de la zona.																												
Se incide en la mejora de la red viaria completando la trama existente. Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.																												
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>																												
<b>USO GLOBAL</b>		<b>Edificabilidad por usos lucrativos m2t</b>		<b>Observaciones:</b> Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración responsable de la Cuenca.  El ámbito dispone de los necesarios servicios para acabar de conformar la fachada a la ctra. AL-5107, por lo que se considera cumple con los requisitos del art. 45.1.b, de la LOUA no obstante su actual situación de afectación de riesgo del río Aguas, riesgo recogido en el Plan de Prevención contra Averías e Inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces (Punto de riesgo nº 153), implica que mientras no se adopten las medidas necesarias para la anulación del riesgo este sector no podrá proceder a su desarrollo.																								
RESIDENCIAL	Viv Libre	RUC																										
	Viv Libre	RAH																										
	Viv VP	RAH																										
TERCIARIO	T	0,00	2.982,00																									
<b>TOTALES</b>		<b>0,00</b>	<b>2.982,00</b>																									
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>																												
	Nº Viviendas	%	m2t	%	nº Min	nº Max	<b>Viv Existentes</b>																					
Viviendas Libres							Nº Viviendas	m2 t																				
Viviendas Protegidas																												
<b>Total viviendas</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>																				



5a

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-APA-UE-5a</b>		<b>Rambla de Campos I</b>	
<b>AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>					
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación		
<b>DENOMINACIÓN</b>	Rambla de Campos I		Mejora		
			Rehabilitación		
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>					
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>					
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>					
Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación					
Sistema de actuación: Compensación Inicial: Privada					
Programación: 19C					
Planeamiento de aplicación Plan Especial de Reforma Interior aprobado por pleno el 14 de noviembre de 2008.					
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>					
Las establecidas en el Plan especial asumido, ajustadas a los límites establecidos en el presente PGOU y a las afecciones que en su caso proceda.					
La reserva de dotaciones quedará ajustada a los límites establecidos con la zona de Rambla de Campos. Se mantendrá el espacio destinado a equipamiento docente y comercial de 2.076 m <sup>2</sup> , y los ajustes de suelo lucrativo para mantener el aprovechamiento del sector se compensará con el ajuste de la superficie de Espacios Libres, cuya diferencia para a suelo de espacio libre no urbanizable por legislación específica.					
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>					
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.					
<b>Planeamiento de aplicación.</b>					
Se asume el Plan Especial aprobado con los ajustes recogidos en la presente ficha.					
<b>El sector afecta al DPH de la Rambla de Campos.</b>					
* Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hídrica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 399/2002, en sus artículos 14 y 18, en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.					
- El deslinde de la Rambla de Mojácar o de Campos se aprobó por la Administración Hídrica Andaluza mediante Resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hídrico de 20 de enero de 2012.					
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hídrica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hídrico (R.D.P.H.).					

<b>SUnc-APA-UE-5a</b>		<b>Rambla de Campos I</b>		<b>Planos: O.3.A.22 y O.3.A.23</b>						
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>										
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO		<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>						
<b>CATEGORÍA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO		SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m <sup>2</sup>						
				Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv						
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>										
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</b>		21.468,36 m <sup>2</sup>		<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b> 8.102,66 m <sup>2</sup>						
<b>USO GLOBAL</b>		Residencial		<b>EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA</b> 186,00 m <sup>2</sup>						
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>		0,377 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 86 viv						
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</b>		8.102,66 m <sup>2</sup>		<b>Nº VIVIENDAS EXISTENTES</b> 1 viv						
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		41,00 viv/ha		<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b> 0,00 m <sup>2</sup>						
<b>NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		Medio		<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b> 0,00 m <sup>2</sup>						
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>										
<b>Sistema Local (m<sup>2</sup>)</b>	Espacios Libres	804,17 m <sup>2</sup>		<b>Sistema General (m<sup>2</sup>) incluido en el sector</b>						
	Equipamientos	2.076,00 m <sup>2</sup>								
	Varios	3.154,55 m <sup>2</sup>								
	Aparcamientos	s/PERI								
	Otros	m <sup>2</sup>								
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>										
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		<b>AR-Sunc-5</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA</b>						
<b>APROV. MEDIO (ua/m<sup>2</sup>)</b>		0,37843		<b>USO característico</b>						
<b>Objetivo (ua)</b>		8.102,66		Ord. (nº) m <sup>2</sup> Coef. u.a.						
<b>Subjetivo (ua)</b>		7.311,90		RESIDENCIAL VL RUC (*) 8.102,66						
<b>Cesión 10% (ua)</b>		812,43		RESIDENCIAL VP						
<b>Excesos(+)/Defectos(-) (ua)</b>		-21,67		TERCIARIO						
				<b>Total</b> 8.102,66 8.102,66						
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>										
Área procedente del ámbito con planeamiento aprobado en PGOU 1387, Rambla de Campos que se propone su división en tres unidades de Ejecución, para facilitar el desarrollo de la zona de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas de espacios dotacionales.										
El objetivo es colimar la trama urbana desarrollada en un alto porcentaje, dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras pendientes para finalizar su desarrollo. Las condiciones de desarrollo son las establecidas en el Plan Especial aprobado estableciendo los necesarios ajustes en los límites con la Rambla de Campos, dado que queda afectado por espacios de DPH y servidumbre. Así mismo se adapta las modificaciones realizadas en base a alegaciones consideradas en la tramitación del PGOU. Se procederá al ajuste del PE en estos aspectos, respetando los aprovechamientos lucrativos del PE.										
(*) A efecto de determinar los aprovechamientos se aplica la tipología RUC, por semejanza.										
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.										
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>										
<b>Datos Ordenación pormenorizada</b>										
Manzana	Ord.	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> edif	Datos parciales m <sup>2</sup> s/ usos y nº Viviendas						
				Otros usos m <sup>2</sup> edif.	Total Viviendas m <sup>2</sup> edif.	nº máx. viviendas	Vivienda Protegida mínimo m <sup>2</sup> edif	Viviendas Existentes m <sup>2</sup> edif exist. nº viv exist.		
M1	U3	7.438,08	3.904,99	0,00	3.904,99	45	0,00	0	0,00	0
M2	U3	3.697,93	1.941,41	0,00	1.941,41	23	0,00	0	0,00	0
M3	U3	3.997,08	1.783,47	0,00	1.783,47	17	0,00	0	0,00	0
M3	U3c	900,55	472,79	0,00	472,79	1	0,00	0	186,00	1
<b>Total</b>		<b>15.433,64</b>	<b>8.102,66</b>	<b>0,00</b>	<b>8.102,66</b>	<b>86</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>186,00</b>	<b>1</b>
<b>Observaciones:</b>										
Para el desarrollo (Prj Urbanización) del sector deberá solicitar informe hídrico a la administración responsable de la cuenca.										

00287607



5b

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			<b>SUnc-APA-UE-5b</b>	<b>Rambla de Campos II</b>
<b>AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL</b>				
<b>LOCALIZACION</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación	
<b>DENOMINACION</b>	Rambla de Campos II		Mejora	x
			Rehabilitación	
<b>ORDENACION DETALLADA</b>				
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>				
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION</b>				
Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación				
Sistema de actuación: Compensación				
Programación: 1ª C				
Planeamiento de aplicación: Plan Especial de Reforma Interior aprobado por pleno el 14 de noviembre de 2008.				
<b>CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR</b>				
Las establecidas en el Plan especial asumido, ajustados a los límites establecidos en el presente PGOU y a las afecciones que en su caso proceda.				
La reserva de dotaciones quedará ajustada a los límites establecidos con la zona de Rambla de Campos. Se podrá ajustar el suelo lucrativo para mantener el aprovechamiento del sector en cuyo caso se compensará con el ajuste de la superficie de Espacios Libres, cuya diferencia pasa a suelo de espacio libre no urbanizable por legislación específica.				
<b>CONDICIONES DE INTEGRACION ESTRUCTURAL</b>				
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.				
<b>Planeamiento de aplicación.</b>				
Se asume el Plan Especial aprobado con los ajustes recogidos en la presente ficha.				
<b>El sector afecta al DPH de la Rambla de Campos.</b>				
- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenclas Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.				
- El deslinde de la Rambla de Mojácar o de Campos se aprobó por la Administración Hidráulica Andaluza mediante Resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de 20 de enero de 2012.				
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del caso, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).				

<b>SUnc-APA-UE-5b</b>		<b>Rambla de Campos II</b>	<b>Planos: O.3.A.23</b>							
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>										
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANO		<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>							
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>	NO CONSOLIDADO		SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m <sup>2</sup>							
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv							
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES</b>										
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO</b>	6.588,97 m <sup>2</sup>		<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b> 2.541,35 m <sup>2</sup>							
<b>USO GLOBAL</b>	Residencial		<b>EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA</b> 1.670,00 m <sup>2</sup>							
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>	0,380 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 7 viv							
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</b>	2.541,35 m <sup>2</sup>		<b>Nº VIVIENDAS EXISTENTES</b> 7 viv							
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b>	11,00 viv/ha		<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b> 0,00 m <sup>2</sup>							
<b>NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL</b>	Baja		<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b> 0,00 m <sup>2</sup>							
<b>SUELO DOTACIONAL PUBLICO</b>										
<b>Sistema Local (m<sup>2</sup>)</b>	Espacios Libres	413,16 m <sup>2</sup>	<b>Sistema General (m<sup>2</sup>) incluido en el sector</b>							
	Equipamientos	0,00 m <sup>2</sup>								
	Vías	1.380,14 m <sup>2</sup>								
	Aparcamientos	s/PEFI								
	Otros	48,00 m <sup>2</sup>								
<b>DETERMINACIONES AREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>										
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR-SUnc-5</b>									
<b>APROV. MEDIO(ua/m<sup>2</sup>)</b>	0,37843									
<b>Objetivo (ua)</b>	2.541,35									
<b>Subjetivo (ua)</b>	2.278,19									
<b>Cesión 10% (ua)</b>	253,13									
<b>Excesos(+)/Defectos(-) (ua)</b>	10,03									
<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>										
<b>USO característico</b>	<b>Ord. (nº)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Coef</b>	<b>u.a.</b>						
RESIDENCIAL	VL	2.541,35	1,00	2.541,35						
	VP									
TERCIARIO										
<b>Total</b>		<b>2.541,35</b>		<b>2.541,35</b>						
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>										
Área procedente del ámbito con planeamiento aprobado en PGOU 1987, Rambla de Campos que se propone su división en tres unidades de Ejecución, para facilitar el desarrollo de la zona de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas de espacios dotacionales.										
El objetivo es colimar la trama urbana desarrollada en un alto porcentaje, dotando al ámbito de las necesidades infraestructuras pendientes para finalizar su desarrollo. Las condiciones de desarrollo son las establecidas en el Plan Especial aprobado estableciendo los necesarios ajustes en los límites con la Rambla de Campos, dado que queda afectado por espacios de DPH servidumbre. Así mismo se adapta las modificaciones realizadas en base a alegaciones consideradas en la tramitación del PGOU. Se procederá al ajuste del PE en estos aspectos, respetando los aprovechamientos lucrativos del PE.										
(*) Afecto de determinar los aprovechamientos se aplica la tipología RUC, por semejanza.										
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.										
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>										
<b>Datos Ordenación pormenorizada</b>										
<b>Manzana</b>	<b>Ord.</b>	<b>m<sup>2</sup> suelo</b>	<b>m<sup>2</sup> edif</b>	<b>Datos parciales m<sup>2</sup> s/ usos y nº Viviendas</b>						
				<b>Otros usos</b>	<b>Total Viviendas</b>	<b>Vivienda Protegida</b>	<b>Viviendas Existentes</b>			
			<b>m<sup>2</sup> edif.</b>	<b>m<sup>2</sup> edif.</b>	<b>nº máx viviendas</b>	<b>mínimo m<sup>2</sup> edif</b>	<b>nº mín V.P.</b>	<b>m<sup>2</sup> edif exist.</b>	<b>nº viv exist.</b>	
M4	US.C	1.780,60	934,82	934,82	0,00	2	0,00	0,00	594,00	2
M6	US.C	3.060,07	1.606,54	1.606,54	0,00	5	0,00	0,00	1.076,00	5
<b>Total</b>		<b>4.840,67</b>	<b>2.541,35</b>	<b>2.541,35</b>	<b>0,00</b>	<b>7</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>1.670,00</b>	<b>7</b>
<b>Observaciones:</b>										
Para el desarrollo (Pru Urbanización) del sector deberá solicitar informe hidráulico a la administración responsable de la cuenca.										

00287607



5c

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-APA-UE-5c</b>	<b>Rambla de Campos III</b>
<b>AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	Rambla de Campos III		Mejora x Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo: E.D., Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación			
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada	
Programación: 1ª C			
Planeamiento de aplicación Plan Especial de Reforma Interior aprobado por pleno el 14 de noviembre de 2008.			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas en el Plan especial asumido, ajustados a los límites establecidos en el presente PGOU y a las afecciones que en su caso proceda.			
La reserva de dotaciones quedará ajustada a los límites establecidos con la zona de Rambla de Campos. Se podrá ajustar el suelo lucrativo para mantener el aprovechamiento del sector en cuyo caso se compensará con el ajuste de la superficie de Espacios Libres, cuya diferencia pasa a suelo de espacio libre no urbanizable por legislación específica.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACION ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Planeamiento de aplicación.</b>			
Se asume el Plan Especial aprobado con los ajustes recogidos en la presente ficha.			
<b>El sector afecta al DPH de la Rambla de Campos.</b>			
- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenas Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.			
- El deslinde de la Rambla de Mojácar o de Campos se aprobó por la Administración Hidráulica Andaluza mediante Resolución de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de 20 de enero de 2012.			
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).			

<b>SUnc-APA-UE-5c</b>		<b>Rambla de Campos III</b>	<b>Planos: O.3.A.23</b>																												
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>																															
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																													
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>	NO CONSOLIDADO	SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP	0,00 m2t																												
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv																												
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																															
SUPERFICIE DEL AMBITO	9.297,10 m2	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	3.529,97 m2t																												
USO GLOBAL	Residencial	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	241,00 m2t																												
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,380 m2t/m2	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	40 viv																												
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3.529,97 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv																												
DENSIDAD RESIDENCIAL	44,00 viv/ha	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	m2t																												
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	Media	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	m2t																												
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																															
<b>Sistema Local (m2)</b>	Espacios Libres: 789,40 m2 Equipamientos: 0,00 m2 Varios: 1.803,95 m2 Aparcamientos: 0,5p/c.100m2t Otros: m2	<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>																													
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																															
<b>AREA DE REPARTO AR-SUnc-5</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																													
APROV. MEDIO(ua/m2)	0,37843	<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ord. (nº)</th> <th>m2t</th> <th>Coef</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>RUC (*)</td> <td>3.529,97</td> <td>1,00</td> <td>3.529,97</td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">TERCIARIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>3.529,97</b></td> <td></td> <td><b>3.529,97</b></td> </tr> </tbody> </table>		USO característico	Ord. (nº)	m2t	Coef	u.a.	RESIDENCIAL	VL	RUC (*)	3.529,97	1,00	3.529,97	VP					TERCIARIO						<b>Total</b>			<b>3.529,97</b>		<b>3.529,97</b>
USO característico	Ord. (nº)	m2t	Coef	u.a.																											
RESIDENCIAL	VL	RUC (*)	3.529,97	1,00	3.529,97																										
	VP																														
TERCIARIO																															
<b>Total</b>			<b>3.529,97</b>		<b>3.529,97</b>																										
Objetivo (ua)	3.529,97																														
Subjetivo (ua)	3.166,49																														
Cesión 10% (ua)	351,83																														
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	11,64																														
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																															
Área procedente del ámbito con planeamiento aprobado en PGOU 1987, Rambla de Campos que se propone su división en tres unidades de Ejecución, para facilitar el desarrollo de la zona de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas de espacios dotacionales.																															
El objetivo es colimar la trama urbana desarrollada en un alto porcentaje, dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras pendientes para finalizar su desarrollo. Las condiciones de desarrollo son las establecidas en el Plan Especial aprobado estableciendo los necesarios ajustes en los límites con la Rambla de Campos, dado que queda afectado por espacios de DPH y servidumbre. Así mismo se adapta las modificaciones realizadas en base a alegaciones consideradas en la tramitación del PGOU. Se procederá al ajuste del PE en estos aspectos, respetando los aprovechamientos lucrativos del PE.																															
(*)A efecto de determinar los aprovechamientos se aplica la tipología RUC, por semejanza.																															
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.																															
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>																															
<b>Datos Ordenación pormenorizada</b>																															
		<b>Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas</b>																													
		<b>Otros usos</b>		<b>Total Viviendas</b>		<b>Vivienda Protegida</b>		<b>Viviendas Existentes</b>																							
<b>Manzana</b>	<b>Ord.</b>	<b>m2 suelo</b>	<b>m2t edif.</b>	<b>m2t edif.</b>	<b>nº máx. viviendas</b>	<b>mínimo m2t edif</b>	<b>nº mín V.P.</b>	<b>m2t edif exist.</b>	<b>nº viv exist.</b>																						
M5	U3c	366,75	192,54	192,54	0,00	1	0,00	0	241,00																						
M5	U3	1.135,39	596,08	596,08	0,00	2	0,00	0	0,00																						
M7	U3	5.221,61	2.741,35	2.741,35	0,00	37	0,00	0	0,00																						
<b>Total</b>		<b>6.723,75</b>	<b>3.529,97</b>	<b>3.529,97</b>	<b>0,00</b>	<b>40</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>241,00</b>																						
<b>Observaciones:</b>				Para el desarrollo (Pry Urbanización) del sector deberá solicitar informe hidráulico a la administración responsable de la cuenca.																											

00287607



6

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-APA-UE-6 Albardinar I</b>	
<b>AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	Albardinar I		Mejora x Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación			
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada
Programación:	1ª C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas en el en el Plan Especial que lo desarrolla con aprobación definitiva, y que es asumido por el presente PGOU condicionado a su aprobación definitiva.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Directrices para formulación de Estudio de Detalle</b>			
El ámbito ordenado en caso de tener que determinar ajustes de los objetivos definidos, se podrá mediante Estudio de detalle establecer los ajustes necesarios.			

<b>SUnc-APA-UE-6 Albardinar I</b>		Planos: O.3.A.22, O.3.A.23 y O.3.A.24																															
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																																	
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																															
<b>CATEGORÍA DEL SUELO:</b>	NO CONSOLIDADO	SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP	1.344,00 m <sup>2</sup>																														
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	12 viv																														
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																																	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	10.285,00 m <sup>2</sup>	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	5.206,86 m <sup>2</sup>																														
USO GLOBAL	Residencial	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	1.029,45 m <sup>2</sup>																														
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,51 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	41 viv																														
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.206,86 m <sup>2</sup>	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	4 viv																														
DENSIDAD RESIDENCIAL	40,00 viv/ha	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m <sup>2</sup>																														
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	Media	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m <sup>2</sup>																														
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																																	
<b>Sistema Local (m<sup>2</sup>)</b>	Espacios Libres	1.029,00 m <sup>2</sup>	<b>Sistema General (m<sup>2</sup>) incluido en el sector</b>																														
	Equipamientos	492,00 m <sup>2</sup>																															
	Varios	s/PERI																															
	Aparcamientos	0,5pic.100m <sup>2</sup>																															
Otros																																	
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																																	
<b>ÁREA DE REPARTO AR-SUnc-6</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA</b> Valor de cálculo																															
APROV. MEDIO(uu/m <sup>2</sup> )	0,45853	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">USO característico</th> <th rowspan="2">Ord.</th> <th colspan="2">m<sup>2</sup></th> <th rowspan="2">Coef.</th> <th rowspan="2">u.a.</th> </tr> <tr> <th>RUC</th> <th>3.982,86</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> <td>3.982,86</td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td>RAH VP</td> <td>1.344,00</td> <td>0,63</td> <td>853,17</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>5.206,86</b></td> <td></td> <td><b>4.716,03</b></td> </tr> </tbody> </table>	USO característico	Ord.	m <sup>2</sup>		Coef.	u.a.	RUC	3.982,86	RESIDENCIAL	VL			1,00	3.982,86	VP	RAH VP	1.344,00	0,63	853,17	TERCIARIO						<b>Total</b>			<b>5.206,86</b>		<b>4.716,03</b>
USO característico	Ord.				m <sup>2</sup>				Coef.	u.a.																							
			RUC	3.982,86																													
RESIDENCIAL	VL				1,00	3.982,86																											
	VP		RAH VP	1.344,00	0,63	853,17																											
TERCIARIO																																	
<b>Total</b>			<b>5.206,86</b>		<b>4.716,03</b>																												
Objetivo (ua)	4.716,03																																
Subjetivo (ua)	4.244,43																																
Cesión 10% (ua)	471,60																																
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00																																
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																																	
Área procedente del PGOU 1987, desarrollado mediante Plan Especial que es asumido por el presente PGOU.																																	
El objetivo es colmar la trama urbana en la que se encuentra inmerso, dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras pendientes para finalizar su integración.																																	
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.																																	
<b>APA-UE-6 Albardinar I</b>																																	
<b>Datos Ordenación pormenorizada</b>																																	
Manzana	Ord.	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> edif	Datos parciales m <sup>2</sup> s/ usos y nº Viviendas				Viviendas Existentes																									
				Otros usos	Total Viviendas	Vivienda Protegida		m <sup>2</sup> edif exist.	nº viv exist.																								
M1	R.1	1.000,00	567,60	0,00	567,60	6	0,00	0	0,00	0																							
M1	R.2	4.100,00	2.327,16	0,00	2.327,16	20	0,00	0	182,00	1																							
M1	R.3	1.200,00	1.344,00	0,00	1.344,00	12	1.344,00	12	0,00	0																							
M1	R.E.1	846,00	444,15	0,00	444,15	1	0,00	0	315,00	1																							
M1	R.E.2	498,00	261,45	0,00	261,45	1	0,00	0	261,45	1																							
M1	R.E.3	500,00	262,50	0,00	262,50	1	0,00	0	291,00	1																							
<b>Total</b>		<b>8.144,00</b>	<b>5.206,86</b>	<b>0,00</b>	<b>5.206,86</b>	<b>41</b>	<b>1.344,00</b>	<b>12</b>	<b>1.029,45</b>	<b>4</b>																							
Plazos inicio VP: 1º Cuatrenio. Finalización: 1º bienio del 2º cuatrenio. Será de aplicación art. 4.3.13 de las NNLU referente a plazos edificación VP apdos. 2, 3, 4 y 5.																																	
<b>Observaciones:</b>																																	
Para el cálculo de aprovechamiento se asila el residencial libre a RUC, y residencial VP a RAH VP																																	

