

compatibles (incluso con el carácter alternativo al principal), el uso pomenorizado de equipamientos, en la categoría de Deportivo y de Servicios de Interés Público y Social.

- b) El reconocimiento de los usos compatibles (sean con carácter alternativo o complementario) en estas parcelas calificadas por el planeamiento de desarrollo con uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento dependerá de las condiciones particulares establecidas por su planeamiento de desarrollo, debiendo admitirse dichas compatibilidades en régimen alternativo.
 - c) En caso de ausencia de regulación específica en el planeamiento de desarrollo, se establece el siguiente régimen supletorio: se admitirán como usos compatibles de carácter alternativo en parcelas con esta calificación, las actividades correspondientes a los usos pomenorizados de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Equipamiento Deportivo y de Servicios de Interés Público y Social; así mismo, se admitirá con carácter de uso complementario, en un porcentaje máximo del veinticinco por ciento (25%) de la total edificabilidad de la parcela, el uso de comercio y de oficinas, que deberán estar vinculados al principal.
 - d) Así mismo, en parcelas calificadas con este uso pomenorizado, se entiende, en todo caso, como uso complementario la dotación exigida por estas normas de aparcamiento vinculado en función de las actividades implantadas.
2. Parcelas susceptibles de alojar actividades pertenecientes a Industria, Logística y Almacenamiento:

Cualquiera de las actividades propias del uso pomenorizado de Industrial de Producción, Logística y Almacenamiento podrán implantarse en parcelas calificadas pomenorizadamente con dicho uso específico, así como con otros uso pomenorizados que pertenezcan al uso global Terciario con la consideración de compatible (vinculado) y hasta un máximo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad atribuida, y con la consideración de alternativo en el caso que el planeamiento de desarrollo así lo permita.

7.4.5.- Condiciones comunes de los locales destinados al uso pomenorizado de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento. (OP)

1. Las condiciones que se señalan en estas Normas para este uso serán de aplicación:
 - a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
 - b) En las obras de incremento de volumen edificable, así como en las de reforma general.
 - c) En las obras de reforma menor, reforma parcial o rehabilitación, en la parte y condiciones que les afecte.
 - d) En las solicitudes de cambio de uso respecto al autorizado con anterioridad.

2. Circulación interior.

Las condiciones de circulación interior y escaleras de los edificios cumplirán las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos ochenta (280) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los doscientos ochenta (280) centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo. La altura libre máxima de los locales destinados a alojar estas actividades será la precisada para desarrollar eficientemente la actividad concreta que se pretenda implantar, todo ello dentro de los límites impuestos por el respeto de las condiciones específicas establecidas por estas Normas Urbanísticas sobre altura máxima de las edificaciones para la Zona de Ordenanza de aplicación a la parcela en que se localice el local.

4. Servicio de aseo.

Con carácter general se exigirán las condiciones de servicio de aseo establecidas en la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo, así como las establecidas en el Código Técnico de La edificación.

5. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 7 de este mismo Título.

7.4.6.- Condiciones particulares del uso Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (OP)

1. Las condiciones que se señalan para el uso Tecnologías de la Información y las Comunicaciones serán de aplicación en los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de reforma (en la parte y condiciones que les afecten) y en el resto de las obras en los edificios (cuando no representen desviación importante de los objetivos de las mismas) localizados en zonas de suelo urbano y suelo urbanizable del presente Plan para que las que se regule su permisividad.
2. Esta clase de uso a efectos de implantación, condiciones particulares y compatibilidad se adaptará al régimen aplicable en estas Normas al uso pormenorizado Oficinas.
3. Dotación de plazas de garaje:
Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 7 de este mismo Título.

7.4.7.- Condiciones particulares del uso Estación de Servicio: (OP)

1. Únicamente podrá disponerse la implantación de instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias en las siguientes situaciones:
 - a) En los establecimientos comerciales y otras zonas de desarrollo de actividades empresariales e industriales recogidos en el artículo 3 del RD ley 6/2000, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, modificado a su vez por el RDL 4/2013, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.
 - b) En parcelas del suelo urbano consolidado expresamente calificadas por este Plan General como Estaciones de Servicios.

- c) En otras parcelas del suelo urbano o en el urbanizable que resulten expresamente así calificadas por un Plan Especial o Plan Parcial en los que se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 3 siguiente.
- d) Con carácter temporal, y previo concurso en parcelas con la calificación de Servicios Técnicos de Infraestructuras y Comunicaciones, previa acreditación de que el resto de servicios públicos e infraestructuras cuentan con terrenos suficientes para satisfacer sus demandas o la parcela así calificada resulta inadecuada para satisfacer los usos ordinarios de Infraestructuras Básicas.
- e) En suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en el apartado 5 siguiente.