00287607



7a

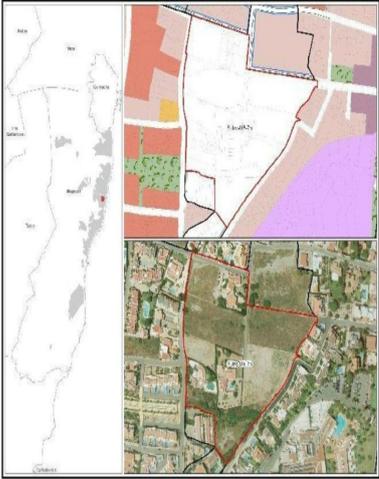
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			<b>SUnc-UE-7a</b>	<b>El Albardinar II-a</b>
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>				
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación	
<b>DENOMINACIÓN</b>	El Albardinar II-a		Mejora X	
			Rehabilitación	
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>				
				
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>				
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
Planamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación				
Sistema de actuación: Compensación      iniciativa: Privada				
Programación: 1ª C				
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>				
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.				
Las reservas de dotaciones s/ art 17.1.2a se reducen a lo indicado en la ficha en base a la excepción motivada por la integración en la trama urbana en la que se procede a incremento y mejora de espacios viarios con respecto a las previsiones del PGOU de 1987, con lo que se favorecen la ordenación e integración en la zona. Las dotaciones locales se complementan dentro del Área de reparto a la que pertenece.				
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.				
<b>Directrices para formulación del Plan Especial de Reforma Interior</b>				

<b>SUnc-UE-7a</b>		<b>El Albardinar II-a</b>	Planos: 0.3.A.23 y 0.3.A.25																									
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																												
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																									
<b>CATEGORÍA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO	SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m2t																									
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv																									
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																												
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</b>		3.635,37 m2	<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b> 1.625,51 m2t																									
<b>USO GLOBAL</b>		Residencial	<b>EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA</b> 1.421,00 m2t																									
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>		0,447 m2t/m2	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 16 viv																									
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</b>		1.625,51 m2t	<b>Nº VIVIENDAS EXISTENTES</b> 16 viv																									
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		45,00 viv/ha	<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b> 0,00 m2t																									
<b>NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		Media	<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b> 0,00 m2t																									
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																												
<b>Sistema Local (m2)</b>		Espacios Libres 557,42 m2	<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>																									
		Equipamientos 0,00 m2																										
		Varios s/PERI m2																										
		Aparcamientos 0,5plc. 100m2t																										
		Otros m2																										
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																												
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		AR-SUnc-7	<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																									
<b>APROV. MEDIO(ua/m2)</b>		0,42351	<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ord. (m)</th> <th>m2t</th> <th>Cof</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>RUIC 595,51</td> <td>1,00</td> <td>595,51</td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td>RAH 1.040,00</td> <td>0,92</td> <td>956,80</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>1.625,51</b></td> <td></td> <td><b>1.542,31</b></td> </tr> </tbody> </table>		USO característico	Ord. (m)	m2t	Cof	u.a.	RESIDENCIAL	VL	RUIC 595,51	1,00	595,51	VP	RAH 1.040,00	0,92	956,80	TERCIARIO				0,00	<b>Total</b>		<b>1.625,51</b>		<b>1.542,31</b>
USO característico	Ord. (m)	m2t	Cof	u.a.																								
RESIDENCIAL	VL	RUIC 595,51	1,00	595,51																								
	VP	RAH 1.040,00	0,92	956,80																								
TERCIARIO				0,00																								
<b>Total</b>		<b>1.625,51</b>		<b>1.542,31</b>																								
<b>Objetivo (ua)</b>		1.542,31																										
<b>Subjetivo (ua)</b>		1.385,65																										
<b>Cesión 10% (ua)</b>		153,96																										
<b>Excesos(+)/Defectos(-) (ua)</b>		2,70																										
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																												
<p>Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas de espacios libres.</p> <p>El objetivo es colmar la trama urbana desarrollada en un gran porcentaje, dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras pendientes para finalizar integración. Acabar de definir los espacios libres limítrofes con la Avd. Andalucía, y regularizar el parque de viviendas existentes.</p> <p>Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.</p>																												
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>																												
<b>USO GLOBAL</b>		<b>Edificabilidad por usos lucrativos m2</b>		<b>Observaciones:</b> Las tipologías propuestas son indicativas, el Plan Especial de Reforma Interior establecerá las ordenanzas que proceda.																								
		<b>Mín m2</b>	<b>Máx m2</b>																									
RESIDENCIAL	Viv Libre	1.000,00	1.625,51																									
	Viv VP																											
TERCIARIO	T																											
<b>TOTALES</b>		<b>1.000,00</b>	<b>1.625,51</b>																									
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>																												
	Nº Viviendas	%	m2 t	%	nº Min	nº Max	<b>Viv Existentes</b>																					
Viviendas Libres	16	100,00%	1.625,51	100,00%	16	16	16	1.421,00																				
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0																						
<b>Total viviendas</b>	<b>16</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.625,51</b>	<b>100,00%</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>1.421,00</b>																				

00287607



7b

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-7b El Albardinar II-b</b>	
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	El Albardinar II-b		Mejora X Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>			
			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación			
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada	
Programación: 1ª C			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
Las reservas de dotaciones las indicadas en la ficha y que cumplen con las condiciones establecidas en el art. 17.1 LOUA.			
Las dotaciones locales se complementan dentro del Área de reparto a la que pertenece.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Directrices para formulación del Plan Especial de Reforma Interior</b>			

<b>SUnc-UE-7b El Albardinar II-b</b>		<b>Planos: O.3.A.23</b>																																					
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>																																							
<b>CLASE DE SUELO:</b> URBANO		<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																																					
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b> NO CONSOLIDADO		SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 3.524,66 m <sup>2</sup> Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 30 viv																																					
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																																							
SUPERFICIE DEL ÁMBITO 26.697,45 m <sup>2</sup>		MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 12.957,30 m <sup>2</sup> t																																					
USO GLOBAL Residencial		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA 1.183,00 m <sup>2</sup> t																																					
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,485 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup>		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 83 viv																																					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD 12.957,30 m <sup>2</sup> t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES 4 viv																																					
DENSIDAD RESIDENCIAL 32,00 viv/ha		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA 0,00 m <sup>2</sup> t																																					
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL Media		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL 0,00 m <sup>2</sup> t																																					
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																																							
<table border="1"> <tr> <td>Sistema Local (m<sup>2</sup>)</td> <td>Espacios Libres</td> <td>2.669,75 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Equipamientos</td> <td>1.554,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Varios</td> <td>s/PERI m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Aparcamientos</td> <td>0,5p/c. 100m<sup>2</sup>t</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Otros</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		Sistema Local (m <sup>2</sup> )	Espacios Libres	2.669,75 m <sup>2</sup>		Equipamientos	1.554,00 m <sup>2</sup>		Varios	s/PERI m <sup>2</sup>		Aparcamientos	0,5p/c. 100m <sup>2</sup> t		Otros	m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Sistema General (m<sup>2</sup>)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Incluido en el sector</td> <td></td> </tr> </table>		Sistema General (m <sup>2</sup> )		Incluido en el sector																		
Sistema Local (m <sup>2</sup> )	Espacios Libres	2.669,75 m <sup>2</sup>																																					
	Equipamientos	1.554,00 m <sup>2</sup>																																					
	Varios	s/PERI m <sup>2</sup>																																					
	Aparcamientos	0,5p/c. 100m <sup>2</sup> t																																					
	Otros	m <sup>2</sup>																																					
Sistema General (m <sup>2</sup> )																																							
Incluido en el sector																																							
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																																							
<b>ÁREA DE REPARTO AR-SUnc-7</b>		<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																																					
APROV. MEDIO(ua/m <sup>2</sup> ) 0,42351		<table border="1"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ord. (r#)</th> <th>m<sup>2</sup>t</th> <th>Coef</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>RUJC 4.895,80</td> <td>1,00</td> <td>4.895,80</td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td>RAH 3.524,66</td> <td>0,92</td> <td>4.210,69</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td></td> <td></td> <td>0,63</td> <td>2.237,45</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>12.957,30</b></td> <td></td> <td><b>11.303,95</b></td> </tr> </tbody> </table>		USO característico	Ord. (r#)	m <sup>2</sup> t	Coef	u.a.	RESIDENCIAL	VL	RUJC 4.895,80	1,00	4.895,80	VP	RAH 3.524,66	0,92	4.210,69	TERCIARIO			0,63	2.237,45	<b>Total</b>		<b>12.957,30</b>		<b>11.303,95</b>												
USO característico	Ord. (r#)	m <sup>2</sup> t	Coef	u.a.																																			
RESIDENCIAL	VL	RUJC 4.895,80	1,00	4.895,80																																			
	VP	RAH 3.524,66	0,92	4.210,69																																			
TERCIARIO			0,63	2.237,45																																			
<b>Total</b>		<b>12.957,30</b>		<b>11.303,95</b>																																			
Objetivo (ua) 11.303,95																																							
Subjetivo (ua) 10.175,98																																							
Cesión 10% (ua) 1.130,66																																							
Excesos(+)/Defectos(-) (ua) -2,70																																							
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																																							
Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas de espacios libres.																																							
El objetivo es colmar la trama urbana desarrollada colindante, dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras pendientes para finalizar integración.																																							
Acabar de definir los espacios libres limítrofes con los viarios existentes en suelo urbano consolidado y ámbitos sujetos a desarrollo colindantes, y regularizar las viviendas existentes.																																							
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.																																							
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">USO GLOBAL</th> <th colspan="2">Edificabilidad por usos lucrativos m<sup>2</sup>t</th> </tr> <tr> <th>Mín m<sup>2</sup>t</th> <th>Máx m<sup>2</sup>t</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  Viv Libre</td> <td>1.000,00</td> <td>9.433,30</td> </tr> <tr> <td>  Viv VP</td> <td>3.524,00</td> <td>11.957,30</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td>T</td> <td>400,00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALES</b></td> <td><b>4.524,00</b></td> <td><b>12.957,30</b></td> </tr> </tbody> </table>		USO GLOBAL	Edificabilidad por usos lucrativos m <sup>2</sup> t		Mín m <sup>2</sup> t	Máx m <sup>2</sup> t	RESIDENCIAL			Viv Libre	1.000,00	9.433,30	Viv VP	3.524,00	11.957,30	TERCIARIO	T	400,00	<b>TOTALES</b>	<b>4.524,00</b>	<b>12.957,30</b>	<b>Observaciones:</b> Las tipologías propuestas son indicativas, el Plan Parcial establecerá las ordenanzas que proceda.																	
USO GLOBAL	Edificabilidad por usos lucrativos m <sup>2</sup> t																																						
	Mín m <sup>2</sup> t	Máx m <sup>2</sup> t																																					
RESIDENCIAL																																							
Viv Libre	1.000,00	9.433,30																																					
Viv VP	3.524,00	11.957,30																																					
TERCIARIO	T	400,00																																					
<b>TOTALES</b>	<b>4.524,00</b>	<b>12.957,30</b>																																					
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nº Viviendas</th> <th>%</th> <th>m<sup>2</sup>t</th> <th>%</th> <th>nº Min</th> <th>nº Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Libres</td> <td>53</td> <td>63,86%</td> <td>9.432,64</td> <td>72,80%</td> <td>4</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td>30</td> <td>36,14%</td> <td>3.524,66</td> <td>27,20%</td> <td>30</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td><b>Total viviendas</b></td> <td><b>83</b></td> <td><b>100,00%</b></td> <td><b>12.957,30</b></td> <td><b>100,00%</b></td> <td><b>34</b></td> <td><b>83</b></td> </tr> </tbody> </table>			Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	nº Min	nº Max	Viviendas Libres	53	63,86%	9.432,64	72,80%	4	53	Viviendas Protegidas	30	36,14%	3.524,66	27,20%	30	79	<b>Total viviendas</b>	<b>83</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.957,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>34</b>	<b>83</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Viv Existentes</th> </tr> <tr> <th>Nº Viviendas</th> <th>m<sup>2</sup>t</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>1.183,00</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1.183,00</td> </tr> </tbody> </table>		Viv Existentes		Nº Viviendas	m <sup>2</sup> t	4	1.183,00	4	1.183,00
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	nº Min	nº Max																																	
Viviendas Libres	53	63,86%	9.432,64	72,80%	4	53																																	
Viviendas Protegidas	30	36,14%	3.524,66	27,20%	30	79																																	
<b>Total viviendas</b>	<b>83</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.957,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>34</b>	<b>83</b>																																	
Viv Existentes																																							
Nº Viviendas	m <sup>2</sup> t																																						
4	1.183,00																																						
4	1.183,00																																						

00287607



8

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-8 Las Marinas</b>	
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Interior	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	Las Marinas		Mejora X
			Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación			
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada	
Programación: 2º C			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
Las reservas de dotaciones a las indicadas en la ficha y que cumplen con las condiciones establecidas en el art. 17.2 L.O.U.A.			
La urbanización del SGV-12.a que es coincidente con el viario del sector. Y urbanización de 712,48 m2 de conexión SGV-12.a			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACION ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
<b>Directrices para formulación de PERI</b>			
Plan Especial, situará los espacios libres preferentemente en la zona de la Rambla de Las Marinas. La reserva para viviendas con algún grado de protección se situarán preferentemente en la zona más cercana al actual suelo urbano consolidado.			
El enlace con la ronda interior, quedará definido en el Proyecto de la misma o en el Plan Especial.			
<b>Afección DPH y posible afección por inundabilidad rambla Las Marinas e innominado tributarios R.Las M.</b>			
- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenas Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 112/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.			
- Previo a la aprobación del Proyecto de Reparación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.			

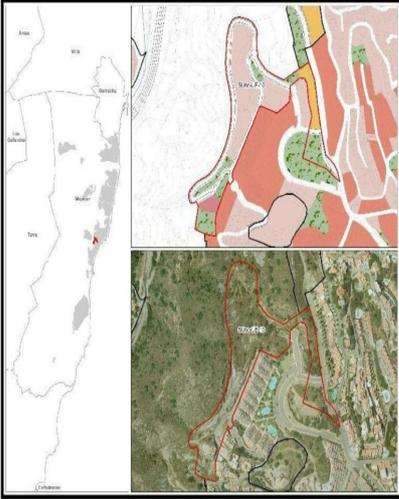
<b>SUnc-UE-8 Las Marinas</b>		Planos: 0.3.26 y 0.3.28							
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>									
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO							
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO							
<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>									
SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP		5.324,40 m2t							
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		48 viv							
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>									
SUPERFICIE DEL AMBITO		85.182,35 m2							
USO GLOBAL		Residencial							
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,257 m2t/m2							
MÁXIMA EDIFICABILIDAD		21.900,00 m2t							
DENSIDAD RESIDENCIAL		13,00 viv/ha							
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL		Baja							
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		21.900,00 m2t							
EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA		4.152,00 m2t							
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		105 viv							
Nº VIVIENDAS EXISTENTES		19 viv							
MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,00 m2t							
MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		0,00 m2t							
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (mínimos ha establecer en el Plan Especial)</b>									
<b>Sistema Local (m2)</b>		<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>							
Espacios Libres		8.518,24 m2							
Equipamientos		s.P.P. m2							
Viaros		s.P.P. m2							
Aparcamientos		0,5p.c.100m2t							
Otros		m2							
		SGV-12.a							
		3.590,39 m2							
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>									
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		<b>AR-SUnc-8</b>							
<b>APROV. MEDIO(ua/m2)</b>		0,22251							
Objetivo (ua)		19.805,48							
Subjetivo (ua)		17.824,93							
Cesión 10% (ua)		1.980,55							
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)		0,00							
<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>									
<b>USO característico</b>		<b>Ord. (m2)</b>	<b>m2t</b>	<b>Coef</b>	<b>u.a.</b>				
RESIDENCIAL	VL	RUC	14.700,00	1,00	14.700,00				
		RAH	1.875,60	0,82	1.725,55				
	VP	RAH	5.324,40	0,63	3.379,93				
TERCIARIO									
<b>Total</b>			<b>21.900,00</b>		<b>19.805,48</b>				
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>									
Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener zonas espacios libres.									
El objetivo es integrar en la trama urbana el asentamiento existente incorporando distintos vacíos del entorno y dotar de zonas libres, y al mismo tiempo regularizar viviendas existentes, dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras.									
Para ello se incide en la mejora de la red viario completando la trama existente.									
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.									
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>									
<b>USO GLOBAL</b>		<b>Edificabilidad por usos lucrativos m2t</b>		<b>Observaciones:</b>					
		<b>Mín m2t</b>	<b>Máx m2t</b>	Tipología: Las viviendas serán unifamiliares adosadas, con parcela mínima de 1.000 m2, salvo las existentes en las que se podrá ajustar la parcela mínima a la que se establece en el P. Especial, para garantizar su mantenimiento en su caso.					
RESIDENCIAL	Viv Libre	RUC	8.000,00	16.575,60	Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración responsable de la Cuenca.				
		RAH	0	6.000,00					
	Viv VP	RAH	5.324,40	13.900,00					
TERCIARIO					- Las viviendas destinadas a VP, podrán adoptar cualquier tipología a definir por el P. Parcial. (se adopta para cálculo aprv. RAH)				
<b>TOTALES</b>		<b>13.324,40</b>	<b>21.900,00</b>						
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>									
		<b>Nº Viviendas</b>	<b>%</b>	<b>m2t</b>	<b>%</b>	<b>nº Min</b>	<b>nº Max</b>	<b>Viv Existentes</b>	
Viviendas Libres		57	54,29%	16.575,60	75,69%	19	57	Nº Viviendas	m2 t
Viviendas Protegidas		48	45,71%	5.324,40	24,31%	48	86	19	4.152,00
<b>Total viviendas</b>		<b>105</b>	<b>100,00%</b>	<b>21.900,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>67</b>	<b>105</b>		<b>4.152,00</b>
<b>El sector afecta al DPH de la Rambla de Las Marinas e Innominado tributario a la Rambla de Las Marinas (1 Marinas).</b>									
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).									

00287607





10

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			<b>SUnc-UE-10 Los Atalayones</b>
<b>AREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</b>			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación
<b>DENOMINACIÓN</b>	Los Atalayones		Mejora <input checked="" type="checkbox"/>
			Rehabilitación
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>			
			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación			
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada	
Programación: 2ª C			
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
Las reservas de dotaciones mínimas serán las establecidas en el art. 17.1.2.a de la LOUA.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
El sector afecta al hábitat potencial de la tortuga Morra y al HIC código S2B0. Se procederá a realizar prospecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.			
<b>Directrices para formulación del Plan Parcial</b>			
El sector situará espacios libres colindantes con los existentes procedentes del desarrollo de la UA-9b según PERI 8 de las NNGS.			

<b>SUnc-UE-10 Los Atalayones</b>		Planos: O.3.A.32																											
<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>																													
<b>CLASE DE SUELO:</b>	URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>																											
<b>CATEGORÍA DEL SUELO:</b>	NO CONSOLIDADO	SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 2.223,01 m2t																											
		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 20 viv																											
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>																													
SUPERFICIE DEL ÁMBITO 30.465,69 m2		MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 7.410,02 m2t																											
USO GLOBAL Residencial		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA 0,00 m2t																											
EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,24 m2t/m2		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 40 viv																											
MÁXIMA EDIFICABILIDAD 7.410,02 m2t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES 0 viv																											
DENSIDAD RESIDENCIAL 14,00 viv/ha		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA 0,00 m2t																											
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL Baja		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL #REF! m2t																											
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>																													
<b>Sistema Local (m2)</b>	Espacios Libres 3.046,57 m2	<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>																											
	Equipamientos s.P.P. m2																												
	Viveros s.P.P. m2																												
	Aparcamientos 0,5p.c.100m2t																												
	Otros m2																												
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>																													
<b>AREA DE REPARTO</b> AR-SÚnc-10	<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>																												
APROV. MEDIO(ua/m2) 0,21554	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>USO característico</th> <th>Ord. (m)</th> <th>m2t</th> <th>Cof</th> <th>u.a.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">RESIDENCIAL</td> <td rowspan="2">VL</td> <td>RUJ 4.792,01</td> <td>1,00</td> <td>4.792,01</td> </tr> <tr> <td>RAH 395,00</td> <td>0,92</td> <td>363,40</td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td>RAH VP 2.223,01</td> <td>0,63</td> <td>1.411,16</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td></td> <td><b>7.410,02</b></td> <td></td> <td><b>6.566,58</b></td> </tr> </tbody> </table>		USO característico	Ord. (m)	m2t	Cof	u.a.	RESIDENCIAL	VL	RUJ 4.792,01	1,00	4.792,01	RAH 395,00	0,92	363,40	VP	RAH VP 2.223,01	0,63	1.411,16	TERCIARIO					<b>Total</b>		<b>7.410,02</b>		<b>6.566,58</b>
USO característico	Ord. (m)	m2t	Cof	u.a.																									
RESIDENCIAL	VL	RUJ 4.792,01	1,00	4.792,01																									
		RAH 395,00	0,92	363,40																									
	VP	RAH VP 2.223,01	0,63	1.411,16																									
TERCIARIO																													
<b>Total</b>		<b>7.410,02</b>		<b>6.566,58</b>																									
Objetivo (ua) 6.566,58																													
Subjetivo (ua) 5.939,92																													
Cesión 10% (ua) 656,66																													
Excesos(+)/Defectos(-) (ua) 0,00																													
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>																													
<p>Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y establecer conexión desde la calle Clara Montemor con Atalayones dando nuevo acceso a la zona, a la vez que se ordena y configura el borde con el suelo no urbanizable. El viario de borde además de dar accesibilidad a la zona sur, se planteará con las necesarias condiciones para que sirva de itinerario peatonal desde Los Atalayones en la zona prevista dotacional, punto a resaltar como mirador en el punto más alto y que permita conectar con futuros itinerarios peatonales por el suelo no urbanizable hasta la zona de Montaña Indalo, a calle Limonar hasta la zona dotacional, mirador previsto en la zona sur.</p> <p>Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.</p>																													
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>																													
<b>USO GLOBAL</b>	<b>Edificabilidad por usos lucrativos m2t</b>																												
	Mín m2t	Máx m2t																											
RESIDENCIAL	Viv Libre 0,00	5.187,01																											
	Viv VP 2.223,01	7.410,02																											
TERCIARIO	T 750,00																												
<b>TOTALES</b>	<b>2.223,01</b>	<b>7.410,02</b>																											
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>																													
	Nº Viviendas	%	m2t	%	nº Min	nº Max	<b>Viv Existentes</b>																						
Viviendas Libres	20	50,00%	5.187,01	70,00%	0	20	0	0,00																					
Viviendas Protegidas	20	50,00%	2.223,01	30,00%	20	40																							
<b>Total viviendas</b>	<b>40</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.410,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>																					
<b>Observaciones:</b>			Las tipologías propuestas son indicativas, el Plan Parcial establecerá las ordenanzas que proceda.																										

00287607





12

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		<b>SUnc-UE-12</b>		<b>Indalo</b>
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL</b>				
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Mojácar Costa	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación	
<b>DENOMINACIÓN</b>	Indalo		Mejora	X
			Rehabilitación	
<b>ORDENACIÓN DIFERIDA</b>				
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>				
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
Planeamiento de desarrollo: Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación				
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada		
Programación: 2ª C				
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>				
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.				
Las reservas de dotaciones las indicadas en la ficha y que cumplen con las condiciones establecidas en el art. 17.2 LOUA.				
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.				
El sector afecta al hábitat potencial de la tortuga Mora y al IHC código 5220. Se procederá a realizar proyecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.				
<b>Directrices para formulación de PERI</b>				
Plan Especial, establecerá la zona de vivienda protegida lo más próximo al suelo urbano consolidado.				
<b>El sector afecta al DPH del cauce Inominado Bancal (I Bancal).</b>				
- Para el desarrollo del sector será necesaria la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.				
- Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 869/2006, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte de los interesados.				
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.). Los usos deberán ajustarse a los resultados de los estudios hidráulicos así como el compromiso de realizar las medidas correctoras en su ámbito.				

<b>SUnc-UE-12</b>		<b>Indalo</b>	<b>Planos: O.3.A.37</b>			
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>						
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>			
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO	SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m2t			
			Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv			
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>						
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</b>		6.975,18 m2	<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b> 1.720,80 m2t			
<b>USO GLOBAL</b>		Residencial	<b>EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA</b> 1.378,00 m2t			
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>		0,247 m2t/m2	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 5 viv			
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</b>		1.720,80 m2t	<b>Nº VIVIENDAS EXISTENTES</b> 4 viv			
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		8,00 viv/ha	<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b> 0,00 m2t			
<b>NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		Baja	<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b> 0,00 m2t			
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO (mínimos ha establecer en el Plan Especial)</b>						
<b>Sistema Local (m2)</b>		Espacios Libres 1.000,00 m2	<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>			
		Equipamientos 350,00 m2				
		Viveros 1.801,18 m2				
		Aparcamientos 0,5p/c:100m2t				
		Otros m2				
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>						
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		AR-SUnc-12	<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>			
<b>APROV. MEDIO(ua/m2)</b>		0,24670	<b>USO característico</b>			
<b>Objetivo (ua)</b>		1.720,80	RESIDENCIAL			
<b>Subjetivo (ua)</b>		1.548,72	TERCIARIO			
<b>Cesión 10% (ua)</b>		172,08	INDUSTRIAL			
<b>Excesos(+)/Defectos(-) (ua)</b>		0,00	<b>Total</b>			
			1.720,80			
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>						
Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la urbanización existente y obtener espacios libres.						
El objetivo es colmar la trama urbana dotando al ámbito de las necesarias infraestructuras para formar parte del núcleo de población.						
Para ello se incide en la mejora de la red viaria completando la trama existente.						
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.						
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS)</b>						
<b>USO GLOBAL</b>		<b>Edificabilidad por usos lucrativos m2t</b>		<b>Observaciones:</b>		
		Mín m2t				
		Máx m2t				
RESIDENCIAL		1.000,00				
TERCIARIO		1.720,80				
<b>TOTALES</b>		<b>1.000,00</b>				
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS</b>		<b>Viv Existentes</b>				
	Nº Viviendas	%	m2t	%	Nº Viviendas	m2t
	5	100,00%	1.720,80	100%	4	1.378,00
	0	0,00%	0,00	0%	0	0
<b>Total viviendas</b>	<b>5</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.720,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>4</b>	<b>1.378,00</b>

00287607



14

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>			<b>SUnc-APA-UE-13</b>	<b>La Paratá</b>
<b>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL</b>				
<b>LOCALIZACIÓN</b>	La Paratá	<b>Tipo de Actuación</b>	Renovación	
<b>DENOMINACIÓN</b>	La Paratá	Culminar planeamiento	Mejora	X
			Rehabilitación	
<b>ORDENACIÓN DETALLADA</b>				
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>				
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>				
Planeamiento de desarrollo: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparación (* y **)				
Sistema de actuación: Compensación    Iniciativa: Privada				
(*) Modificado o nuevo/s proyecto/s de urbanización que se ajustarán al ámbito modificado del sector del que trae causa. Las obras de urbanización podrán realizarse y recepcionarse por fases.				
(**) En su caso declaración de inexistencia de proyecto de Reparación según art.73.d del Reglamento de Gestión (RD 3288/1978)				
Programación: 2º C    El plan de urbanización se podrá ajustar y ejecutar por fases.				
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>				
Las derivadas del Plan Especial de Reforma Interior UA-2 de las NNSS.				
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.				
<b>Directrices para ajuste del ámbito.</b>				
El ajuste de varío para dar respuesta a las necesidades actualmente exigibles a la urbanización, se realizará a través de Plan Especial o los Estudios de Detalle que proceda, en el global de la zona de actuación o por zonas.				
<b>El sector afecta al DPH del cauce Innominado Bancal (I Banca).</b>				
- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.				
- El sector dispone de Proyecto de Reparación, que queda sujeto al ajuste que resulte del deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 24.1.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.				
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).				

<b>SUnc-APA-UE-13</b>		<b>La Paratá</b>	Planos: O.3.A.30, O.3.A.31 y O.3.A.32						
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>									
<b>CLASE DE SUELO:</b>		URBANO	<b>DETERMINACIONES SOBRE VPO</b>						
<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>		NO CONSOLIDADO	SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m2t						
			NO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv						
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES</b>									
<b>SUPERFICIE DEL AMBITO</b>		46.586,59 m2	<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b> 16.161,48 m2t						
<b>USO GLOBAL</b>		Residencial	<b>EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA</b> 0,00 m2t						
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL</b>		0,347 m2t/m2	<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b> 53 viv						
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</b>		16.161,48 m2t	<b>Nº VIVIENDAS EXISTENTES</b> 0 viv						
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		12,00 viv/ha	<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</b> 0,00 m2t						
<b>NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL</b>		Baja	<b>MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</b> 0,00 m2t						
<b>SUELO DOTACIONAL PÚBLICO</b>									
<b>Sistema Local (m2)</b>		Espacios Libres 4.658,40 m2	<b>Sistema General (m2) incluido en el sector</b>						
		Equipamientos 2.000,00 m2							
		Varios 10.552,68 m2							
		Aparcamientos 0,5pic/100m2t							
		Otros m2							
			TOTAL 0,00 m2						
<b>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>									
<b>ÁREA DE REPARTO</b>		AR-SUnc-13	<b>COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA</b>						
<b>APROV. MEDIO(ua/m2)</b>		0,34684	<b>USO característico</b>						
<b>Objetivo (ua)</b>		16.161,48	RESIDENCIAL	VL	Ord.	m2t	Coef.	u.a.	
<b>Subjetivo (ua)</b>		14.545,33			RUC	16.161,48	1,00	16.161,48	
<b>Cesión 10% (ua)</b>		1.616,15	TERCIARIO						
<b>Excesos(+)/Defectos(-) (ua)</b>		0,00	<b>Total</b>			16.161,48		16.161,48	
<b>OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>									
Área procedente del ámbito con planeamiento aprobado en PGOU 1987, de la Unidad de Actuación nº2 (I "La Paratá", con PERI aprobado de fecha 18 de diciembre de 1996. Con proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 24 de julio de 1997. Y con proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 2 de abril de 2001, y Modificado de 3 de agosto de 2006.									
El objetivo es completar y renovar en su caso, los viarios y dotaciones la trama urbana, para lo que será necesario la elaboración de nuevo proyecto de urbanización acorde con las necesidades del ámbito.									
Al tiempo se resolverán las carencias existentes en materia de infraestructuras y servicios urbanos básicos.									
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</b>									
<b>Datos Ordenación pormenorizada</b>									
PARCELA	Ord.	m2 suelo	m2 edif	Datos parciales m2 s/ usos y nº Viviendas				m2 edif exist.	nº viv exist.
				Otros usos	Total Viviendas	Vivienda Protegida	Viviendas Existentes		
UR (*)	RUC.a	29.384,51	16.161,48	m2 edif. 0,00	m2 edif. 16.161,48	nº máx. viviendas 53	mínimo m2 edif 0,00	nº mín V.P. 0	0
<b>Total</b>		<b>29.384,51</b>	<b>16.161,48</b>	<b>0,00</b>	<b>16.161,48</b>	<b>53</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
UR (*): la superficie de suelo lucrativo corresponde a distintas parcelas recogidas en el PERI de procedencia.									
La ordenanza del PERI es la US del PGOU de 1987, que es equivalente a la ordenanza RUC que se adopta, actualizando la edificabilidad de la US de 0,25 m2/m2 a 0,35 m2/m2.									
<b>Observaciones:</b>									
Ante la carencia de infraestructuras viarias adecuadas en el desarrollo del sector, motivado por deterioro, del mismo así como la no culminación de determinados tramos, se establece la necesidad de elaboración de nuevo proyecto de urbanización sujeto a tramitación. Los ajustes necesarios de parcelas y viales se podrán desarrollar a través de Plan Especial o Estudios de Detalle.									

00287607



**FICHAS URBANÍSTICAS  
SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO				
CODIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	USO GLOBAL	ORDENACIÓN
SUO-1	La Mata - Los Mingranos	102.300	Residencial	ORDENADO
SUO-2	Altos del Albardinar y El Descargador 1	37.496	Residencial	ORDENADO
SUO-3	Altos del Albardinar y El Descargador 2	104.256	Residencial	ORDENADO
SUO-5	UE-2 Macenas	375.458	Residencial	ORDENADO

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-1 La Mata - Los Mingranos**

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA**  
 Los criterios y objetivos de esta actuación son:  
 El objetivo de la recalificación llevado a cabo y que asume el presente PGOU era la de obtener suelo para la construcción de viviendas de protección oficial.  
 Se mantiene la ordenación procedente de la Modificación Puntual Aprobada, y deberá adaptarse a los usos y edificabilidades especificados, con los ajustes por las afecciones que proceda.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION**  
 Planeamiento de desarrollo: Pny Urbanización (aprob. def. 15/06/2017) Suelo urbanizable ordenado, sector nº 16 de las MGS 1987, recogido en el Mod. Puntual, con aprobación def. el 23/01/09 por la Comisión de Urbanismo y publicado en B.O.A. nº 95 de fecha 26/02/09. Asimilado por el presente PGOU.  
 Sistema de actuación: Compensación  
 Plazos terminación urbanización: 1º C  
 Pny Reparcelación, con aprobación definitiva de fecha 2 de junio 2011. Urbanización en ejecución s/proyecto aprobado el 15 de junio de 2017

**CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**  
 Las establecidas en la Modificación Puntual nº 58 "La Mata - Los Mingranos Sector 16" procedente de las NNSS-1987, con ordenación pormenorizada.  
 La urbanización del SGEI-5 incluido en el sector: La urbanización del SGV-5 necesario para el acceso al sector.

**CONDICIONES DE INTEGRACION ESTRUCTURAL**  
 El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.  
 Se mantienen las del planeamiento de desarrollo aprobado, que es asumido por el PGOU con los ajustes por las afecciones que proceda.

**Posible afección por inundabilidad del Rio Aguas.**  
 - El sector afecta a la Zona Inundable del Rio Aguas, por lo que se atenderá al cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18 en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenca Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.  
 - El sector dispone de Proyecto de Reparcelación, que queda sujeto al ajuste que resulte del deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.

**SUO-1 La Mata - Los Mingranos Planos: O.3.A.14, O.3.A.15, O.3.A.16 y O.3.A.17**

**ORDENACION ESTRUCTURAL**  
 CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE CATEGORIA SUELO: ORDENADO

**DETERMINACIONES URBANISTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR:	102.300,00 m2	DENSIDAD RESIDENCIAL:	17 viv/ha
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art.10.1 A.d):	Media-baja
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,300 m²/m²a	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	173 viv
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	30.690,00 m2t	Nº Viviendas existentes:	0 viv
SUP. Sistema Generales:	4.216,23	Edif. Res. Materializadas:	0 m2
SUP. Sin S. General:	98.083,77	Nº máx. viviendas nuevas:	173 viv

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO** Las derivadas del Planeamiento NNUU 1994, salvo redacción nuevo P. Parcial.

**AREA DE REPARTO AR-1 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,264745 uia/m2**

Aprovechamiento Objetivo (uia)	27.083,43	Cesión Aprovechamiento a la adm actuante (uia)	2.708,34
Aprovechamiento Subjetivo (uia)	24.375,09	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (uia)	0,00

**SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

Sistema General	Espacios libres incluidos en el sector	SGEL-5	4.216,23 m2
<b>TOTAL</b>			<b>4.216,23 m2</b>

**ORDENACION PORMENORIZADA**

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Parcela	Sup suelo	Ordenanza S/P aprov	Ocupación %	Edif	m2 techo	nº máx. viv	nº aparç	Observaciones
A (VPO)	15.311,00	U.3-RA	30,00	0,645	9.875,60	82	99	Las ordenanzas y condiciones de desarrollo corresponden al Planeamiento Aprobado que es asumido por el PGOU
B	3.511,00	U.3-RU	30,00	0,437	1.534,47	7	15	
C	3.647,00	U.3-RU	30,00	0,437	1.593,91	7	16	
D	2.068,00	U.3-RU	30,00	0,437	903,82	4	9	
E	4.936,00	U.3-RU	30,00	0,437	2.157,27	9	22	
F	7.928,00	U.3-RU	30,00	0,437	3.464,91	15	35	
G	8.461,00	U.3-RU	30,00	0,437	3.697,86	16	37	
H	5.832,00	U.3-RU	30,00	0,437	2.548,86	11	25	
I	2.000,00	U.3-RU	30,00	0,437	874,10	4	9	
J	4.570,00	U.3-RU	30,00	0,437	1.997,31	9	20	
K	4.672,00	U.3-RU	30,00	0,437	2.041,89	9	20	
<b>TOTALES</b>	<b>62.936,00</b>				<b>30.690,00</b>	<b>173</b>	<b>307</b>	

**Calculo Aprovechamiento**

Asimilado	Edif (m2)	Coef Homg	Coef Vp	Coef Comp	Total Coef	u.a.
Unif aisl	20.814,40	1,00	1,00	1,00	1,00	20.814,40
Ados & Plur VP	9.875,60	0,92	0,69	1,00	0,63	6.289,03
	30.690,00					27.083,43

**COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)**

	Nº Viviendas	%	m2i	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	91	52,60%	20.814,40	67,82%	0	91	
Viviendas Protegidas	82	47,40%	9.875,60	32,18%	82	173	
<b>Total viviendas</b>	<b>173,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>30.690,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>173</b>	

Plazos inicio VP: 1º Cuatrenio. Finalización: 1º bienio del 2º cuatrenio. Será de aplicación art. 4.3.13 de las NNUU referente a plazos edificación VP apdox. 2, 3, 4 y 5.

**RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES**

Infraestructuras	196,00 m2	Observaciones La zona presenta riesgos de inundación, por lo que será necesario realizar las actuaciones previstas para eliminar dicho riesgo, y que deberán contemplarse en el preceptivo proyecto de urbanización como condición necesaria para la puesta en carga del ámbito.
Equip Genéricos	3.674,00 m2	
Espacios Libres	12.879,77 m2	
Varios y Aparcamientos	17.652,00 m2	

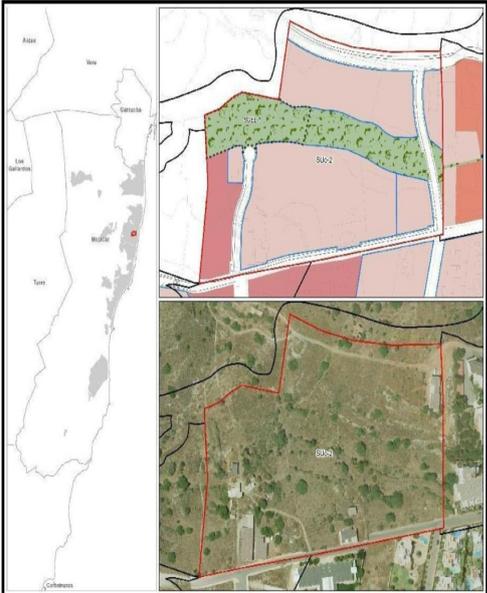
**Posible afección por inundabilidad del Rio Aguas.**  
 - Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.). Los usos deberán ajustarse a los resultados de los estudios hidráulicos así como el compromiso de realizar las medidas correctoras en su ámbito.

**OTRAS DETERMINACIONES**  
 En el sector las zonas afectadas por la zona de influencia del mar, cuyo límite queda recogido en los planos O.3.A. "Ordenación Completa", las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. (art. 30 Ley de Costas).

00287607



2

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>		<b>SUO-2 Altos del Albardinar y El Descargador 1</b>	
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
Los criterios y objetivos de esta actuación son: El objetivo desarrollo de los suelos urbanizables previstos desarrollar con planeamiento de desarrollo aprobado para colmatar la zona del Descargador. Se mantiene la ordenación procedente del Plan Parcial del Subsector 12d "El Descargador" aprobado definitivamente, y deberá adaptarse a los usos y edificabilidades especificados.			
			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
<b>Planeamiento de desarrollo:</b>	Pry Urbanización; Pry Reparación	Suelo urbanizable ordenado, procedente del P.P. 12d "El Descargador" de las NNS 1987, con aprobación del 09/05/07 por pleno municipal y publicado en BOP. Nº 113 de fecha 12/06/2007. Asumido por el presente PGOU	
<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación		
<b>Piazos terminación urbanización:</b>	3º C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable, y en particular las recogidas en P.P. asumido.			
La urbanización del SGEL-7 incluido en el sector.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
Se mantienen las del planeamiento de desarrollo aprobado, que es asumido por el PGOU.			
<b>Alección DPH y posible afección por inundabilidad del cauce inominado Descargador 2 (l Descargador 2)</b>			
- Prevo a la aprobación del Proyecto de Reparación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.			
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.). Los usos deberán ajustarse a los resultados de los estudios hidráulicos así como el compromiso de realizar las medidas correctoras en su ámbito.			

15

<b>SUO-2 Altos del Albardinar y El Descargador 1</b>		<b>Planos: 0.3.A.21</b>					
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>							
<b>CLASE DE SUELO:</b>	SUELO URBANIZABLE	<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>	ORDENADO				
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>							
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR:</b>	37.498,00 m <sup>2</sup>	<b>DENSIDAD RESIDENCIAL:</b>	21 viv/ha				
<b>USO GLOBAL:</b>	Residencial	<b>Uso Residencial (art.10.1.A.d):</b>	Medio-baja				
<b>EDIFICABILIDAD GLOBAL:</b>	0,300 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:</b>	75 viv				
<b>MÁXIMA EDIFICABILIDAD:</b>	11.249,00 m <sup>2</sup> t	<b>Nº Viviendas existentes:</b>	3 viv				
<b>SUP. Sistema Generales:</b>	3.680,25	<b>Edif. Res. Materializada:</b>	319 m <sup>2</sup>				
<b>SUP. Sin S. General:</b>	33.817,75	<b>Nº máx. viviendas nuevas:</b>	72 viv				
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b> Las derivadas del Planeamiento NNUU 1994, salvo redacción nuevo P. Parcial.							
<b>AREA DE REPARTO</b>	AR-2	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,262480 ua/m <sup>2</sup>				
<b>Aprovechamiento Objetivo (ua)</b>	9.842,86	<b>Cesión Aprovechamiento a la adm aduante (ua)</b>	984,29				
<b>Aprovechamiento Subjetivo (ua)</b>	8.858,57	<b>Excesos (+) &amp; Defectos (-) Aprop. (ua)</b>	0,00				
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>							
<b>Sistema General</b>	Espacios libres incluidos en el sector	<b>SGEL-7</b>	3.680,25 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>							
3.680,25 m <sup>2</sup>							
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>							
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>							
<b>Parcela</b>	<b>Sup suelo</b>	<b>Ordenanza S/P aprobó</b>	<b>Ocupación %</b>	<b>Edif m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>	<b>m<sup>2</sup> techo</b>	<b>nº máx. viv</b>	<b>Observaciones</b>
UTR.1	12.156,00		30,10	0,51	6.199,56	43	Las ordenanzas y condiciones de desarrollo corresponde al Planeamiento Aprobado que es asumido por el PGOU, con los ajustes que se deriven por las afecciones hídricas
UTR.2	6.117,00		18,65	0,52	3.166,44	21	
UTR.3	1.600,00		4,27	0,72	1.149,00	7	
UTR.4	950,00		2,53	0,52	491,00	3	
R.E	470,00		1,22	0,52	243,00	1	
<b>TOTALES</b>	<b>21.293,00</b>				<b>11.249,00</b>	<b>75</b>	
<b>Calculo</b>	Asimilado	Edif (m <sup>2</sup> )	Coef Homg	Corf Vp	Coef Comp	Total Coef	u.a.
<b>Aprovechamiento</b>	Unit. aisl.	11.249,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11.249,00
El Plan Parcial ajustara las parcelas lucrativas y dotacionales, en su caso, en función de las afecciones, hídricas.							
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b>							
	<b>Nº Viviendas</b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>	<b>%</b>	<b>nº Min</b>	<b>nº Máx</b>	<b>Observaciones</b>
Viviendas Libres	75		11.249,00		0	75	
Viviendas Protegidas	0		0,00		0	75	
<b>Total viviendas</b>	<b>75,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>11.249,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>75</b>		
<b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b>							
<b>Equipamiento Docente</b>	1.190,00 m <sup>2</sup>	<b>Observaciones</b> El equipamiento se ajusto en base a informe de la Junta de Andalucía de fecha 23 de marzo de 2007, recogiéndose en la documentación grafica:  Equipamientos primarios Equipamiento docente 2.856,00 m <sup>2</sup>					
<b>Equipamiento Deportivo</b>	476,00 m <sup>2</sup>						
<b>Equipamiento Social</b>	595,00 m <sup>2</sup>						
<b>Equipamiento Comercial</b>	595,00 m <sup>2</sup>						
<b>Zona Libre</b>	4.166,75 m <sup>2</sup>						
<b>Vivario</b>	3.307,98 m <sup>2</sup>						
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>							
Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hídrica a la administración responsable de la Cuenca. En el sector las zonas afectadas por la zona de influencia del mar, cuyo límite queda recogido en los planos 0.3.A. "Ordenación Completa", las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. (art. 30 Ley de Costas).							