2. Las condiciones de uso y edificación de las parcelas legitimadas para la Implantación de estación de servicio son:

- a) Las edificaciones se separarán como mínimo seis (6) metros de todos los linderos de parcela, y las Instalaciones tres (3) metros.

Las estaciones existentes a la entrada en vigor del Plan localizadas en edificaciones medianeras y alineadas a vial no quedarán en régimen de fuera de ordenación. En todo caso, en las obras de ampliación, las nuevas edificaciones e instalaciones cumplirán las condiciones de separación a lindero.

- b) La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto (a) anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta y cinco por ciento (45%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.
- c) La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (0,35 m²/m²s).

Tan solo no computará a efectos de edificabilidad la superficie volada de la cubierta de protección de la zona de repostaje, así como las instalaciones auxiliares de lavado de vehículos.

- d) Las parcelas calificadas de Estaciones de Servicio únicamente podrán albergar como usos complementarios vinculados al principal, los de pequeño comercio, talleres, instalaciones auxiliares de lavado de vehículos y cafetería-restaurante, y siempre limitado a un máximo del cincuenta por ciento de la máxima edificabilidad de la parcela.
- e) Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura; pudiendo, autorizarse una segunda planta, cuando incorpore usos complementarios, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

La altura de la cubierta de protección de la zona de repostaje no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros. Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que, por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano- arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

Se dedicará a arbolado por lo menos el diez por ciento (10%) de la superficie de parcela libre de edificación.

3. Para poder autorizar la calificación de Estaciones de Servicio por el planeamiento pormenorizado en parcelas privadas de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable deberán acreditarse en éste el cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) La adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
 - b) Su integración urbana y ambiental.
 - c) Se asegurará mantener una distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, medida por recorrido real sobre el viario a fin de evitar perturbaciones en el tráfico y asegurar una distribución homogénea para el mejor servicio a los usuarios.
 - d) Se asegurará mantener una distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, medida desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
 - e) Contar con una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
 - f) Tratarse de parcelas exclusivas y aisladas, en solares sin edificios medianeros y con un ancho mínimo de las calles perimetrales de diez (10) metros.
 - g) Las condiciones de uso y edificación se ajustarán igualmente a lo previsto en el apartado 2 anterior.
4. Podrán además implantarse mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al Sistema Viario o en parcelas calificadas de Servicios Técnicos de Infraestructuras y Comunicaciones (infraestructuras básicas) conforme al apartado 1 anterior.
5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique el cumplimiento de los requisitos del Título XIII, RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE de estas Normas y las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima vinculada a la actividad será superior a cinco mil quinientos (5.000) metros cuadrados.
 - b) Sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres, instalaciones auxiliares de lavado de vehículos y cafetería-restaurante.
 - c) La edificabilidad máxima será de 0,20 m²/m²s, con una ocupación máxima por la edificación del veinte por ciento (20%) de la parcela.
El 30% de la superficie de la parcela deberá destinarse a áreas verdes con arbolado y el 20% de la misma a zonas de descanso al aire libre con destino a los usuarios de la carretera.
Altura máxima: una planta.
 - d) Se retranqueará la edificación, o cualquier instalación auxiliar o complementarla, un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero, y respetando en todo caso, la distancia de no edificación establecida por la legislación sectorial de carreteras que resulte de aplicación.
 - e) En lo no previsto respecto a las condiciones de implantación, se aplicarán las disposiciones del apartado 2 anterior.

CAPÍTULO 5.- USO TERCIARIO**SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES GENERALES****7.5.1.- Definición y usos pormenorizados (OE-OP)**

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, alojamiento temporal, recreativo, ocio, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros, asesoramientos y otros análogos. (OE)

2. Comprende los usos pormenorizados siguientes:

A. Comercial

La categoría comercial se corresponde con el servicio terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público. Se diferencian las siguientes categorías, en las que se integran los conceptos y tipología de centros en los términos de la Ley 1/1998, de 10 de enero, del Comercio Interior de Andalucía (LCIA), entendida actualizada con la redacción modificada por la Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el Mercado Interior y Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

- a1) Mediana superficie comercial, con superficie útil para la exposición y venta al público superior a 500 m² e inferior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios
- a2) Pequeña superficie comercial, con una superficie útil para la exposición y venta al público inferior a 500 m².