00287607



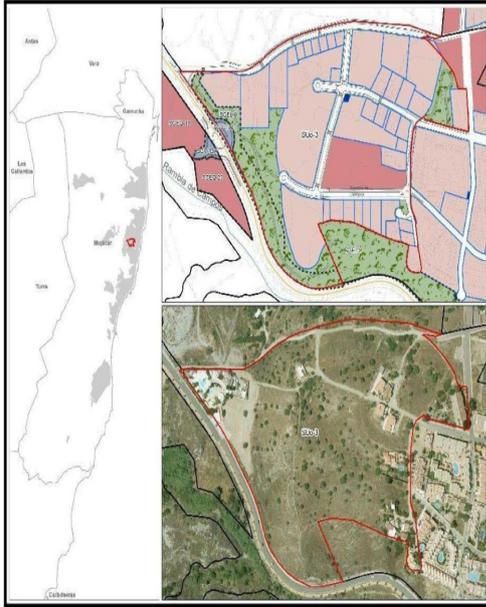
3

### SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-3 Altos del Albardinar y El Descargador 2

#### OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA

Los criterios y objetivos de esta actuación son:

El objetivo desarrollo de los suelos urbanizables previstos desarrollar con planeamiento de desarrollo aprobado para colmar la zona del Descargador. Se mantiene la ordenación procedente del Plan Parcial del Subsector 12c "El Descargador" aprobado definitivamente, con los ajustes para conexión con las áreas colindantes, y deberá adaptarse a los usos y edificabilidades especificados.



#### OTRAS DETERMINACIONES

##### CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

**Planeamiento de desarrollo:** Pny Urbanización Aprobado def. el 15 de junio de 2017 y en ejecución  
**Sistema de actuación:** Compensación Suelo urbanizable ordenado, procedente del P.P. 10 de las NNES 1987, con aprobación del 25/03/04 por pleno municipal y publicado en BOP. Nº 68 de fecha 7/04/2004. Asumido por el presente PGOU.  
**Piazos para Ordenación detallada:** 1º C  
 Proyecto de Reparcelación aprobado 4/07/2007

##### CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.  
 La urbanización del SGEL-9 incluido en el sector.

##### CONDICIONES DE INTEGRACION ESTRUCTURAL

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.  
 Se mantienen las del planeamiento de desarrollo aprobado, que es asumido por el PGOU, con los ajustes que proceda por afecciones.

##### El sector afecta a la Zona de Policía del cauce Ramba de Mojácar o de Campos

El sector afecta a la Zona de Policía del cauce Ramba de Mojácar o de Campos incluido en la resolución de 20 de enero de 2012 de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, por el que se aprueba el deslinde del DPH en ambos márgenes de la Ramba de Mojácar o de Campos en el T.M. de Mojácar (Almería). Expediente AL3.0.294. (BOJA Núm. 23, 3 de febrero de 2012).

- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).

### SUO-3 Altos del Albardinar y El Descargador 2 Planos: O.3.A.20, O.3.A.21, O.3.A.22 y O.3.A.23

#### ORDENACION ESTRUCTURAL

**CLASE DE SUELO:** SUELO URBANIZABLE **CATEGORIA DEL SUELO:** ORDENADO

#### DETERMINACIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR:	104.255,77 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:	20 viv/ha
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art. 10.1.A.d):	Media-baja
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,298 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	207 viv
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	31.026,00 m <sup>2</sup>	Nº Viviendas existentes:	21 viv
SUP. Sistema Generales:	10.493,81	Edif. Res. Materializada:	3.256,00 m <sup>2</sup>
SUP. Sin S. General:	93.761,96	Nº máx. viviendas nuevas:	186 viv

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

**AREA DE REPARTO** AR-3 **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,297595 ua/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Objetivo (ua)	31.026,00	Cesión Aprovechamiento a la adm actuante (ua)	3.102,60
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	27.923,40	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	0,00

#### SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR

Sistema General	Espacios libres incluidos en el sector	SGEL-9	9.166,22 m <sup>2</sup>
	Rotonda prevista.	SGV-13	1.327,59
<b>TOTAL</b>			<b>10.493,81 m<sup>2</sup></b>

#### ORDENACION PORMENORIZADA

##### CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Parcela	Sup suelo	Edif	m <sup>2</sup> techo	nº max v.	Parcela	Sup suelo	Edif	m <sup>2</sup> techo	nº max v.
UR.1	3.687,00	0,509	1.878,12	15	UR.16	13.211,00	0,519	6.856,17	54
UR.2	1.800,00	0,563	1.014,00	6	UR.17	4.680,00	0,601	2.813,00	19
UR.3	862,00	0,270	232,74	1	UR.18	950,00	0,537	510,03	2
UR.4	862,00	0,270	232,74	1	UR.19	2.344,00	0,553	1.296,27	8
UR.5	862,00	0,270	232,74	1	UR.20	2.768,00	0,508	1.407,24	9
UR.6	536,00	0,280	150,00	1	UR.21	423,00	0,270	114,21	1
UR.7	617,00	0,313	193,00	1	UR.22	423,00	0,270	114,21	1
UR.8	616,00	0,270	166,32	1	UR.23	662,00	0,345	228,42	1
UR.9	3.920,00	0,501	1.962,90	14	UR.24	862,00	0,250	215,46	1
UR.10	3.853,00	0,506	1.948,32	15	UR.25	1.550,00	0,663	1.027,00	5
UR.11	1.112,00	0,210	234,00	1	UR.26	2.851,00	0,549	1.565,73	12
UR.12.a	680,00	0,428	291,21	1	UR.27	590,00	0,339	200,00	1
UR.12.b	850,00	0,471	400,00	2	UR.28	470,00	0,615	289,00	1
UR.13.a	500,00	0,404	201,93	1	UR.29	600,00	0,245	147,00	1
UR.13.b	530,00	0,479	254,07	1	UR.30	330,00	0,382	126,00	1
UR.14	1.000,00	0,540	540,00	3	UR.31	330,00	0,382	126,00	1
UR.15	6.396,00	0,634	4.058,17	24					
<b>TOTALES</b>						<b>61.727,00</b>		<b>31.026,00</b>	<b>207</b>

##### COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> 1	%	Nº Min	Nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	207	100,00%	31.026,00	100,00%	0	207	
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	207	
<b>Total viviendas</b>	<b>207,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>31.026,00</b>	<b>100,00%</b>			

##### RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES

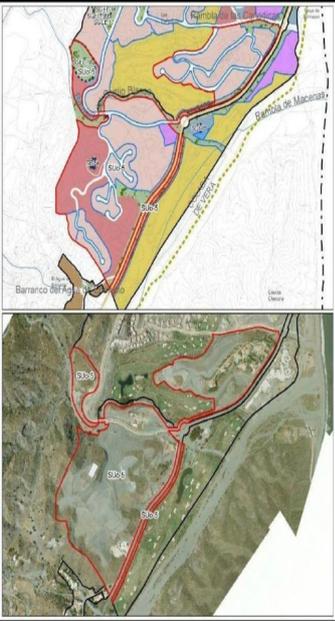
Equipamiento Docente	3.212 m <sup>2</sup>	Equipamiento Social	1.606 m <sup>2</sup>	Zona Libre	11.144,27 m <sup>2</sup>
Equipamiento Deportivo	1.285 m <sup>2</sup>	Equipamiento Comercial	1.606 m <sup>2</sup>	Vario	13.081,69 m <sup>2</sup>
					310 plazas de aparcamiento

##### OTRAS DETERMINACIONES

En el sector las zonas afectadas por la zona de influencia del mar, cuyo límite queda recogido en los planos O.3.A. "Ordenación Completa", las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. (art. 30 Ley de Costas).



13

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>		<b>SUO-5 UE-2 Macenas</b>	
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
Los criterios y objetivos de esta actuación son: El objetivo desarrollo de los suelos urbanizables previstos desarrollar del Sector 1 "Macenas" aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2003. Posteriormente se dividió en dos Unidades de Ejecución correspondiendo el ámbito de la presente ficha a parte de la unidad de Ejecución nº2. Se mantiene la ordenación procedente del Plan Parcial de Macenas aprobado definitivamente, y deberá adaptarse a los usos y edificabilidades especificados, con ajustes de borde por la incidencia de la ctra. AL-5107.			
			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
<b>Planeamiento de desarrollo:</b>	Sujeto, en su caso, a actualización Prry Urbanización y Prry Reparcelación	Suelo urbanizable ordenado, UE-2 procedente de Plan Parcial de Macenas, con que se corresponde el presente ámbito. Con Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva de fecha 18 de mayo de 2007.	
<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación		
<b>Plazos terminación urbanización:</b>	1º C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable, y en particular las recogidas en P.P. asumido.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACION ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. Se mantienen las del planeamiento de desarrollo aprobado, que es asumido por el PGOU.			
<b>Alección DPH de los cauces Ramba del Cortijo Blanco y Ramba de las Cañadicas.</b>			
- Al sector afectan los cauces Ramba del Cortijo Blanco y Ramba de las Cañadicas, incluidos en la Resolución de 17 de julio de 2007, de la Dirección General de la Cuenca Mediterránea Andalucía, por la que se aprueba el deslinde del DPH en ambas márgenes de las Ramblas Macenas, Cortijo Blanco, del Estrecho o las Cañadicas y Cueva Negra en el T.M. de Mojácar (Almería). Expediente AL-26525. (BOP de Almería Núm. 145-Jueves, 26 de julio de 2007). En este caso, se atenderá a lo establecido para el DPH en la normativa de aguas. - El sector dispone de Proyecto de Reparcelación, que queda sujeto al ajuste que resulte del deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andalucía, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados. - Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andalucía, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.). Los usos deberán ajustarse a los resultados de los estudios hidráulicos así como el compromiso de realizar las medidas correctoras en su ámbito.			

15

<b>SUO-5 UE-2 Macenas</b>		<b>Planos: 0.3.A.42, 0.3.A.43, 0.3.A.44 y 0.3.A.45</b>					
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>							
<b>CLASE DE SUELO:</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>	<b>ORDENADO</b>				
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>							
SUPERFICIE DEL SECTOR:	375.457,83 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:	17,00 viv/ha				
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	Medio-baja				
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,213 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	618 viv				
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	80.104,56 m <sup>2</sup> t	Nº Viviendas existentes:	8 viv				
SUP. Sistema Generales:	13.597,99	Edif. Res. Materializada:	2.394,00 m <sup>2</sup>				
SUP. Sin S. General:	361.859,84	Nº máx. viviendas nuevas:	610 viv				
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b> Las derivadas del Planeamiento NNUJ 1984, salvo redacción nuevo P. Parcial.							
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR-9</b>	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,204885 ua/m<sup>2</sup></b>				
Aprovechamiento Objetivo (ua)	76.925,62	Cesión Aprovechamiento a la adm actuante (ua)	7.692,56				
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	69.233,05	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	0,00				
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>							
Sistema General	Espacios libres incluidos en el sector	SGEL-16a	12.609,64 m <sup>2</sup>				
		SGI-4	988,35 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>			<b>13.597,99 m<sup>2</sup></b>				
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>							
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>							
Parcela	Sup suelo	Ordenanza S/P aprob.	Ocupación %	Edif m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> techo	nº viv	Observaciones
RA(*)	118.309,40	RA	30%	0,30	35.492,82	143	Las ordenanzas y condiciones de desarrollo corresponden al Planeamiento Aprobado que es asumido por el PGOU, con los ajustes que se deriven de ajustes de límite de la AL-5107
RV-2	10.009,70	RV-2	50%	0,60	6.005,82	50	
RC-3	50.508,45	RC-3	60%	0,70	35.355,92	425	
H-2	5.000,00	H-2	50%	0,65	3.250,00	0	
<b>TOTALES</b>	<b>183.827,55</b>				<b>80.104,56</b>	<b>618</b>	
Calculo Aprovechamiento	Asimilado	Edif (m <sup>2</sup> )	Coef Homg	Coef Vp	Coef Comp	Total Coef	u.a.
Unif Asilada (RA)		35.492,82	1,00	1,00	1,00	1,00	35.492,82
Ados&Plurf (RV, RC)		41.361,74	0,92	1,00	1,00	0,92	38.052,80
Tendario (H9)		3.250,00	1,04	1,00	1,00	1,04	3.380,00
El Plan Parcial ajustara las parcelas lucrativas y dotacionales, en su caso, en función de las afectaciones, hidricas.							76.925,62
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b>							
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> 1	%	nº Mn	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	618		80.104,56		0	618	
Viviendas Protegidas	0		0,00		0	618	
<b>Total viviendas</b>	<b>618,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>80.104,56</b>	<b>0,00%</b>			
<b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b>		<b>Observaciones</b>					
Espacios Libres	38.872,40 m <sup>2</sup>	Equipamientos	Equipamientos acordes con lo recogido en el Plan Parcial del que trae causa, sujeto a las zonas de espacios libres y colindantes con la AL-5107 con el límite de dicha carretera que ha sido objeto de ajuste, conforme informe de Ctra. de Junta de Andalucía.				
Equipamientos	66.030,40 m <sup>2</sup>	Aparcamientos					
Varios	s/P.P. m <sup>2</sup>						
Aparcamientos	s/P.P. m <sup>2</sup>						
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>							
<b>CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES</b>							
El sistema General de espacios libres SGEL-16a, queda incluido como área de Amortiguación de Macenas, cumpliendo con las medidas de protección y condicionados específico iguales a las determinadas para el SGEL-18.							

00287607

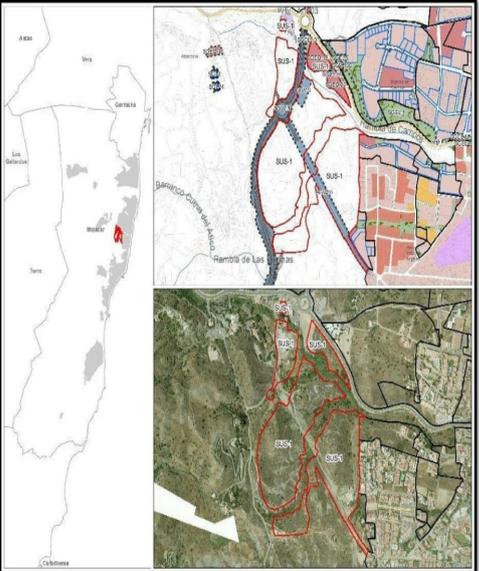


**FICHAS URBANÍSTICAS  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m2)	USO GLOBAL	ORDENACIÓN
SUS-1	Área de Centralidad 1	185.513	Residencial	DIFERIDA
SUS-2	Área de Centralidad 2	186.654	Residencial	DIFERIDA
SUS-3	La Fuensanta	15.977	Residencial	DIFERIDA
SUS-4	El Palmeral	44.381	Residencial	DIFERIDA
SUS-5	Industrial Las Alparatas I	200.877	Industrial	DIFERIDA
SUS-6	Industrial Las Alparatas II	149.365	Industrial	DIFERIDA
SUS-7	Industrial Las Alparatas III	80.864	Industrial	DIFERIDA
SUS-8	Huerto del Escribano	60.578	Residencial	DIFERIDA

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-1 Área de Centralidad 1**

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA**  
 Los criterios y objetivos de esta actuación son:  
 Creación de zona de conexión entre la costa y el núcleo para crear zona de intercambio y conexión entre el núcleo principal y la costa.  
 Establecer un espacio verde de conexión entre la costa y Mojácar, aprovechando la zona de la Rambla de Campos, y el Plan Especial en SNU de la Zona de los Gurullos.  
 Junto con el Área de Centralidad 2, aglutinar las necesarias dotaciones que complemente a las existentes.



**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**  
 Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparcelación  
 Sistema de actuación: Compensación 0  
 Plazos para Ordenación detallada: 1º C

**CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**  
 Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.  
 La urbanización del SGV-3 y SGV-10 incluidos en el sector y la urbanización del SGV-10 sobre la rambla.

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL**  
 El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.  
 Hábitat potencial de la tortuga Mora. Se procederá a realizar prospecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.

**Alección DPH y posible alección por inundabilidad rambla Innominado Campos. (I. Campos)**  
 - Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenas Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.  
 - Previa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.

**SUS-1 Área de Centralidad 1 Planos: O.3.A.20, O.3.A.22 y O.3.A.24**

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

**CLASE DE SUELO:** SUELO URBANIZABLE **CATEGORIA DEL SUELO:** SECTORIZADO

**DETERMINACIONES URBANISTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR:	185.512,98 m2	DENSIDAD RESIDENCIAL:	22 viv/ha
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	Media-baja
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,292 m²/m²	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	398 viv
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	54.080,00 m2	Nº Viviendas existentes:	0 viv
SUP. Sistema Generales:	29.201,83 m2	Edif. Res. Materializada:	0 m2
SUP. Sin S. General:	156.311,15 m2	Nº máx. viviendas nuevas:	398 viv

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR-5</b>	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	0,253168 ua/m2
Aprovechamiento Objetivo (ua)	47.350,82	Cesión Aprovechamiento a la adm actuante (ua)	4.696,60
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	42.654,26	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	384,86

**SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

Sistema General	Sistema Equipamientos. INTERCAMBIADOR (Est autobuses y otros)	SGEO-18	4.350,48 m2
	Sistema Equipamientos (Sanitario y Otros)	SGEO-20	7.328,29 m2
	Sistema Vario (Parking)	SGV-3	3.600,00 m2
	Sistema Vario (Área Centralidad)	SGV-10	13.147,32 m2
	Sistema Vario (zona rotonda acceso a centro salud)	SGV-13	775,74 m2
<b>TOTAL</b>			<b>29.201,83 m2</b>

**ORDENACION PORMENORIZADA**

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

USO GLOBAL	TIPOLOGIA	Valor de calculo					Edif. por usos lucr. m2		
		m² edifi.	coef/imp	coef/yp	Aprov (ua)	nº viv. (T)	Mín m2	Máx m2	
RESIDENCIAL	VL	Ados.&Plurif.	22.204,00	0,92	1,00	20.427,68	94	10.000,00	32.806,00
		Unit.asi.	11.102,00	1,00	1,00	11.102,00	175	6.000,00	28.806,00
	VP	Ados.&Plurif.	14.274,00	0,92	0,69	9.081,14	129	14.274,00	37.080,00
INDUSTRIAL									
TERCIARIO	T	6.500,00	1,04	1,00	6.760,00		1.000,00	14.000,00	
<b>TOTALES</b>		<b>54.080,00</b>			<b>47.350,82</b>	<b>398</b>	<b>31.274,00</b>	<b>54.080,00</b>	

(\*) reparto estimado, a definir por el Plan Parcial)

**COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)**

	Nº Viviendas	%	m2,1	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	269	67,59%	33.306,00	70,00%	0	269	
Viviendas Protegidas	129	32,41%	14.274,00	30,00%	129	398	
<b>Total viviendas</b>	<b>398</b>	<b>100,00%</b>	<b>47.580,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>129</b>	<b>398</b>	

**RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES**

Mínimo cesión espacios Libre (m2)	s/art. 17 LOUA y RP	
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m2)	s/art. 17 LOUA y RP	
Mínimo cesión S.I.P.S. (m2)	s/art. 17 LOUA y RP	
Mínimo cesión viarios (m2)	s/art. 17 LOUA y RP	

**DETERMINACIONES VINCULANTES**  
 Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración responsable de la Cuenca.

**Alección DPH y posible alección por inundabilidad rambla Innominado Campos. (I. Campos)**  
 - Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).

00287607



6

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUS-2 Área de Centralidad 2	
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
Los criterios y objetivos de esta actuación son: El objetivo es junto con el denominado "Área de Centralidad 1", configurar un espacio que constituya la fachada a la Ctra. A-1203 y en el que se establezcan de forma preferente a dicha ctra., espacios de usos terciarios y a partir de él, espacios residenciales que con los futuros crecimientos en los ámbitos ya desarrollados a pie de costa y previsto tanto ordenados como los reservados de SUN5, se consolide la trama urbana entre la A-1203 y la costa.			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial; Pfy Urbanización; Pfy Reparación		
Sistema de actuación:	Compensación 0		
Plazos para Ordenación detallada:	2º C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable. La urbanización del SGV-7 y SGV-8 incluido en el sector.			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. Habitat potencial de la tortuga Mora. Se procederá a realizar prospecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.			
<b>Afección DPH y posible afección por inundabilidad rambla Innominada zona Descargador.</b>			
Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.			
- Previo a la aprobación del Proyecto de Reparación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.			

SUS-2 Área de Centralidad 2		Planos: O.3.A.16, O.3.A.20 y O.3.A.21						
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>								
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DEL SUELO:	SECTORIZADO					
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>								
SUPERFICIE DEL SECTOR:	186.653,99 m2	DENSIDAD RESIDENCIAL:	11 viv/ha					
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	Baja					
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,276 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	202 viv					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	51.550,00 m <sup>2</sup>	Nº Viviendas existentes:	0 viv					
SUP. Sistema Generales:	3.242,29	Edif. Res. Materializada:	0 m <sup>2</sup>					
SUP. Sin S. General:	183.411,70	Nº máx. viviendas nuevas:	202 viv					
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>								
AREA DE REPARTO	AR-6	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,238073 ua/m <sup>2</sup>					
Aprovechamiento Objetivo (ua)	48.649,98	Cesión Aprovechamiento a la adm actuante (ua)	4.443,73					
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	39.993,58	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua)	4.212,87					
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>								
Sistema General								
	Sistema Vario (Camino Palmeral)	SGV-7	1.438,00 m <sup>2</sup>					
	Sistema Vario (Conexión Descargadero&Área Centralidad II)	SGV-8	1.806,29 m <sup>2</sup>					
<b>TOTAL</b>			<b>3.242,29 m<sup>2</sup></b>					
<b>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR</b>								
Al área de reparto se adscriben los suelos correspondientes a los SGEI-1b. Y SGEI-1d.								
<b>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>								
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</b>								
USO GLOBAL	Valor de cálculo						Edif. por usos lucr. m <sup>2</sup>	
	TIPOLÓGIA	m <sup>2</sup> edif.	coef.Hong	coef vp	Aprov (ua)	nº viv. (°)	Mín m <sup>2</sup>	Máx m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	Ados. aPlurf.	12.390,00	0,92	1,00	11.398,80	94	5.000,00	33.085,00
	Unif. aisl.	6.195,00	1,00	1,00	6.195,00	25	2.500,00	30.585,00
	Ados. aPlurf.	7.965,00	0,92	0,69	5.056,18	83	7.965,00	36.050,00
INDUSTRIAL								
TERCIARIO	Terciario	25.000,00	1,04	1,00	26.000,00		8.000,00	30.000,00
<b>TOTALES</b>		<b>51.550,00</b>			<b>48.649,98</b>	<b>202</b>	<b>23.465,00</b>	<b>51.550,00</b>
(*) reparto estimado, a definir por el Plan Parcial)								
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b>								
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> 1	%	nº Mín	nº Máx	Observaciones	
Viviendas Libres	119	58,91%	18.585,00	70,00%	0	119		
Viviendas Protegidas	83	41,09%	7.965,00	30,00%	83	202		
<b>Total viviendas</b>	<b>202</b>	<b>100,00%</b>	<b>26.550,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>83</b>	<b>202</b>		
<b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b>								
Mínimo cesión espacios Libre (m <sup>2</sup> )						s/art. 17 LOUA y RP		
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m <sup>2</sup> )						s/art. 17 LOUA y RP		
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )						s/art. 17 LOUA y RP		
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )						s/art. 17 LOUA y RP		
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>								
En el sector las zonas afectadas por la zona de influencia del mar, cuyo límite queda recogido en los planos O.3.A. "Ordenación Completa", las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. (art. 30 Ley de Costas).								

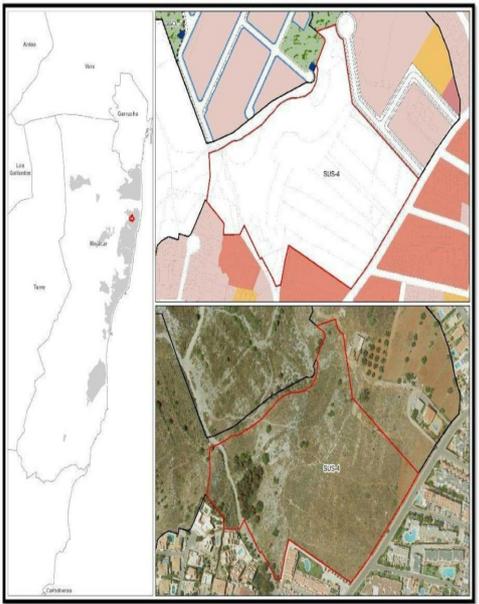
00287607



<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUS-3 La Fuensanta</b>
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
<p>Los criterios y objetivos de esta actuación son:                  Mantener los criterios de crecimiento del anterior planeamiento en la zona de La Fuensanta, con el objeto de colmar el espacio previsto para nuevos crecimientos, articulándolo con la zona de dotaciones existente.</p>	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparcelación
Sistema de actuación:	Compensación 0
Plazos para Ordenación detallada:	2º C
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.	
La urbanización del SGEL-11 incluido en el sector.	
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.	

<b>SUS-3 La Fuensanta</b>	<b>Planos:</b>	<b>O.3.A.2</b>							
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>									
<b>CLASE DE SUELO:</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b>							
		<b>SECTORIZADO</b>							
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>									
SUPERFICIE DEL SECTOR:	15.977,00 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:							
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):							
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Media							
MAXIMA EDIFICABILIDAD:	9.586,20 m <sup>2</sup>	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:							
SUP. Sistema Generales:	965,00 m <sup>2</sup>	Nº Viviendas existentes:							
SUP. Sin S. General:	14.992,00 m <sup>2</sup>	Edif. Res. Materializadas:							
		Nº máx. viviendas nuevas:							
		78 viv							
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>									
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR-7</b>	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>							
		0,401529 ua/m <sup>2</sup>							
Aprovechamiento Objetivo (ua)	6.415,24	Cesión Aprovechamiento a la adm adjuante (ua)							
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	5.773,71	641,52							
		Excesos (+) & Defectos (-) Aprox. (ua)							
		0,00							
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>									
Sistema General	Sistema Espacios Libres	SGEL-11							
		965,00 m <sup>2</sup>							
<b>TOTAL</b>									
		965,00 m <sup>2</sup>							
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>									
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>									
USO GLOBAL	Valor de calculo						Edif. por usos lic. m <sup>2</sup>		
	TIPOLOGIA	m <sup>2</sup> edifi.	coef. h/mg * h <sub>p</sub>	coef. Reg.	Aprov (ua)	nº viv. (f)	Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>	
RESIDENCIAL	VL	Ados.&Purl.	6.780,24	0,92	0,80	4.990,26	54	2.500,00	3.609,26
	VP	Ados.&Purl.	2.805,96	0,63	0,80	1.424,98	25	2.805,96	3.915,24
INDUSTRIAL									
TERCIARIO									
<b>TOTALES</b>			9.586,20			6.415,24	79	5.305,96	9.586,20
(*) reparto estimado, a definir por el Plan Parcial									
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b>									
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> .l	%	nº Min	nº Max	Observaciones		
Viviendas Libres	53	67,95%	6.547,24	70,00%	0	53			
Viviendas Protegidas	25	32,05%	2.805,96	30,00%	25	78			
<b>Total viviendas</b>	<b>78</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.353,20</b>	<b>100,00%</b>	<b>25</b>	<b>78</b>			
<b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b>							<b>Observaciones</b>		
Mínimo cesión espacios Libre (m <sup>2</sup> )							s/art. 17 LOUA y RP		
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m <sup>2</sup> )							s/art. 17 LOUA y RP		
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )							s/art. 17 LOUA y RP		
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )							s/art. 17 LOUA y RP		
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>									
Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración responsable de la Cuenca.									

16

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>SUS-4 El Palmeral</b>
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>	
Los criterios y objetivos de esta actuación son: Acabar de consolidar la fachada del Camino del Palmeral, y la trama urbana conectando con el sector de La Mata Los Mirnanos	
	
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>	
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>	
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparcelación
Sistema de actuación:	Compensación
Plazos para Ordenación detallada:	1º C
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>	
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.	
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>	
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.	
<b>Atención DPH y posible afección por inundabilidad rambla Innomiada Campos. (L Campos)</b>	
- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenas Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.	
- Previa a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.	
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).	

<b>SUS-4 El Palmeral</b>		<b>Planos: 0.3.A.17</b>					
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>							
<b>CLASE DE SUELO:</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>CATEGORIA DEL SUELO:</b> <b>SECTORIZADO</b>					
<b>DETERMINACIONES URBANISTICAS</b>							
SUPERFICIE DEL SECTOR:	44.380,64 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:	20 viv/ha				
USO GLOBAL:	Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	Media-baja				
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,280 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	88 viv				
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	12.428,57 m <sup>2</sup>	N° Viviendas existentes:	0 viv				
SUP. Sistema Generales:	0,00 m <sup>2</sup>	Edif. Res. Materializadas:	0 m <sup>2</sup>				
SUP. Sin S. General:	44.380,64 m <sup>2</sup>	N° máx. viviendas nuevas:	88 viv				
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>							
<b>AREA DE REPARTO</b>	<b>AR-5</b>	<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>	<b>0,253168 ua/m<sup>2</sup></b>				
Aprovechamiento Objetivo (ua)	10.850,90	Cesión Aprovechamiento a la adm actuante (ua)	1.123,58				
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	10.112,18	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	-384,66				
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>							
Sistema General			m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>			<b>0,00 m<sup>2</sup></b>				
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>							
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>							
<b>USO GLOBAL</b>	<b>Valor de calculo</b>					<b>Edif. por usos lucr. m<sup>2</sup></b>	
	TIPOLOGIA	m <sup>2</sup> edic.	coef. fteq.	coef. vp	Aprov (ua)	n° viv. (*)	
RESIDENCIAL	Unif. asi.	6.000,00	1,00	1,00	6.000,00	21	2.000,00
	Ados. & Plurif.	2.700,00	0,92	1,00	2.494,00	34	1.000,00
	Ados. & Plurif.	3.728,57	0,92	0,69	2.966,90	33	3.728,57
INDUSTRIAL							
TERCIARIO	Terciario						0,00
<b>TOTALES</b>		<b>12.428,57</b>			<b>10.850,90</b>	<b>88</b>	<b>6.728,57</b>
(*) reparto estimado, a definir por el Plan Parcial)							
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b>							
	N° Viviendas	%	m <sup>2</sup>	%	n° Min	n° Max	Observaciones
Viviendas Libres	55	62,50%	8.700,00	70,00%	0	55	
Viviendas Protegidas	33	37,50%	3.728,57	30,00%	33	88	
<b>Total viviendas</b>	<b>88</b>	<b>100,00%</b>	<b>12.428,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>33</b>	<b>88</b>	
<b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b>			<b>Observaciones</b>				
Mínimo cesión espacios Libre (m <sup>2</sup> )			s/art. 17 LOUA y RP				
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m <sup>2</sup> )			s/art. 17 LOUA y RP				
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )			s/art. 17 LOUA y RP				
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )			s/art. 17 LOUA y RP				
<b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b>							
Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración responsable de la Cuenca.							
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>							
En el sector las zonas afectadas por la zona de influencia del mar, cuyo límite queda recogido en los planos 0.3.A. "Ordenación Completa", las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. (art. 30 Ley de Costas).							

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO** **SUS-5 Industrial Las Alparatas I**

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA**  
 Los criterios y objetivos de esta actuación son:  
 El objetivo es el establecer un área para la implantación de suelo industrial del que es carente Mojácar a medio plazo completando las actuaciones previstas en la zona norte, al otro lado de la A-370 en el sitio de Las Alparatas en base a disponer de buenas comunicaciones y mínima afección de incidencia paisajística sobre el núcleo de Mojácar.

**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**  
 Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparcelación  
 Sistema de actuación: Compensación Se constituirá Entidad de Conservación  
 Plazos para Ordenación detallada: 2º C

**CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**  
 Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.  
 Deberá reverse reserva para Punto Limpio

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL**  
 El desarrollo del

**SUS-5 Industrial Las Alparatas I** Planos: 0.3.A.3, 0.3.A.4 y 0.3.A.5

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

**CLASE DE SUELO:** SUELO URBANIZABLE **CATEGORIA DEL SUELO:** SECTORIZADO

**DETERMINACIONES URBANISTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR:	200.877,31 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:	0 viv/ha
USO GLOBAL:	Industrial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	0
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,438 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	0 viv
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	88.000,00 m <sup>2</sup> s	Nº Viviendas existentes:	0 viv
SUP. Sistema Generales:	0,00	Edif. Res. Materializada:	0 m <sup>2</sup>
SUP. Sin S. General:	200.877,31	Nº máx. viviendas nuevas:	0 viv

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

**AREA DE REPARTO** AR-S **APROVECHAMIENTO MEDIO** 0,238919 ua/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Objetivo (ua)	49.520,00	Cesión Aprovechamiento (ua)	4.791,31
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	43.121,78	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	1.606,91

**SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

TOTAL 0,00 m<sup>2</sup>

**ORDENACION PORMENORIZADA**

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

USO GLOBAL	TIPOLOGIA	Valor de calculo					Edif. por usos lucr. m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup> edific.	coef. f/frag.	coef. sit.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m <sup>2</sup>	Max m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	VL							
	VP							
INDUSTRIAL	Intensivo (Adosada)	44.000,00	0,54	1,00	23.760,00		11.000,00	88.000,00
INDUSTRIAL	Extensivo (Aislada)	40.000,00	0,54	1,00	21.600,00		20.000,00	77.000,00
TERCIARIO	Terciario	4.000,00	1,04	1,00	4.160,00		0,00	12.000,00
<b>TOTALES</b>		<b>88.000,00</b>			<b>49.520,00</b>		<b>31.000,00</b>	<b>88.000,00</b>

**COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)**

	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> l	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	0,00		0,00		0	0	
Viviendas Protegidas	0		0,00		0	0	
<b>Total viviendas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES**

Reserva	Observaciones
Mínimo cesión espacios Libre (m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP

**OTRAS DETERMINACIONES**

00287607

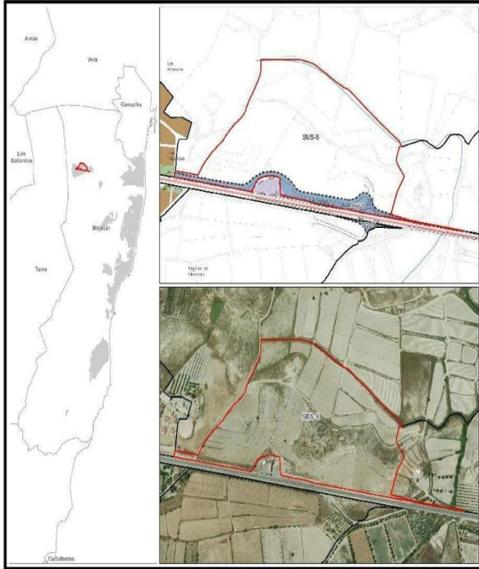


11

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-6 Industrial Las Alparatas II**

**OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Los criterios y objetivos de esta actuación son:  
El objetivo es el establecer un área para la implantación de suelo industrial del que es carente Mojicar, y situarlo en la zona de Las Alparatas a pie de la A-370, que se complementa con los espacios previstos SUS-4 al sur de la A-370 y SUS-6 al oeste, motivado por disponer de buenas comunicaciones y mínima afectación de incidencia paisajística sobre el núcleo de Mojicar



**OTRAS DETERMINACIONES**

**CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN**

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparación  
Sistema de actuación: Compensación Se constituirá Entidad de Conservación  
Plazos para Ordenación detallada: 1º C

**CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR**

La ejecución del sistema General Varío SGV-13  
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable.  
Deberá preverse reserva para Punto Limpio

**CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL**

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

**SUS-6 Industrial Las Alparatas II Planos: O.3.A.3, O.3.A.4 y O.3.A.5**

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE CATEGORIA DEL SUELO: SECTORIZADO

**DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

SUPERFICIE DEL SECTOR:	149.964,80 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:	0 viv/ha
USO GLOBAL:	Industrial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	0
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,404 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	0 viv
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	60.350,00 m <sup>2</sup>	Nº Viviendas existentes:	0 viv
SUP. Sistema Generales:	15.448,22	Edif. Res. Materializada:	0 m <sup>2</sup>
SUP. Sin S. General:	133.916,58	Nº máx. viviendas nuevas:	0 viv

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

AREA DE REPARTO AR-8 APROVECHAMIENTO MEDIO 0,238519 ua/m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Objetivo (ua)	33.839,00	Cesión Aprovechamiento (ua)	3.562,64
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	32.063,73	Excesos (+) & Defectos (-) Apro. (ua)	-1.787,37

**SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR**

Sistema General	Sistema General Varío	SGV-9	15.448,22 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>15.448,22 m<sup>2</sup></b>

**ORDENACION PORMENORIZADA**

**CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

USO GLOBAL	TIPOLOGÍA	Valor de calculo					Edif. por usos lucr. m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup> edific.	coef.útil	coef.útil	Aprov. (ua)	m <sup>2</sup> ed.	Mín m <sup>2</sup>	Máx m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	VL							
	VP							
INDUSTRIAL	Intensivo (Adosada)	25.850,00	0,54	1,00	13.959,00	0,00	60.350,00	
INDUSTRIAL	Extensivo (Aislada)	32.000,00	0,54	1,00	17.280,00	0,00	60.350,00	
TERCIARIO	Terciario	2.500,00	1,04	1,00	2.600,00	0,00	12.000,00	
<b>TOTALES</b>		<b>60.350,00</b>			<b>33.839,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60.350,00</b>	

**COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)**

	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	nº Mín	nº Máx	Observaciones
Viviendas Libres	0,00		0,00		0	0	
Viviendas Protegidas	0		0,00		0	0	
<b>Total viviendas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

**RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES**

Reserva	Observaciones
Mínimo cesión espacios Libre (m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )	s/art. 17 LOUA y RP

**OTRAS DETERMINACIONES**

Se tendrá que prever la conexión con el sector SUS-6 Las Alparatas III, para su conexión con el enlace de la A-370.

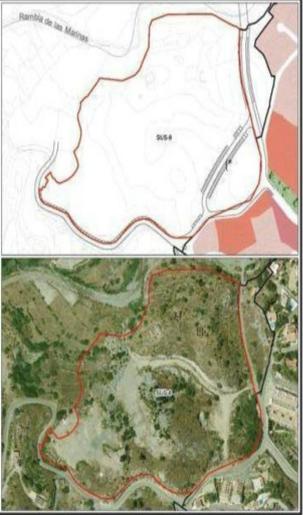
12

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		SUS-7 Industrial Las Alparatas III	
<b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b>			
Los criterios y objetivos de esta actuación son:			
El objetivo es el establecer un área de continuación del sector previsto SUS-5, para la implantación de suelo industrial del que es carente Mojarcar, y situarlo en la zona de Las Alparatas a pie de la A-370, que se complementa con los espacios previstos SUS-4 al sur de la A-370 y SUS-5 al este, motivado por disponer de buenas comunicaciones y mínima afección de incidencia paisajística sobre el núcleo de Mojarcar.			
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>			
<b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b>			
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial; Pny Urbanización; Pny Reparcelación		
Sistema de actuación:	Compensación Se constituirá Entidad de Conservación		
Plazos para Ordenación detallada:	2º C		
<b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b>			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable. Deberá preverse reserva para Punto Limpio			
<b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b>			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			

SUS-7 Industrial Las Alparatas III		Planos: 0.3.A.5						
<b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b>								
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DEL SUELO:	SECTORIZADO					
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</b>								
SUPERFICIE DEL SECTOR:	80.863,69 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL:	0 viv/ha					
USO GLOBAL:	Industrial	Uso Residencial (art.10.1.A.d):	0					
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,423 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:	0 viv					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD:	34.200,00 m <sup>2</sup> t	Nº Viviendas existentes:	0 viv					
SUP. Sistema Generales:	0,00	Edif. Res. Materializada:	0 m <sup>2</sup>					
SUP. Sin S. General:	80.863,69	Nº máx. viviendas nuevas:	0 viv					
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>								
ÁREA DE REPARTO	AR-8	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,238519 ua/m <sup>2</sup>					
Aprovechamiento Objetivo (ua)	19.468,00	Cesión Aprovechamiento (ua)	1.928,75					
Aprovechamiento Subjetivo (ua)	17.358,75	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua)	180,46					
<b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>								
m <sup>2</sup>								
TOTAL								
0,00 m <sup>2</sup>								
<b>ORDENACION PORMENORIZADA</b>								
<b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b>								
USO GLOBAL	TPOLOGÍA	Valor de cálculo					Edif. por usos lucr. m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup> edifi.	coef. long.	coef. sit.	Aprov. (ua)	nº viv.	Mín m <sup>2</sup>	Máx m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL	VL							
	VP							
INDUSTRIAL	Intensivo (Adosada)	16.200,00	0,54	1,00	8.748,00	0,00	34.200,00	
INDUSTRIAL	Extensivo (Alzada)	16.000,00	0,54	1,00	8.640,00	0,00	34.200,00	
TERCIARIO	Terciario	2.000,00	1,04	1,00	2.080,00	0,00	6.000,00	
<b>TOTALES</b>		<b>34.200,00</b>			<b>19.468,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.200,00</b>	
<b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b>								
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> 1	%	nº Mín	nº Max	Observaciones	
Viviendas Libres	0,00		0,00		0	0		
Viviendas Protegidas	0		0,00		0	0		
<b>Total viviendas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b>								
Observaciones								
Mínimo cesión espacios Libre (m <sup>2</sup> ) s/art. 17 LOUA y RP								
Mínimo cesión equipamientos dotacionales(m <sup>2</sup> ) s/art. 17 LOUA y RP								
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> ) s/art. 17 LOUA y RP								
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> ) s/art. 17 LOUA y RP								
<b>OTRAS DETERMINACIONES</b>								

00287607



<p><b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b> <span style="float: right;"><b>SUS-8 Huerto del Escribano</b></span></p> <p><b>OBJETIVOS GENERALES PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA</b></p> <p>Los criterios y objetivos de esta actuación son:          El objetivo de la actuación es el de configurar un espacio residencial tomando como referencial partida a título indicativo la trama urbana prevista con la ordenación del Plan Parcial que en su día se inició su tramitación.          Entre los objetivos principales está el de la mejora de las características y trazado del viario de conexión de la Paratá a Mojácar Costa, al este de la actuación que linda con el suelo urbano existente.          Y mejorar las conexiones con el ámbito UE-8 Las Marinas.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><b>OTRAS DETERMINACIONES</b></p> <p><b>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</b></p> <p><b>Planamiento de desarrollo:</b> Plan Parcial Prv Urbanización Prv Reparcelación</p> <p><b>Sistema de actuación:</b> Compensación <span style="float: right;">Se constituirá</span></p> <p><b>Plazas para Ordenación detallada:</b> 1º C</p> <p><b>CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR</b></p> <p>Las establecidas con carácter general para el suelo Urbanizable, la urbanización del S.O.V para su adaptación al límite del sector.</p> <p><b>CONDICIONES DE INTEGRACIÓN ESTRUCTURAL</b></p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de infraestructuras de redes separativas de saneamiento y pluviales, abastecimiento y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p> <p>La zona de espacios libres, se detecta la presencia de Saltonia papillosa, por lo que podrían mantenerse los ejemplares de la especie e integrarse dentro de las zonas verdes del sector. Si se detectasen, ejemplares de esta u otra especie de flora amenazada o incluida en LESP, se comunicara a la delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de forma previa al desarrollo del sector.</p> <p><b>Alección DPH y posible elección por inundabilidad rambra Las Marinas.</b></p> <p>Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18, en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anexo N.º 2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.</p> <p>Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).</p>	<p><b>SUS-8 Huerto del Escribano</b> <span style="float: right;">Planos: O.3.A.28 y O.3.A.32</span></p> <p><b>ORDENACION ESTRUCTURAL</b></p> <p><b>CLASE DE SUELO:</b> SUELO URBANIZABLE <span style="float: right;"><b>CATEGORIA DEL SUELO:</b> ORDENADO</span></p> <p><b>DETERMINACIONES URBANISTICAS</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">SUPERFICIE DEL SECTOR: 80.577,82 m<sup>2</sup></td> <td style="width: 50%;">DENSIDAD RESIDENCIAL: 34 viv/ha</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL: Residencial</td> <td>Uso Residencial (art.10.1.A.d): Media</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0.465 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> <td>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200 viv</td> </tr> <tr> <td>MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 27.545,04 m<sup>2</sup></td> <td>Nº Viviendas existentes: 0 viv</td> </tr> <tr> <td>SUP. Sistema Generales: 0,00 m<sup>2</sup></td> <td>Edif. Res. Materializada: 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>SUP. Sin S. General: 80.577,82 m<sup>2</sup></td> <td>Nº máx. viviendas nuevas: 200 viv</td> </tr> </table> <p><b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">ÁREA DE REPARTO: AR-4</td> <td style="width: 50%;">APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,251392 ua/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Objetivo (ua): 15.228,71</td> <td>Cesión Aprovechamiento a la adm. actuante (ua): 1.522,87</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Subjetivo (ua): 13.705,84</td> <td>Excesos (+) &amp; Defectos (-) Aprov. (ua): 0,00</td> </tr> </table> <p><b>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</b></p> <p>No hay sistemas generales incluidos en el sector.</p> <p><b>TOTAL</b> <span style="float: right;">0,00 m<sup>2</sup></span></p> <p><b>ORDENACION PORMENORIZADA</b></p> <p><b>CONDICIONES DE LA EDIFICACION</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">USO GLOBAL</th> <th rowspan="2">TIPOLOGIA</th> <th colspan="5">Valor de calculo</th> <th colspan="2">Edif. por usos (ua): m<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <th>u<sup>2</sup> edif.</th> <th>coef. H<sub>imp</sub></th> <th>coef. V<sub>p</sub></th> <th>Coef. Comp. (*)</th> <th>Aprov. (ua)</th> <th>Mín m<sup>2</sup></th> <th>Máx m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>Unif. Asil.</td> <td>19.269,69</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>0,8570</td> <td>12,860,19</td> <td>10.000,00</td> <td>18.269,69</td> </tr> <tr> <td>VP</td> <td>Ados. &amp; Plurif.</td> <td>8.275,35</td> <td>0,82</td> <td>0,89</td> <td>0,8570</td> <td>3.451,35</td> <td>8.275,35</td> <td>18.545,04</td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TERCERARIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1.000,00</td> <td>14.000,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>TOTALES</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>27.545,04</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>16.112</b></td> <td><b>19.275,35</b></td> <td><b>27.545,04</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><small>Nota: (*) Coef. corrector para compensar las cargas asumidas por el sector de cesión de suelos ya efectuadas para dotaciones al Ayuntamiento de Mojácar (Ibomvino, en zona del río Aguas para usos, Respetivo (22.637 m<sup>2</sup>)).</small></p> <p><b>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nº Viviendas</th> <th>%</th> <th>m<sup>2</sup> t</th> <th>%</th> <th>m<sup>2</sup> Min</th> <th>m<sup>2</sup> Max</th> <th>Observaciones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Libres</td> <td>121</td> <td>60,50%</td> <td>19.269,69</td> <td>69,96%</td> <td>0</td> <td>121</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td>79</td> <td>39,50%</td> <td>8.275,35</td> <td>30,04%</td> <td>79</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Total viviendas</b></td> <td><b>200</b></td> <td><b>100,00%</b></td> <td><b>27.545,04</b></td> <td><b>100,00%</b></td> <td><b>79</b></td> <td><b>200</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>RESERVAS DOTACIONALES SISTEMAS LOCALES</b> <span style="float: right;"><b>Observaciones</b></span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Mínimo cesión espacios Libres (m<sup>2</sup>)</td> <td>Art. 17 LOUA y RP</td> <td>Los equipamientos dotacionales se situarán preferentemente en la zona este, lindando con la Aut. Las Marinas, y se establecerá viario de separación del equipamiento con la zona residencial.</td> </tr> <tr> <td>Mínimo cesión equipamientos dotacionales (m<sup>2</sup>)</td> <td>Art. 17 LOUA y RP</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mínimo cesión S.I.P.S. (m<sup>2</sup>)</td> <td>Art. 17 LOUA y RP</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mínimo cesión viarios (m<sup>2</sup>)</td> <td>Art. 17 LOUA y RP</td> <td>(*) A título indicativo se recoge en la imagen del sector posible situación de zona de equipamiento y viario.</td> </tr> </table> <p>Las zonas libres se situarán preferentemente lindando con la ctra a la Paratá y con la rambra Las Marinas.</p> <p><b>DETERMINACIONES VINCULANTES</b></p> <p>Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración responsable de la Cuenca.</p> <p><b>OTRAS DETERMINACIONES</b></p> <p>En el sector las zonas afectadas por la zona de influencia del mar, cuyo límite queda recogido en los planos O.3.A. "Ordenación Completa", las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. (art. 30 Ley de Costas).</p> <p>La edificabilidad global sobre rasante que se materialice en la zona de influencia de 500 metros a partir de la ribera del mar, no superará los 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Alección DPH y posible elección por inundabilidad rambra Las Marinas.</b></p> <p>Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 845/1985, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.</p>	SUPERFICIE DEL SECTOR: 80.577,82 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL: 34 viv/ha	USO GLOBAL: Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d): Media	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0.465 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200 viv	MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 27.545,04 m <sup>2</sup>	Nº Viviendas existentes: 0 viv	SUP. Sistema Generales: 0,00 m <sup>2</sup>	Edif. Res. Materializada: 0 m <sup>2</sup>	SUP. Sin S. General: 80.577,82 m <sup>2</sup>	Nº máx. viviendas nuevas: 200 viv	ÁREA DE REPARTO: AR-4	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,251392 ua/m <sup>2</sup>	Aprovechamiento Objetivo (ua): 15.228,71	Cesión Aprovechamiento a la adm. actuante (ua): 1.522,87	Aprovechamiento Subjetivo (ua): 13.705,84	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua): 0,00	USO GLOBAL	TIPOLOGIA	Valor de calculo					Edif. por usos (ua): m <sup>2</sup>		u <sup>2</sup> edif.	coef. H <sub>imp</sub>	coef. V <sub>p</sub>	Coef. Comp. (*)	Aprov. (ua)	Mín m <sup>2</sup>	Máx m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	VL	Unif. Asil.	19.269,69	1,00	1,00	0,8570	12,860,19	10.000,00	18.269,69	VP	Ados. & Plurif.	8.275,35	0,82	0,89	0,8570	3.451,35	8.275,35	18.545,04	INDUSTRIAL										TERCERARIO							1.000,00	14.000,00		<b>TOTALES</b>			<b>27.545,04</b>				<b>16.112</b>	<b>19.275,35</b>	<b>27.545,04</b>		Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	m <sup>2</sup> Min	m <sup>2</sup> Max	Observaciones	Viviendas Libres	121	60,50%	19.269,69	69,96%	0	121		Viviendas Protegidas	79	39,50%	8.275,35	30,04%	79	200		<b>Total viviendas</b>	<b>200</b>	<b>100,00%</b>	<b>27.545,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>79</b>	<b>200</b>		Mínimo cesión espacios Libres (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP	Los equipamientos dotacionales se situarán preferentemente en la zona este, lindando con la Aut. Las Marinas, y se establecerá viario de separación del equipamiento con la zona residencial.	Mínimo cesión equipamientos dotacionales (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP		Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP		Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP	(*) A título indicativo se recoge en la imagen del sector posible situación de zona de equipamiento y viario.
SUPERFICIE DEL SECTOR: 80.577,82 m <sup>2</sup>	DENSIDAD RESIDENCIAL: 34 viv/ha																																																																																																																															
USO GLOBAL: Residencial	Uso Residencial (art.10.1.A.d): Media																																																																																																																															
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0.465 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 200 viv																																																																																																																															
MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 27.545,04 m <sup>2</sup>	Nº Viviendas existentes: 0 viv																																																																																																																															
SUP. Sistema Generales: 0,00 m <sup>2</sup>	Edif. Res. Materializada: 0 m <sup>2</sup>																																																																																																																															
SUP. Sin S. General: 80.577,82 m <sup>2</sup>	Nº máx. viviendas nuevas: 200 viv																																																																																																																															
ÁREA DE REPARTO: AR-4	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,251392 ua/m <sup>2</sup>																																																																																																																															
Aprovechamiento Objetivo (ua): 15.228,71	Cesión Aprovechamiento a la adm. actuante (ua): 1.522,87																																																																																																																															
Aprovechamiento Subjetivo (ua): 13.705,84	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua): 0,00																																																																																																																															
USO GLOBAL	TIPOLOGIA	Valor de calculo					Edif. por usos (ua): m <sup>2</sup>																																																																																																																									
		u <sup>2</sup> edif.	coef. H <sub>imp</sub>	coef. V <sub>p</sub>	Coef. Comp. (*)	Aprov. (ua)	Mín m <sup>2</sup>	Máx m <sup>2</sup>																																																																																																																								
RESIDENCIAL	VL	Unif. Asil.	19.269,69	1,00	1,00	0,8570	12,860,19	10.000,00	18.269,69																																																																																																																							
	VP	Ados. & Plurif.	8.275,35	0,82	0,89	0,8570	3.451,35	8.275,35	18.545,04																																																																																																																							
INDUSTRIAL																																																																																																																																
TERCERARIO							1.000,00	14.000,00																																																																																																																								
<b>TOTALES</b>			<b>27.545,04</b>				<b>16.112</b>	<b>19.275,35</b>	<b>27.545,04</b>																																																																																																																							
	Nº Viviendas	%	m <sup>2</sup> t	%	m <sup>2</sup> Min	m <sup>2</sup> Max	Observaciones																																																																																																																									
Viviendas Libres	121	60,50%	19.269,69	69,96%	0	121																																																																																																																										
Viviendas Protegidas	79	39,50%	8.275,35	30,04%	79	200																																																																																																																										
<b>Total viviendas</b>	<b>200</b>	<b>100,00%</b>	<b>27.545,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>79</b>	<b>200</b>																																																																																																																										
Mínimo cesión espacios Libres (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP	Los equipamientos dotacionales se situarán preferentemente en la zona este, lindando con la Aut. Las Marinas, y se establecerá viario de separación del equipamiento con la zona residencial.																																																																																																																														
Mínimo cesión equipamientos dotacionales (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP																																																																																																																															
Mínimo cesión S.I.P.S. (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP																																																																																																																															
Mínimo cesión viarios (m <sup>2</sup> )	Art. 17 LOUA y RP	(*) A título indicativo se recoge en la imagen del sector posible situación de zona de equipamiento y viario.																																																																																																																														



**FICHAS URBANÍSTICAS.  
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (hs)	USOS INCOMPATIBLES
SUNS-1	El Cantal	12	Industrial
SUNS-2	El Descargador 1	13	Industrial
SUNS-3	El Descargador 2	9	Industrial

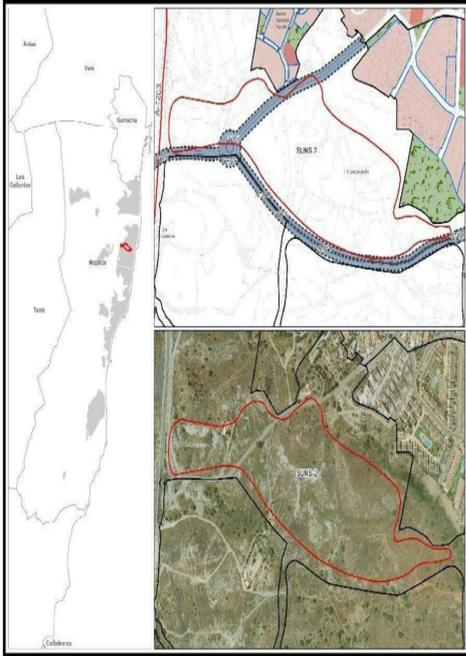
1

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
Desarrollo, gestión y programación	
Planeamiento desarrollo:	Plan de Sectorización y Plan Parcial
Otros:	Proyecto Urbanización y Parcelación
Iniciación redacción:	
Sistema:	A establecer por el PS
Programación:	Sin programación
Orden de prioridad:	
Observaciones	
Hábitat potencial de la tortuga Mora. Se procederá a realizar prospecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.	
Afección DPH y afección por inundabilidad del la Ramba de Campos	
- Para el desarrollo del sector se atenderá al cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anejo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero. - Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados. - Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).	

SUNS-1	El Cantal	Planos: O.3.A.25 y O.3.A.27																
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO																		
SUNS-1. El Cantal Superficie: 118.000,00 m <sup>2</sup> Superficie estimada que quedará sujeta a la delimitación que se establezca en el Plan de Sectorización y a las limitaciones establecidas en la DAE.		Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar la trama urbana dando solución a la continuidad de la fachada de la costa, estableciendo la conjunción de espacios libres y dotacionales que completen las necesidades propias de los espacios de costa, completando y articulando las tramas urbanas existentes del suelo urbano.																
DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL																		
CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO																	
SUELO URBANIZABLE	NO SECTORIZADO																	
USOS GLOBALES INCOMPATIBLES																		
El desarrollo de esta area no podrá promover la implantación mayoritaria de usos pomenorizados correspondientes al uso global Industrial .																		
CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA																		
- El preceptivo Plan de Sectorización debiera formularse para la totalidad del Área SUNS-1 - La ordenación del sector deberá recoger zona de viario previsto para posible conexión futura de la costa con la variante interior, para lo cual deberá realizarse estudio de alternativas de conexión que deberán incluirse en el Plan de sectorización y Plan Parcial que garanticen la viabilidad de dicha conexión. El sector queda solo obligado a la ejecución del viario de conexión de la Variante interior con la Ctra. AL-5107. - La localización del Sistema General de aparcamientos (S.G.V.4), recogida en planos es a título orientativo y su emplazamiento definitivo quedara recogido en la ordenación del sector, y deberá situarse a pie de la de la ctra. AL-5107. - La sectorización del área SUNS-1 precisará la ejecución previa o simultanea de las infraestructuras básicas de redes separativas de saneamiento, aguas pluviales, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana. - En la zona de servidumbre de protección se estará en lo dispuesto en el art. 25 de la Ley de Costas. - En la zona de influencia marítimo terrestre, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas debe realizarse de forma armónica con el entorno sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, acorde con el art. 30 de la Ley de Costas.																		
CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES																		
Sistemas Generales Incluidos		Sistemas Generales Exteriores																
S.G. min. de Espacios Libres:	3.900,00 m <sup>2</sup>	A determinar por el PS																
S.G.V.4 - Apar. El Cantal.	9.139,51 m <sup>2</sup>	Conexión de la AL-5107 con la variante ronda interior. La ejecución será a cargo del sector.																
Otros:	Según PS																	
Los costes de urbanización de los S.G. incluidos en el sector, serán asumidos por el correspondiente Plan de Sectorización.																		
Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo.																		
Los criterios de disposición de los sistemas generales son: Respecto a los espacios libres estos se establecerán, en su caso junto o en continuación con los espacios libres locales. El ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres será igual o superior a 7 m <sup>2</sup> /hab, con un mínimo de 3.900 m <sup>2</sup> . Edificabilidad máx.: 0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		<b>Coord. UTM (ETRS89) que delimitan la zona de posible desarrollo a urbanizar entre la AL-5107 y el interior</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>603.304</td> <td>4.109.476</td> </tr> <tr> <td>603.317</td> <td>4.109.454</td> </tr> <tr> <td>603.348</td> <td>4.109.428</td> </tr> <tr> <td>603.322</td> <td>4.109.368</td> </tr> <tr> <td>603.333</td> <td>4.109.267</td> </tr> <tr> <td>603.454</td> <td>4.109.272</td> </tr> <tr> <td>603.533</td> <td>4.109.298</td> </tr> </tbody> </table> La delimitación es coincidente en su mayor parte con camino existente	X	Y	603.304	4.109.476	603.317	4.109.454	603.348	4.109.428	603.322	4.109.368	603.333	4.109.267	603.454	4.109.272	603.533	4.109.298
X	Y																	
603.304	4.109.476																	
603.317	4.109.454																	
603.348	4.109.428																	
603.322	4.109.368																	
603.333	4.109.267																	
603.454	4.109.272																	
603.533	4.109.298																	
Los usos se determinarán en el proyecto de sectorización, según los permitidos por la normativa sectorial de aplicación vigente.																		

2

### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



#### Desarrollo, gestión y programación

Planeamiento desarrollo:	Plan de Sectorización y Plan Parcial	Sistema:	A establecer por el PS
Otros:	Proyecto Urbanización y Reparcelación	Programación:	Sin programación
Iniciación redacción:		Orden de prioridad:	

#### Observaciones

- Sera necesario estudio paisajístico para definir los solidos capax y su integración paisajística.
- Hábitat potencial de la tortuga Mora. Afecta también a los HIC códigos 5220 y 5333 Se procederá a realizar prospecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.

#### Afección DPH y posible afección por inundabilidad del cauce Innominado Descargador. (I Descargador)

- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenca Mediterráneas Andaluza, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anejo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.
- Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se inicia mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.
- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).

### SUNS-2 El Descargador 1 Planos: O.3.A.18 y O.3.A.19

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUNS-2 El Descargador 1

Superficie: 130.000,00 m<sup>2</sup>

Superficie estimada que quedará sujeta a la delimitación que se establezca en el Plan de Sectorización.

Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano a lo largo de la zona del barranco del Descargador, a través del cual se conectará la zona de centralidad con las playas del Palmeral y del Descargador

#### DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO
SUELO URBANIZABLE	NO SECTORIZADO
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES</b>	
El desarrollo de esta area no podra promover la implantación mayoritaria de usos pomenorizados correspondientes al uso global Industrial.	

#### CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

- El preceptivo Plan de Sectorización debiera formularse para la totalidad del Área SUNS-2
- El viario previsto que forma parte del S.G.V.8, a cargo del presente sector y del SUNS-3, se planificará para su ejecución independiente pero coordinado su diseño, siendo vinculante.
- La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultanea de las infraestructuras básicas de redes separativas de saneamiento, aguas pluviales, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.
- En la zona de influencia marítimo terrestre, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas debe realizarse de forma armónica con el entorno sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, acorde con el art. 30 de la Ley de Costas.

#### CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistemas Generales Incluidos	Sistemas Generales Exteriores	
S.G. min. de Espacios Libres:	0,00 m <sup>2</sup>	A determinar por el PS
S.G. (Punto)		
Otros:	Según PS	

Los costes de urbanización de los S.G. incluidos en el sector, se establecerá el cargo a asumir por el sector en el correspondiente Plan de Sectorización.

#### Objetivos

Los criterios de disposición de los sistemas generales son: Respecto a los espacios libres estos se establecerán, en su caso junto o en continuación con los espacios libres locales, en continuidad con los espacios libres del SU: API-4 El Palmeral, SUNS-3 y junto SGV-8 en su contacto con el SU. El ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres será igual o superior a 7 m<sup>2</sup>/hab, con un mínimo de 4.300m<sup>2</sup>. El resto de SG previstos incluidos en el sector se situaran en las zonas indicadas en los planos de ordenación, sujetos a los ajustes de ubicación que proceda para su realización y uso.

Edificabilidad máx.: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

El número máximo de viviendas a desarrollar en el área SUNS-2 El Descargador 1 será el resultado de aplicar el parametro de 20 viv/ha a latotalidad de la superficie del área excluyendo del computo los sistemas generales exteriores.

La máxima edificabilidad residencial se calculara, una vez definida la densidad global del área, a razón de 120 m<sup>2</sup> de techo edificado por vivienda. A esta edificabilidad se le añadirá 10m<sup>2</sup> de techo edificable por vivienda destinados a comercio de proximidad. El techo resultante de sumar ambos valores representaran al menos el 70% de la edificabilidad total del área.

3

### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



#### Desarrollo, gestión y programación

Planeamiento desarrollo:	Plan de Sectorización y Plan Parcial	Sistema:	A establecer por el PS
Otros:	Proyecto Urbanización y Reparcelación	Programación:	Sin programación
Iniciación redacción:		Orden de prioridad:	

#### Observaciones

- Será necesario estudio paisajístico para definir los sólidos capax y su integración paisajística.
- Habitat potencial de la tortuga Mora. Afecta también a los HIC códigos 5220 y 5333 Se procederá a realizar prospecciones del terreno previo a la realización de cualquier actividad y, en caso de encontrarse algún ejemplar, llevar a cabo medidas correctoras que minimicen o anulen el posible impacto que se pueda ocasionar a dicha especie.

#### Afección DPH y posible afección por inundabilidad del cauce Innominado Descargador 2. (I Descargador 2)

- Para el desarrollo del sector será necesario la presentación ante la Administración Hidráulica Andaluza de un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable de los cauces (I Descargador e I Descargador 2) y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18; en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuenas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anejo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero.

- Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico del cauce afectado, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del D.P.H. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo de la Administración Hidráulica Andaluza, y el mismo se desarrollará a instancia de parte o de los interesados.

- Con carácter previo a su ejecución, las actuaciones previstas en la Zona de Policía del cauce, deberán contar con la autorización de la Administración Hidráulica Andaluza, de acuerdo a lo establecido en el art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D.P.H.).

### SUNS-3 El Descargador 2 Planos: 0.3.A.18, 0.3.A.19, 0.3.A.20 y 0.3.A.21

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

##### SUNS-3 El Descargador 2

Superficie: 90.000,00 m<sup>2</sup>

Superficie estimada que quedará sujeta a la delimitación que se establezca en el Plan de Sectorización.

Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano en la zona del Descargador límite por el sur con los suelos urbanizables pendientes de desarrollar en la zona del Albardar.

#### DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
SUELO URBANIZABLE	NO SECTORIZADO
<b>USOS GLOBALES INCOMPATIBLES</b>	
El desarrollo de esta área no podrá promover la implantación mayoritaria de usos pomenorizados correspondientes al uso global Industrial.	

#### CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

- El preceptivo Plan de Sectorización deberá formularse para la totalidad del Área SUNS-3
- Completar el viario de borde con el sector SUO-3
- El viario previsto que forma parte del S.G.V.8, a cargo del presente sector y del SUNS-2, se planificará para su ejecución independiente pero coordinado su diseño, siendo vinculante.
- La sectorización del área SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de redes separativas de saneamiento, aguas pluviales, abastecimiento y energía eléctrica, a definir por el Plan de Sectorización teniendo como referencia el modelo de ordenación de redes generales de infraestructuras establecido en el presente Plan General, que se entienden necesarias para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.
- En la zona de influencia marítimo terrestre, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas debe

#### CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistemas Generales incluidos	Sistemas Generales Exteriores	
S.G. min. de Espacios Libres:	3.000,00 m <sup>2</sup>	A determinar por el PS
Otros:	Según PS	

Los costes de urbanización de los S.G. incluidos en el sector, se establecerá el cargo a asumir por el sector en el correspondiente Plan de Sectorización.

#### Objetivos y

Los criterios de disposición de los sistemas generales son: Respecto a los espacios libres estos se establecerán, en su caso, junto o en continuación con los espacios libres locales, en continuidad con los espacios libres del SUNS-2 y junto SGV-8 en su contacto con el SU. El ratio de Sistemas generales de Espacios Libres será igual o superior a 7 m<sup>2</sup>/hab, con un mínimo de 3.100m<sup>2</sup>. El resto de SG previstos incluidos en el sector se situarán en las zonas indicadas en los planos de ordenación, sujetos a los ajustes de ubicación que proceda para su realización y uso.

Edificabilidad máx.: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

El número máximo de viviendas a desarrollar en el área SUNS-3 El Descargador 2 será el resultado de aplicar el parámetro de 20 viv/ha a latotalidad de la superficie del área excluyendo del computo los sistemas generales exteriores.

La máxima edificabilidad residencial se calculará, una vez definida la densidad global del área, a razón de 120 m<sup>2</sup>t de techo edificable por vivienda. A esta edificabilidad se le añadirá 10m<sup>2</sup> de techo edificable por vivienda destinados a comercio de proximidad. El techo resultante de sumar ambos valores representaran al menos el 70% de la edificabilidad total del área.

00287607

**FICHAS URBANÍSTICAS  
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

**PLANES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

P.E. Actuaciones en Caminos Rurales

P.E. de Miradores

P.E. Rambla de Campos (zona Los Gurullos)

P.E. Río Aguas

P.E. Marina de la Torre (antiguo sector 11)

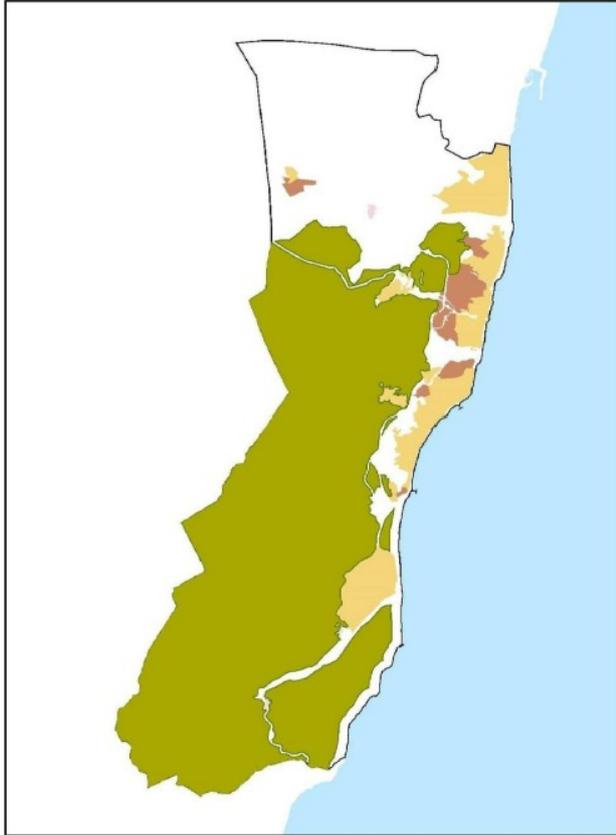
Ámbitos Serranos

Vegas Tradicionales

00287607

SUELO NO URBANIZABLE

Planos: O.1.C.2



DENOMINACIÓN: **SNU-EP-PTU-AS**  
 ÁMBITO: **Ámbitos Serranos**  
 CATEGORÍA: **SNU-EP-PTU**  
 SUB-CATEGORÍA: **AS**

**NATURALEZA**

Dentro de esta categoría de suelo se incluyen aquellos terrenos de naturaleza forestal, cubiertos por formaciones vegetales naturales diversas, con predominio de las no arboladas; y que por sus características se consideran especialmente valiosos en la conservación de la imagen visual del Levante Almeriense.

En general el ámbito serrano se corresponde en gran medida con los lugares incluidos en la Red Natura 2000.

**OBJETO**

La regeneración y mejora de la cubierta vegetal natural, tanto herbácea como arbustiva; la protección de las áreas de formación más valiosas, y el saneamiento y gestión de las áreas de repoblación, recuperando su elevado interés ambiental, evitando los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

**CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE**

Áreas de uso agroganadero se persigue el mantenimiento de los usos agrícolas tradicionales y la conservación y mejora de los valores forísticos y faunísticos.

Condicionantes, zonas puntuales con riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

Categoría: en cumplimiento del art. 41.1c y d de la LOUA, se incluyen en la categoría Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística por su aptitud agrícola para el uso agrícola y la conservación de la vegetación y fauna, según establece el art. 46.2b

**USOS**

**Característicos:**

Los suelos de ámbito Serrano delimitados quedan sujetos, en las normas del espacio Red Natura 2000, en los espacios que se solapan; y en el resto a las condiciones establecidas para los suelos no urbanizables de carácter Natural o Rural, y sujetos a estudios paisajísticos cualquier actuación de las permitidas para los suelos SNU-CNR, así como condicionados las actuaciones dentro de los objetivos establecidos.

Se potenciará los valores locales, y en ellos es posible el crecimiento urbanístico sólo en el supuesto de continuidad con núcleos existentes en suelo urbano.

**Autorizables:**

Las viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria son admisibles previo trámite análogo a la declaración de interés público. Redes públicas de comunicaciones electrónicas

**Prohibidos:**

Las actividades industriales en cualquiera de sus modalidades

Las instalaciones de generación de energía solar o eólica

Las explotaciones mineras a cielo abierto

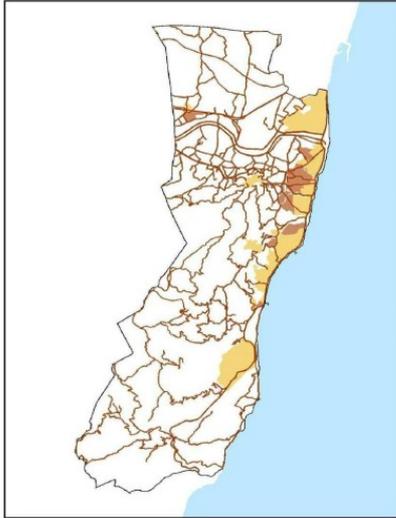
Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradores de los servicios

00287607

SUELO NO URBANIZABLE

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIONES EN CAMINOS RURALES

Planos: O.1.C.2



DENOMINACIÓN: **PLAN ESPECIAL DE ACTUACIONES EN CAMINOS RURALES**  
ÁMBITO: **T. Municipal**  
CATEGORÍA: **SNU-EP-PTU**  
SUB-CATEGORÍA: **CR**

#### ÁMBITO

1. El ámbito de actuación es el conjunto de caminos rurales inventariados excluidos los correspondientes de red viaria interior de conexión con la costa.

#### OBJETIVO

2. El objetivo del Plan Especial, a desarrollar en uno o varios planes las actuaciones necesarias llevar a cabo para mantener la red de caminos existentes, potenciando los susceptibles de crear una maya de caminos con fines lúdicos, que permitan el conocimiento del territorio, apoyando las experiencias que ya se están llevando a cabo en este aspecto por el Ayuntamiento.

#### CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

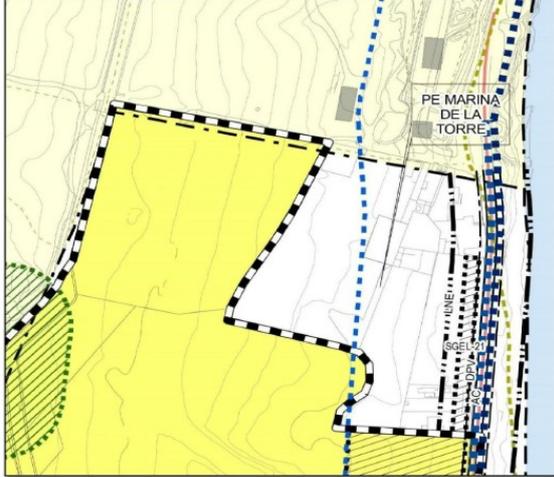
El Plan Especial podrá contemplar elementos tales como áreas recreativas, miradores, etc., que establezcan puntos singulares en los trazados de los caminos que sirvan de base para rutas turística.

- a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes
- b) Establecer los trazados y características de los distintos caminos rurales
- c) Recuperación de caminos no inventariados.
- d) Establecer las condiciones de protección y actuación para el mantenimiento y conservación.
- e) Categorizar los caminos para establecer prioridad de actuaciones.
- f) Definición de las actuaciones de viario y su diseño.
- g) Condiciones medioambientales y paisajísticas para su integración en el territorio.

SUELO NO URBANIZABLE

PLAN ESPECIAL MARINA DE LA TORRE (ANTIGUO SECTOR 11)

Planos: O.1.D.2



DENOMINACIÓN: **PLAN ESPECIAL MARINA DE LA TORRE (ANTIGUO SECTOR 11)**  
 ÁMBITO: **María de La Torre. Limite con Garrucha**  
 CATEGORÍA: **SNU-EP-PTU**  
 SUB-CATEGORÍA:

**ÁMBITO**

1. El ámbito de actuación comprende el espacio de los antiguos suelos urbanizables del sector 11, de las NNS, sector colindante con la AL-5107, y con el T.M. de Garrucha.  
 Parte de las edificaciones del ámbito están recogidas y les afecta las condiciones de las normas establecidas en los suelos no urbanizables de especial protección en el ámbito de la Zona Franja Costera de Mojácar, y el Plan Especial establecerá si dichas edificaciones se integran o no en el mismo.

**OBJETIVO**

2. El objetivo del Plan Especial es proteger, ordenar y usar adecuadamente los valores culturales, paisajísticos, rurales, geomorfológicos, etc., y con especial incidencia en la ordenación de los espacios libres, compatibilidad de las edificaciones existentes, comunicaciones y de acceso a la costa y entre los T.M. de Mojácar y Garrucha, con la finalidad de implantación de usos y actividades de carácter cultural, deportivo, recreativo, etc., y que favorezcan la accesibilidad y complementen los equipamientos de las playas acordes con el POTLA, ley de Costas y demás legislación que le es de aplicación.

**CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**

- a) La ordenación del ámbito para articular los espacios libres, con finalidad de facilitar la comunicación de espacios recreativos que favorezcan la conexión entre el T.M. de Mojácar, y de Garrucha.
- b) Potenciación de usos y actividades de carácter recreativo y que favorezcan la accesibilidad y complementen los equipamientos de las playas acordes con el POTLA y la ley de Costas.
- c) Potenciar los recursos culturales de la zona del Cargadero de Garrucha.
- d) Establecer las necesarias vías de comunicación que articule la zona en especial las comunicaciones peatonales y ciclistas entre el T.M. de Mojácar y Garrucha, así como con la costa.
- e) Integración y/o establecimiento de las condiciones de uso, en su caso, de las edificaciones existentes y de las que se consideren de interés para las actuaciones previstas en el Plan Especial.
- f) Establecimiento de actuaciones selectivas para el tratamiento paisajístico y ocultación de los elementos impactantes.
- g) Protección del arbolado existente en el ámbito.

Las actuaciones que ocupen dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección deberán contar con el correspondiente título habilitante y autorización de la Comunidad Autónoma, respectivamente, y que, en todo caso, dichos instrumentos urbanísticos se remitirán a este Departamento, a través del Servicio Provincial de Costas en Almería, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas."

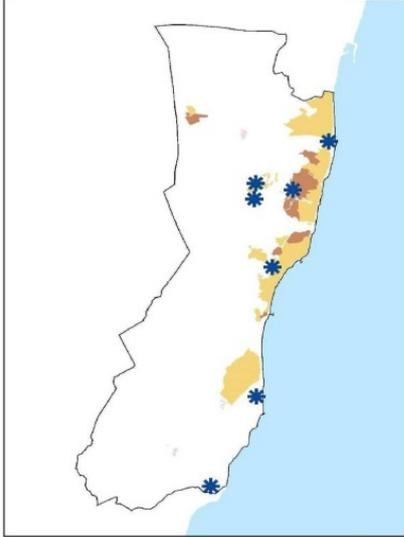
00287607



SUELO NO URBANIZABLE

PLAN ESPECIAL DE MIRADORES

Planos: O.1.C.2



DENOMINACIÓN: **PLAN ESPECIAL DE MIRADORES**  
ÁMBITO: **Municipal**  
CATEGORÍA: **SNU-EP-PTU**  
SUB-CATEGORÍA:

**ÁMBITO**

1. El ámbito de actuación será la que se determine en el Plan Especial que estudie y desarrolle las zonas previstas en el POTLA para la implantación de los Miradores de la Granatilla, y del Picacho.

**OBJETIVO**

2. El objetivo del Plan Especial es el de establecer la ubicación, condiciones de diseño, y comunicaciones de los Miradores indicados.

**CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**

- Establecer las condiciones de los miradores y su entorno de modo que permitan la estancia y la visión del paisaje, y establecer las condiciones que han de cumplir la señalización y materiales adecuados para su interpretación.
- Condiciones de acondicionamiento, del espacio de Mirador y espacios accesibles, que ofrezcan panorámicas amplias y diversas del paisaje comarcal, y que permitan su contemplación e interpretación.
- Se estudiará y especificará los accesos a los mismos, estableciendo las condiciones de accesibilidad, así como su conexión a la red de carreteras y/o caminos rurales.
- En el Mirador del Picacho se buscará la integración o diálogo posible con los elementos de infraestructuras de telecomunicaciones existentes

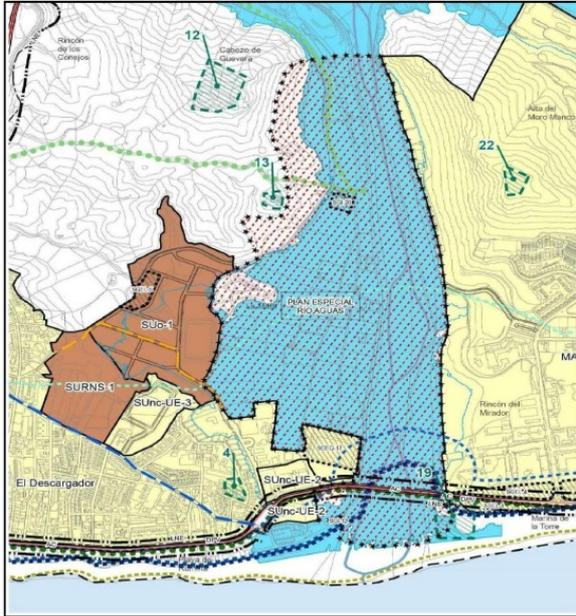
Las actuaciones que ocupen dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección deberán contar con el correspondiente título habilitante y autorización de la Comunidad Autónoma, respectivamente, y que, en todo caso, dichos instrumentos urbanísticos se remitirán a este Departamento, a través del Servicio Provincial de Costas en Almería, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

00287607

SUELO NO URBANIZABLE

PLAN ESPECIAL RIO AGUAS

Planos: O.1.D.2 y 3



DENOMINACIÓN: **PLAN ESPECIAL RIO AGUAS**  
 ÁMBITO: **Río Aguas y Vegas Tradicionales**  
 CATEGORIA: **SNU-EP-PTU**  
 SUB-CATEGORIA:

**ÁMBITO**

1. El ámbito de actuación es la desembocadura del río Aguas, comprendiendo parte del Parque Comarcal previsto en el POTLA, y formando parte del ámbito zona de Vegas Tradicionales.

**OBJETIVO**

2. El objetivo del Plan Especial es el de poner en valor las potencialidades medioambientales de la desembocadura del río Aguas en la denominada Laguna de Mojácar, vertebrando el último tramo del río, la zona de vegas tradicionales y la desembocadura como punto singular desde el que se dispone de importantes vistas del núcleo de Mojácar.

**CONTENIDO**

- a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes a ambos márgenes del río, y previendo su continuidad aguas arriba.
- b) El tratamiento paisajístico de los caminos públicos próximos a la ciudad mediante actuaciones que potencien la singularidad de la zona.
- c) Recuperación de la actividad agrícola de regadío y las estructuras territoriales del paisaje rural de la vega tradicional, y se favorecerá la conservación, mejora y ampliación del arbolado frutícola de sombra, utilizando especies locales tradicionales, en los linderos y márgenes de los caminos
- d) Recuperación del patrimonio etnológico, e infraestructuras de regadíos tradicionales recuperando las conexiones ascentrales con el río Aguas recuperando los acequias de regadíos tradicionales.
- e) Establecimiento de actuaciones selectivas para el tratamiento paisajístico y ocultación de los elementos impactantes, en concreto la subestación eléctrica.
- f) Actuaciones en el puente sobre el río aguas para incorporar paseos peatonales e incorporar carril bici
- g) Implantación de centro de interpretación en la desembocadura. Se propone que además de los temas medioambientales, se recoja temas relacionados con los yacimientos arqueológicos del entorno.

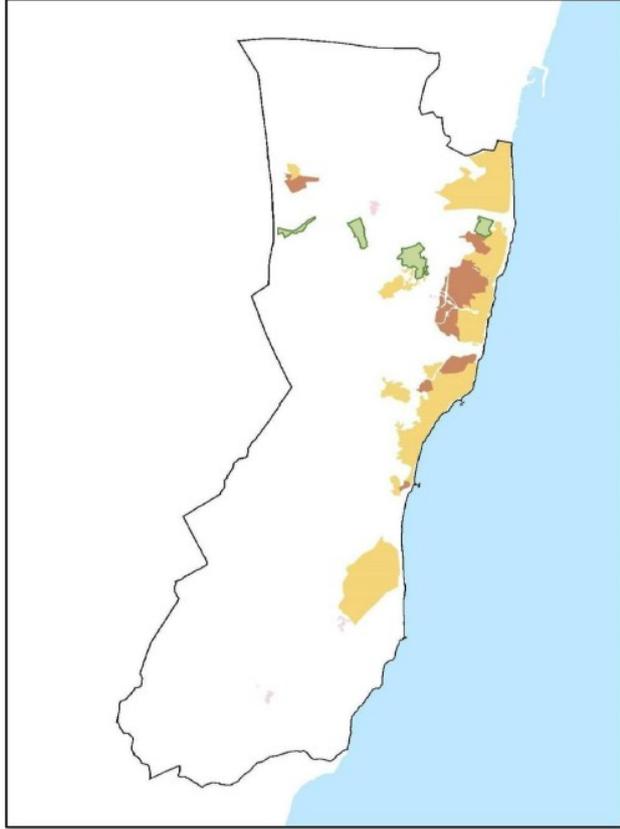
Las actuaciones que ocupen dominio público marítimo-terrestre y servidumbre de protección deberán contar con el correspondiente título habilitante y autorización de la Comunidad Autónoma, respectivamente, y que, en todo caso, dichos instrumentos urbanísticos se remitirán a este Departamento, a través del Servicio Provincial de Costas en Almería, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

00287607



SUELO NO URBANIZABLE

Planos: O.1.C.3



DENOMINACIÓN: SNU-EP-PTU-VT  
ÁMBITO: Vegas Tradicionales  
CATEGORÍA: SNU-EP-PTU  
SUB-CATEGORÍA: VT

#### NATURALEZA

Se corresponde con Áreas de Interés Agrícola Tradicional situadas en las inmediaciones del río Aguas.

#### OBJETO

Mantenimiento de la actividad agrícola de regadío, y las estructuras territoriales del paisaje rural de vega tradicional, propiciando la conservación, mejora y ampliación del arbolado frutícola o de sombra, utilizando especies locales tradicionales, en los linderos y márgenes de los caminos.

#### CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Áreas de uso agroganadero se persigue el mantenimiento, la conservación y mejora de los usos agrícolas tradicionales.

Condicionantes, zonas puntuales con riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad.

Categoría: en cumplimiento del art. 41, 1c y d de la LCUA, se incluyen en la categoría Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística por su aptitud agrológica para el uso agrícola y la conservación de la vegetación y fauna, según establece el art. 46.2b

#### USOS

##### Característicos:

Las condiciones de uso y edificación serán las establecidas en las NNUU en los artículos 14.4.1. "Condiciones generales" y 14.4.2. "Condiciones particulares para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actividades de explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que están destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación", en todo aquello que no vaya en contra de los objetivos enunciados.

##### Autorizables:

Las viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria son admisibles previo trámite análogo a la declaración de interés público. Redes públicas de comunicaciones electrónicas.

##### Prohibidos:

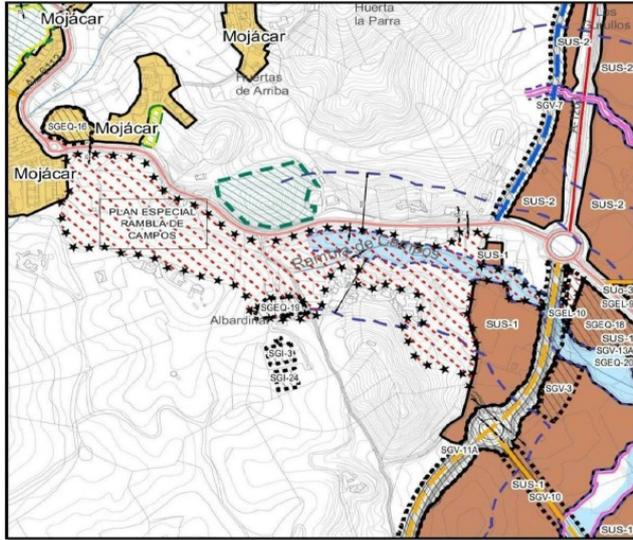
Las actividades industriales en cualquiera de sus modalidades

Las instalaciones de generación de energía solar o eólica

Las explotaciones mineras a cielo abierto

Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradores de los servicios

SUELO NO URBANIZABLE PLAN ESPECIAL RAMBLA DE CAMPOS (ZONA LOS GURULLOS) Planos: O.1.D.3



DENOMINACIÓN: PLAN ESPECIAL RAMBLA DE CAMPOS (ZONA LOS GURULLOS)  
 ÁMBITO: Los Gurullos  
 CATEGORÍA: SNU-EP-PTU  
 SUB-CATEGORÍA:

**ÁMBITO**  
 1. El ámbito de actuación comprende el espacio que une el área de centralidad con el núcleo de Mojácar, limitado por el norte con la carretera AL-6113, y por el sur con las estribaciones de Sierra Cabrera.

**OBJETIVO**  
 2. El objetivo del Plan Especial es proteger, ordenar y usar adecuadamente los valores paisajísticos, rurales, geomorfológicos, etc., y con especial incidencia en las comunicaciones rurales y de acceso entre la costa y el núcleo de Mojácar, como alternativas de itinerarios no motorizados a la AL-6113. El ámbito forma parte de la Red Natura 2000, y en su interior se localiza el HRD Los Gurullos.

**CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL**  
 a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes.  
 b) El tratamiento paisajístico de los caminos públicos próximos a la ciudad mediante actuaciones que potencien la singularidad de la zona.  
 c) Integración de la zona de Los Gurullos en las actuaciones previstas en el Plan Especial.  
 d) Establecimiento de actuaciones selectivas para el tratamiento paisajístico y ocultación de los elementos impactantes.  
 e) Restauración de las zonas de rambla colindante con la AL-6113.

00287607



**FICHAS URBANÍSTICAS  
SUELO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICOS**

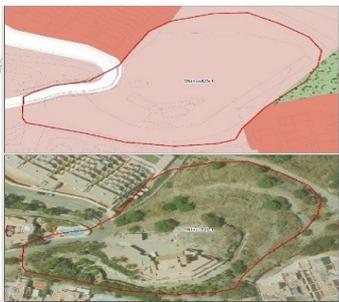
Ref.	Ámbito	Procedente del ámbito de las NNSS 1987	Superficie ámbito	Situación	Año edificación s/catastro	nº viv	Rf catastral	datos según catastro		
								USO PRINCIPAL	sup. Construida	sup. Grafica parcela
SUnc-AS-1	Indalo-El Cantal	UA-9a	7,271,27	C/ Atalayones 16	2005	1	2984008XG0028D0001TD	Residencial	327,00	3.857,00
							2984021XG0028D0001XD	Sin edificar		2.006,00
							2784902XG0028S0001EL	Sin edificar		2.999,00
SUnc-AS-2	Montaña Indalo	UA-10	2.043,58	c/ Italia 111	1988. Reforma a. 14 viv en 1995	14	2680009XG0028B0001KK	Residencial	74,00	2.347,00
							2680009XG0028B0002LL	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0003BB	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0004ZZ	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0005XX	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0006MM	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0007QQ	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0008WW	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0009EE	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0010QQ	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0011WW	Residencial	74,00	
							2680009XG0028B0012EE	Residencial	74,00	
2680009XG0028B0013RR	Residencial	74,00								
2680009XG0028B0014TT	Residencial	74,00								
SUnc-AS-3	Indalo-El cantal	SNU	483,24	C/ Escaleras 159	1989. Reforma en 1995	1	2474030XG0027C0001SP	Residencial	158,00	805,00
SUnc-AS-4	Agua de Enmedio	SNU	1.697,31	Agua Enmedio. Pol. 13 Parcela 419. LA PILA	2007. 2 viv. Paredas.	1	04064A013004190000IA	Agrario(residencial)	349,00	3.702,00
SUnc-AS-5	La Paratá	SNU	5.064,31	Avda. La Paratá 9	1990	4	2087009XG0028N0001OA	Residencial	450,00	1.112,00
				Avda. La Paratá 10	1988		2087010XG0028N0001FA	Residencial	271,00	1.688,00
				Avda. La Paratá 28	1994		2087027XG0028N0001WA	Agrario (residencial)	300,00	1.282,00

Ref.	Ámbito	Procedente del ámbito de las NNSS 1987	Superficie e ámbito	Situación	Año edificación s/catastro	nº viv	Rf catastral	datos según catastro		
								USO PRINCIPAL	sup. Construida	sup. Grafica parcela
				Avda. La Paratá 6	1989		2087008XG0028N0001MA	Residencial	176,00	467,00
SUnc-AS-6	La Paratá	U.A.2 (II) excepto las señaladas con (*), que proceden de la U.A.2. (I)	31.072,00	Avda. La Paratá 7	1989	27	2087007XG0028N0001FA	Residencial	235,00	558,00
				Avda. La Paratá 14b	1998		2087013XG0028N0001KA	Residencial	203,00	1.399,00
				Avda. La Paratá 15	1989		2087015XG0028N0001DA	Residencial	358,00	528,00
				Avda. La Paratá 22	1988	2087021XG0028N0001JA	Residencial	112,00	1.137,00	
						2087021XG0028N0002KS	Residencial	112,00		
						2087021XG0028N0003LD	Residencial	112,00		
						2087021XG0028N0004BF	Residencial	112,00		
				Adva. La Paratá 25	1988		2087024XG0028N0001ZA	Residencial	321,00	1.688,00
				C/ JILGUERO 1	1989		2087026XG0028N0001HA	Residencial	181,00	434,00
				Adva. La Paratá 34 (*)	2011		2087033XG0028N0001YA	Residencial	259,00	728,00
				C/ Gavilán 4 (*)	2002		2087043XG0028N0001MA	Residencial	193,00	605,00
				C/ Garzas 5 (*)	2008		2087064XG0028N0001BA	Residencial	372,00	470,00
				C/ Garzas 7 (*)	2002		2087067XG0028N0001QA	Residencial	329,00	741,00
				Adva. La Paratá 60			2087069XG0028N0001LA	la parte sin edificar	lo edificado no entra	3.724,00
				Avda. La Paratá 62	1990		2087068XG0028N0001PA	Residencial	303,00	2.382,00
				Calle Juncos 2	1989		2087076XG0028N0001OA	Residencial	291,00	1.193,00
				Avda. La Paratá 78	1998		2087078XG0028N0001RA	Residencial	159,00	806,00
				Avda. La Paratá 4	2003		2087091XG0028N0001ZA	Residencial	171,00	742,00
				Calle Garzas 9	1989		2087095XG0028N0001AA	Residencial	249,00	1.004,00
				Calle Perdiz 3	2010		20870A0XG0028N0001FA	Residencial	360,00	620,00
Avda. La Paratá	1989		2087115XG0028N0001JA	Residencial	91,00	676,00				

Ref.	Ámbito	Procedente del ámbito de las NNSS 1987	Superficie e ámbito	Situación	Año edificación s/catastro	nº viv	Rf catastral	datos según catastro			
								USO PRINCIPAL	sup. Construida	sup. Grafica parcela	
SUnc-AS-7	La Paratá	SNU	3.354,33	112							
				Calle Azor 10	1989		2087131XG0028N0001GA	Residencial	213,00	588,00	
				Avda. La Paratá 128	1990		2087132XG0028N0001QA	Residencial	190,00	650,00	
				Calle Garzas 11	1989		2087133XG0028N0000OP	agrario		1.244,00	
				Avda. La Paratá 128	1989		2087133XG0028N0001PA	Residencial	298,00		
				Halcón 1	1989		2087093XG0028N0001HA	Residencial	365,00	1.350,00	
				Las Palomas 1(A) EL J 9			20870A5XG0028N0001DA	sin edificar		3.162,00	
				Avda. La Paratá 7 (D) C/ JILGUERO 3			2087097XG0028N0001YA	sin edificar		915,00	
				Golondrina 6(A)			20870B1XG0028N0001JA	sin edificar		3.273,00	
				Parata 24			2087023XG0028N0001SA	sin edificar		987,00	
				Gavilán 17 EL J 9			20870A4XG0028N0001RA	sin edificar		14.635,00	
				Garzas 6			2087193XG0028N0001BA	sin edificar		1.607,00	
				Avda. La Paratá 37	1988	1	2087066XG0028N0001GA	Residencial	138,00	1.033,00	
				C/ Gavilán 2	1990	1	2087050XG0028N0001DA	Residencial	189,00	1.020,00	
				C/ Gavilán 3			02087063XG0028N0001AA	sin edificar		541,00	
				C/ Gavilán 5			02087401XG0028N0001XA	sin edificar		225,00	
C/ Garzas 16, (La Paratá)	2007	1	2087198XG0028N0000KP	Agrario (viv)	524,00	3.128,00					
SUnc-AS-8	Sopalmo	SNU	490,27	Sopalmo. 116 Polígono 16 Parcela 98	1995	2	04064A016000980000IY	Agrario (vivienda)	107,00	1.021,00	
				Sopalmo			04064A016000980001OU	Sin edificar			

								datos según catastro			
Ref.	Ámbito	Procedente del ámbito de las NNSS 1987	Superficie e ámbito	Situación	Año edificación s/catastro	nº viv	Rf catastral	USO PRINCIPAL	sup. Construida	sup. Grafica parcela	
				Sopalmo	1990		001000400WG90B0001EP	Agrario (vivienda)	68,00	345,00	
SUnc-AS-9	Sopalmo	SNU	1.497,86	Sopalmo. Polígono 16 Parcela90	1945. Reforma total 1995.	1	04064A016003370000IX	vivienda	107,00	107,00	
				Sopalmo. Polígono 16 Parcela 337	2007		04064A016000900000IE	Almacen Agrario	13,00	4.027,00	
				Sopalmo. Polígono 16 Parcela 337	2007		04064A016000900001OR	Agrario			
				Sopalmo. Polígono 16 Parcela 96	2007		04064A016000960000IA	Almacen Agrario	15,00	1.408,00	
				Sopalmo. Polígono 16 Parcela 96	2007		04064A016000960001OS	Agrario			

00287607

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO		Plano: O.3.A.32
Ámbito: Indalo-El Cantal	Localización: C/ Atalayones 16	
		 <p style="text-align: center; font-size: small;">Foto Viario calle del ámbito.</p>
Situación	Ordenanza y Ortofoto	
<p><b>Antecedentes:</b></p> <p>En la zona de Atalayones procedente del ámbito UA-9a de las NNSS 1987. Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA</p>		
<p><b>Situación:</b></p> <p>Zona parcialmente transformada y urbanizada, al margen del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico que le era de aplicación en las NNUU 1987.</p>		
<p><b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto de Obras ordinarias de urbanización o, en su caso, las obras de urbanización se recogerán en el proyecto de edificación, y se dará respuesta a las obras de urbanización que corresponda, en conformidad con lo recogido en los apartados siguientes.</li> <li>- Se establecerá por parte del ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU..</li> <li>- Se procederá al ajuste de la unidad parcelaria resultante tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> </ul>		
<p><b>Cargas Urbanísticas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios publico de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>		
<p><b>Otras condiciones y/o directrices:</b></p>		
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>		
Ordenanza:	RUC.a Residencial Unifamiliar Costa	Superficie bruta del ámbito: 7.271,27 m2
Coef edificabilidad	0,55 m2t/m2	Superficie neta del ámbito: 6.889,53 m2
Coef. Homogenización	1,00 u.a./m2t	Edificabilidad: 3.789,24 m2t
		Aprovechamiento objetivo ámbito: 3.789,24 u.a.
		Aprovechamiento lucrativo ámbito: 3.410,32 u.a.
		Aprovechamiento para la administración: 378,92 u.a.
<b>Información catastral</b>		
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a titulo indicativo de los SUnc asistemáticos, que el ámbito afecta a varias parcelas catastrales en su totalidad o parcialmente. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.		
Observaciones:		

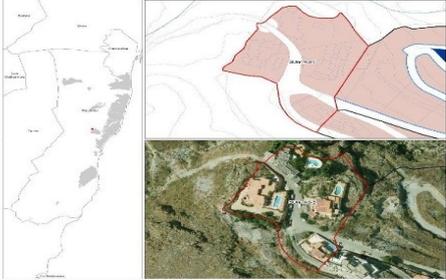
00287607

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO</b>		<b>Plano: O.3.A.34</b>		
<b>Ambito:</b> Montaña Indalo		<b>Localización:</b> C/ Italia 111		
 				
Situación		Ordenanza y Ortofoto		
<b>Antecedentes:</b>				
<p>Procedente del ámbito UA-10 de las NNS 1987. Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA</p>				
<b>Situación:</b>				
<p>Zona parcialmente transformada y urbanizada, al margen del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico que le era de aplicación en las NNUU 1987.</p>				
<b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto de Obras ordinarias de urbanización o, en su caso, las obras de urbanización se recogerán en el proyecto de edificación, y se dará respuesta a las obras de urbanización que corresponda, en conformidad con lo recogido en los apartados siguientes.</li> <li>- Se establecerá por parte del ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU..</li> <li>- Se procederá al ajuste de la unidad parcelaria resultante tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> </ul>				
<b>Cargas Urbanísticas</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios público de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>				
<b>Otras condiciones y/o directrices:</b>				
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>				
Ordenanza:	RCC	Residencial Colectiva Costa	Superficie bruta del ámbito	2.043,58 m2
Coef edificabilidad	0,55	m2t/m2	Superficie neta del ámbito	1.970,11 m2
Coef. Homogenización	1,00	u.a./m2t	Edificabilidad	1.083,56 m2t
			Aprovechamiento objetivo ámbito:	1.083,56 u.a.
			Aprovechamiento lucrativo ámbito:	975,20 u.a.
			Aprovechamiento para la administración:	108,36 u.a.
<b>Información catastral</b>				
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a título indicativo de los SUnc asistemáticos, que el ámbito afecta a parcela catastral en su totalidad con edificaciones en división horizontal. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.				
Observaciones:				

00287607

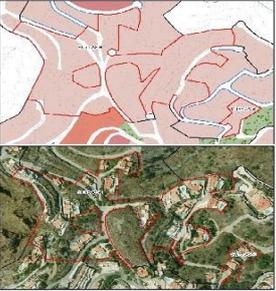
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO</b>		<b>Plano: O.3.A.36</b>
Ámbito:	Indalo-El cantal	Localización: C/ Escalericas 159
		 <p style="text-align: center; font-size: small;">Foto Viario calle del ámbito.</p>
<p><b>Situación</b> Ordenanza y Ortofoto</p>		
<p><b>Antecedentes:</b>                  Procedente de suelo No Urbanizable                  Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA</p>		
<p><b>Situación:</b>                  Zona parcialmente transformada y urbanizada, que no se desarrollo acorde a la legislación que le afectaba en suelo No Urbanizable.</p>		
<p><b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto de Obras ordinarias de urbanización o, en su caso, las obras de urbanización se recogerán en el proyecto de edificación, y se dará respuesta a las obras de urbanización que corresponda, en conformidad con lo recogido en los apartados siguientes.</li> <li>- Se establecerá por parte del ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU..</li> <li>- Se procederá al ajuste de la unidad parcelaria resultante tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> </ul>		
<p><b>Cargas Urbanísticas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios publico de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>		
<p><b>Otras condiciones y/o directrices:</b></p>		
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>		
Ordenanza:	RUC.a Residencial Unifamiliar Costa	Superficie bruta del ámbito 483,28 m2
Coef edificabilidad	0,55 m2t/m2	Superficie neta del ámbito 483,28 m2
Coef. Homogenización	1,00 u.a./m2t	Edificabilidad 265,80 m2t
		Aprovechamiento objetivo ámbito: 265,80 u.a.
		Aprovechamiento lucrativo ámbito: 239,22 u.a.
		Aprovechamiento para la administración: 26,58 u.a.
<b>Información catastral</b>		
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a titulo indicativo de los SUnc asistemáticos, que el ámbito afecta a parcela catastral parcialmente. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.		
Observaciones:		

00287607

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO</b>		<b>Plano: O.3.A.30</b>
<b>Ámbito:</b> La Paratá		<b>Localización:</b> La Paratá
	 <p style="text-align: center;">Foto Viario calle del ámbito.</p>	
<b>Situación</b> Ordenanza y Ortofoto		
<b>Antecedentes:</b> Procedente de suelo No Urbanizable Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA		
<b>Situación:</b> Zona parcialmente transformada y urbanizada, que no se desarrollo acorde a la legislación que le afectaba en suelo No Urbanizable.		
<b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto o proyectos de urbanización, que engloben una o varias unidades parcelarias, pudiéndose plantearse por fases, siempre y cuando en su ejecución y programación no suponga condicionar otras unidades parcelarias del ámbito.</li> <li>- Se establecerá por parte del Ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU..</li> <li>- Se procederá al ajuste de las unidades parcelarias resultantes tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> <li>- En el caso de que determinadas obras para su realización afecten a propietarios del ámbito no promotores de las mismas pero que se beneficien de ellas, se establecerá por parte del Ayuntamiento, los necesarios mecanismos, que garanticen bien la colaboración del propietario beneficiado mediante la aportación económica que corresponda, bien establecer el resarcimiento en su momento del promotor.</li> </ul>		
<b>Cargas Urbanísticas</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios público de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>		
<b>Otras condiciones y/o directrices:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En los viarios en fondo de saco, deberá liberarse el necesario espacio para permitir el cambio de sentido para vehículos ligeros.</li> <li>- Los viarios dadas las características del entorno, serán preferentemente de uso compartido para tráfico rodado y peatonal.</li> </ul>		
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>		
Ordenanza:	RUC.a Residencial Unifamiliar Costa	Superficie bruta del ámbito
Coef edificabilidad	0,55 m2t/m2	Superficie neta del ámbito
Coef. Homogenización	1,00 u.a./m2t	Edificabilidad
		Aprovechamiento objetivo ámbito:
		Aprovechamiento lucrativo ámbito:
		Aprovechamiento para la administración:
		5.064,31 m2
		4.056,85 m2
		2.231,27 m2t
		2.231,27 u.a.
		2.008,14 u.a.
		223,13 u.a.
<b>Información catastral</b>		
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a título indicativo de los SUnc asistemáticos, que el ámbito afecta a varias parcelas catastrales en su totalidad o parcialmente. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.		
Observaciones:		

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO		Plano: O.3.A.46
Ámbito: Sopalmo		Localización: Sopalmo. 116 Polígono 16 Parcela 98
		
Situación	Ordenanza y Ortofoto	
<b>Antecedentes:</b>	Procedente de suelo No Urbanizable Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA	
<b>Situación:</b>	Zona parcialmente transformada y urbanizada, que no se desarrollo acorde a la legislación que le afectaba en suelo No Urbanizable.	
<b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto de Obras ordinarias de urbanización o, en su caso, las obras de urbanización se recogerán en el proyecto de edificación, y se dará respuesta a las obras de urbanización que corresponda, en conformidad con lo recogido en los apartados siguientes.</li> <li>- Se establecerá por parte del ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU..</li> <li>- Se procederá al ajuste de la unidad parcelaria resultante tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> </ul>	
<b>Cargas Urbanísticas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios publico de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>	
<b>Otras condiciones y/o directrices:</b>		
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>		
Ordenanza:	NR.s1 Residencial en Nucleo Rurale S1	Superficie bruta del ámbito 490,27 m2
Coef edificabilidad	1,60 m2t/m2	Superficie neta del ámbito 490,27 m2
Coef. Homogenización	1,00 u.a./m2t	Edificabilidad 784,43 m2t
		Aprovechamiento objetivo ámbito: 784,43 u.a.
		Aprovechamiento lucrativo ámbito: 705,99 u.a.
		Aprovechamiento para la administración: 78,44 u.a.
<b>Información catastral</b>		
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a titulo indicativo de los SUnc asistemáticos, que el ámbito afecta a varias parcelas catastrales en su totalidad o parcialmente. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.		
Observaciones:		

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO</b>		<b>Plano: O.3.A.46</b>
<b>Ámbito:</b> Sopalmo		<b>Localización:</b> Sopalmo. Polígono 16 Parcela90
		 Foto Viario calle del ámbito.
<b>Situación</b> Ordenanza y Ortofoto		
<b>Antecedentes:</b>		
Procedente de suelo No Urbanizable Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA		
<b>Situación:</b>		
Zona parcialmente transformada y urbanizada, que no se desarrollo acorde a la legislación que le afectaba en suelo No Urbanizable.		
<b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto o proyectos de que engloben una o varias unidades parcelarias, pudiéndose plantearse por fases, siempre y cuando en su ejecución y programación no suponga condicionar otras unidades parcelarias del ámbito, en cuyo caso se procedería a definir Unidad de Ejecución sistemática.</li> <li>- Se establecerá por parte del Ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU..</li> <li>- Se procederá al ajuste de las unidades parcelarias resultantes tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> <li>- En el caso de que determinadas obras para su realización afecten a propietarios del ámbito no promotores de las mismas pero que se beneficien de ellas, se establecerá por parte del Ayuntamiento, los necesarios mecanismos, que garanticen bien la colaboración del propietario beneficiado mediante la aportación económica que corresponda, bien establecer el resarcimiento en su momento del promotor.</li> </ul>		
<b>Cargas Urbanísticas</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios publico de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>		
<b>Otras condiciones y/o directrices:</b>		
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>		
Ordenanza: NR-s2	Residencial en Nucleo Rural S2	Superficie bruta del ámbito 1.497,86 m2
Coef edificabilidad	0,55 m2t/m2	Superficie neta del ámbito 1.497,86 m2
Coef. Homogenización	1,00 u.a./m2t	Edificabilidad 823,82 m2t
		Aprovechamiento objetivo ámbito: 823,82 u.a.
		Aprovechamiento lucrativo ámbito: 741,44 u.a.
		Aprovechamiento para la administración: 82,38 u.a.
<b>Información catastral</b>		
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a titulo indicativo de los SÚnc asistemáticos, que el ámbito afecta a varias parcelas catastrales en su totalidad o parcialmente. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.		
Observaciones:		

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ASISTEMÁTICO</b>		<b>Plano: O.3.</b>
<b>Ámbito:</b> La Paratá		<b>Localización:</b> La Paratá
 	 <p style="text-align: center;">Foto Viario calle del ámbito.</p>	
<b>Situación</b> Ordenanza y Ortofoto		
<b>Antecedentes:</b> Procedente del ámbito UA-2 (II) de las NNSS 1987, que no culminó su desarrollo. Quedan sujetos al art. 55.2.A de la LOUA		
<b>Situación:</b> Zona desarrollada a partir de la UA-2 (II), no culminándose su desarrollo, y en cuyo ámbito las parcelas disponen de edificaciones de carácter residencial en uso.		
<b>Condiciones de desarrollo y gestión:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto o proyectos de urbanización, que engloben una o varias unidades parcelarias, pudiéndose plantearse por fases, siempre y cuando en su ejecución y programación no suponga condicionar otras unidades parcelarias del ámbito.</li> <li>- Se establecerá por parte del Ayuntamiento las alineaciones que se estimen necesarias para el encaje de los viarios a proyectar, sin que ello suponga modificación del planeamiento de desarrollo o PGOU.</li> <li>- Se procederá al ajuste de las unidades parcelarias resultantes tras el proceso urbanizador, mediante la correspondiente parcelación en su caso.</li> <li>- En el caso de que determinadas obras para su realización afecten a propietarios del ámbito no promotores de las mismas pero que se beneficien de ellas, se establecerá por parte del Ayuntamiento, los necesarios mecanismos, que garanticen bien la colaboración del propietario beneficiado mediante la aportación económica que corresponda, bien establecer el resarcimiento en su momento del promotor.</li> </ul>		
<b>Cargas Urbanísticas</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general las establecidas para el suelo Urbano No Consolidado.</li> <li>- 10% del aprovechamiento objetivo que tenga asignado en aplicación de la ordenanza que le corresponda sobre parcela neta.</li> <li>- Ceder las dotaciones correspondientes para espacios público de viario que complete las tramas del mismo en la forma y manera que se establezca en el proyecto de urbanización.</li> <li>- Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente a la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.</li> <li>- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.</li> </ul>		
<b>Otras condiciones y/o directrices:</b>		
<b>Ordenanza, Superficie neta, Edificabilidad y aprovechamiento del conjunto :</b>		
Ordenanza:	RUC.a Residencial Unifamiliar Costa	Superficie bruta del ámbito
Coef edificabilidad	0,55 m2t/m2	Superficie neta del ámbito
Coef. Homogenización	1,00 u.a./m2t	Edificabilidad
		Aprovechamiento objetivo ámbito:
		Aprovechamiento lucrativo ámbito:
		Aprovechamiento para la administración:
		31.072,00 m2
		27.177,80 m2
		14.947,79 m2t
		14.947,79 u.a.
		13.453,01 u.a.
		1.494,78 u.a.
<b>Información catastral</b>		
De la información catastral disponible, y que deberá ser objeto de revisión, se recoge en la tabla resumen a título indicativo de los SUnc asistemáticos, que el ámbito afecta a varias parcelas catastrales en su totalidad o parcialmente. Se deberá proceder a establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, de origen y finalistas.		
Observaciones:		