B. Comercial Gran Superficie Minorista.

Gran superficie comercial: definida conforme al artículo 22 de la LCIA, como todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios

- C. **Oficinas:** Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros análogos. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

- D. Recreativo y espectáculos públicos:** La calificación de recreativo y espectáculos públicos, se corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos, o espectáculos públicos. Se adscriben en este uso las siguientes actividades, de entre las incluidas en el Anexo I del Decreto 78/2002, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

- d1) Salones de juego (epígrafe III.2.1.d del Nomenclátor)
- d2) Establecimientos recreativos (III.2.2, excepto f): Salones recreativos, ciber salas, centros de ocio y diversión, boleras, salones infantiles.
- d3) Establecimientos de actividades deportivas (III.2.4.b): Gimnasios.
- d4) Establecimientos de hostelería sin actividad musical (III.2.8.a) a e): Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-kiosko.
- d5) Establecimientos de hostelería con música (III.2.8.f): Pubs y bares con música.
- d6) Establecimientos de esparcimiento (III.2.9): Salas de fiesta, discotecas, discotecas de juventud.

A efectos de la regulación de estas NNUU, el resto de actividades recreativas y de espectáculos relacionadas en el Nomenclátor del Decreto 78/2002, o bien se encuadra en la categoría de dotaciones y equipamientos públicos, o bien se trata de actividades privadas singulares; requiriendo ambas, o bien calificación o autorización específica.

- E. Dotacional Privado:** El Uso terciario dotacional privado se define como el uso que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, así como recreativos, de esparcimiento y deportivos.

El uso terciario dotacional se establece como aquel a través del que se presta el servicio con ánimo de lucro.

3. Los usos pomenorizados regulados en este capítulo se ajustarán en su licencia de obras y de actividad a las normativas sectoriales que les afecten, así como a las específicas que se establecen en los artículos siguientes para los supuestos y usos indicados más habituales y previsibles para el caso de este municipio.

7.5.2.- *Circulación interior, escaleras y ascensores (OP)*

A todos los usos pomenorizados de servicios terciarios, les serán aplicables las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

SECCIÓN 2ª COMERCIAL

SUBSECCIÓN 2.1. MEDIANA SUPERFICIE COMERCIAL**7.5.3.- Alcance (OP)**

1. Establecimientos en los que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 500 m² e inferior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.
2. El articulado se aplicará indistintamente tanto al régimen de venta mayorista (con intermediación previa al consumidor final) o minorista (directo al consumidor).
3. Los establecimientos que se vayan a implantar cumplirán específicamente los requerimientos expuestos en la LCIA y normativas sectoriales complementarias en materia de comercio que estén en vigor.

7.5.4.- Condiciones particulares del uso mediana superficie comercial (OP)**1. Dimensiones y Accesos**

A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

En el caso de inserción en edificios con usos compartidos, el establecimiento contará con acceso diferenciado del resto de usos allí radicados.

2. Altura libre de pisos:

- a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
- b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

- a) El número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 400 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².
- b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo o espacio de aislamiento.
- c) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- d) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

- a) Para todos los casos se aplicarán las reservas de dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas en superficie o 3 plazas soterradas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).
- b) Se habrá de disponer en el interior de la parcela zona de carga y descarga dimensionada en función de la ocupación y necesidades de la actividad para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- c) El acceso para los vehículos será exclusivo para el establecimiento.

5. Estudio de Movilidad.

Cualquier establecimiento que se quiera implantar conforme a este uso de gran superficie comercial deberá justificar la incidencia en el volumen de desplazamientos rodados en su área de influencia mediante Estudio de Movilidad y Tráfico específico, a presentar conjuntamente con el resto de la documentación oportuna en el momento de solicitud de licencia.

SUBSECCIÓN 2.2. USO PEQUEÑO COMERCIO, HOSTELERÍA Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**7.5.5.- Condiciones particulares del uso pequeño comercio y hostelería (OP)**

1. Dimensiones: A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.
2. Altura libre de pisos:
 - a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 270 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.
 - b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
3. Aseos:
 - a) Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - . Hasta 100 m²: Un inodoro y un lavabo.
 - . Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100: se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
 - . Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
 - b) En los usos comerciales de venta menor de vehículos automóviles de cuatro ruedas, maquinaria industrial de envergadura y muebles, y considerando las especiales

circunstancias que concurren en su desarrollo, el número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 200 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².

- c) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Con carácter general se permite que los vestíbulos previos contengan la dotación de los lavabos exigibles, siempre que su disposición permita cumplimentar las disposiciones relativas a accesibilidad. En casos en que los aseos no se destinen al público usuario de la actividad, sino a los trabajadores y empleados de la misma, el aseo podrá carecer de vestíbulo cuando su acceso no se produzca desde la zona de uso público. En tal caso, se exigirá un sistema de cierre automático para la puerta.
 - d) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
 - e) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.
4. Aparcamientos:
- a) Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 7.7.3. de estas NNUU, y en particular para grandes superficies minoristas, la dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).
 - b) Las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

5. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a 4 metros.

6. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario, de superficie de venta superior a 100 m² dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

7.5.6.- Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos (OP)

1. Estos usos cumplirán las condiciones establecidas en las normas sectoriales y, en particular, las establecidas en materia de actividades recreativas, de espectáculos públicos, protección contra incendios y eliminación de barreras urbanísticas.
2. Con independencia de que en las presentes NNUU permitan en una determinada zona la implantación de actividades recreativas y de espectáculos públicos, las mismas podrán prohibirse temporalmente en virtud de la declaración de "Zonas Acústicamente Saturadas", delimitadas de acuerdo con las determinaciones de las normas vigentes en materia de ruidos y vibraciones.

3. Alturas libres: Se exigirán las dispuestas por el Código Técnico de la Edificación en función de la actividad.
4. Aseos: Resultarán de la aplicación de las normas sectoriales sobre cada actividad y, en caso de que éstas no incorporen determinaciones al respecto, se aplicarán las exigencias establecidas para el uso comercial, considerando la superficie aplicable la útil accesible al público, precisando un número mínimo de dos inodoros y dos lavabos, separados por sexos. En todo caso, ha de preverse al menos un aseo adaptado a personas con discapacidad. En su caso, además, habrán de disponerse los aseos y vestuarios necesarios para artistas y ejecutantes de los espectáculos.

SECCIÓN 3ª.- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

7.5.7.- Alcance (OP)

1. Establecimientos acordes con la definición realizada en el artículo 22 de la LCIA, en el que se ejerza la actividad comercial y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m², independientemente que estén constituidos por un único establecimiento o por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios.
2. El articulado se aplicará indistintamente tanto al régimen de venta mayorista (con intermediación previa al consumidor final) o minorista (directo al consumidor).
3. Los establecimientos que se vayan a implantar cumplirán específicamente los requerimientos expuestos en la LCIA y normativas sectoriales complementarias en materia de comercio que estén en vigor.
4. Se excluye de forma expresa la gran superficie comercial minorista, de acuerdo al artículo 34 del TRLCIA, pues el núcleo principal del municipio de Mojácar no tiene capacidad para acoger una gran superficie minorista.

7.5.8.- Condiciones particulares del uso gran superficie comercial (OP)

1. Dimensiones:

A efectos de aplicación de las determinaciones referentes a superficie de venta o exposición, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, excluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación comercial. Se excluyen asimismo las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos.

2. Altura libre de pisos:

- a) La distancia mínima de suelo o techo será, en edificios de uso exclusivo, de 300 centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, los que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 250 centímetros, como mínimo, en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

- b) En actividades a implantar en edificios existentes en los cuales la altura libre suelo-forjado no alcance los 270 centímetros, se admitirá la altura de que se disponga, sin que como fruto de las reformas a realizar se disminuyan las alturas existentes en actividades anteriormente implantadas en los mismos. En todo caso, la altura libre mínima habrá de alcanzar la establecida en la legislación sobre protección de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

3. Aseos:

- a) El número de piezas de inodoros/lavados será de uno por cada 400 m² de superficie de venta y otra por cada 400 m² adicionales o fracción superior a los 200 m².
- b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo previo o espacio de aislamiento.
- c) Cuando la actividad comercial tenga lugar en locales agrupados, los aseos podrán, igualmente, agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde con la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- d) En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes en cada momento de la Junta de Andalucía.

4. Aparcamientos:

- a) Para todos los casos se aplicarán las reservas de dotación mínima del artículo 39.2.a) de la LCIA (5 plazas en superficie o 3 plazas soterradas por cada 100 m² de superficie útil de exposición y venta al público).
- b) Se habrá de disponer en el interior de la parcela zona de carga y descarga dimensionada en función de la ocupación y necesidades de la actividad para evitar interferencias con la circulación en vía pública.
- c) El acceso para los vehículos será exclusivo para el establecimiento.

5. Estudio de Movilidad.

Cualquier establecimiento que se quiera implantar conforme a este uso de gran superficie comercial deberá justificar la incidencia en el volumen de desplazamientos rodados en su área de influencia mediante Estudio de Movilidad y Tráfico específico, a presentar conjuntamente con el resto de la documentación oportuna en el momento de solicitud de licencia.

SECCIÓN 5ª USO DE OFICINAS

7.5.9.- Condiciones particulares del uso de oficinas (OP)

1. Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo o techo de las oficinas se regulará por idénticas disposiciones que las establecidos en el apartado 2 del artículo 10.3.3. anterior para el uso comercial.
2. Aseos: Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- . Hasta 100 m²: Un inodoro y un lavabo.
 - . Por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100: Se aumentará un inodoro y un lavabo, separándolos en este caso por sexos.
 - . En los edificios donde se instalen varias oficinas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos vigentes de la Junta de Andalucía.

3. Dotación de aparcamientos: Salvo que normativa específica indique otro estándar, se aplicarán las reservas del artículo 7.7.3. de estas NNUU.
4. Despachos profesionales domésticos: Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:
 - a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.
 - b) Lo superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 2 de este Título 10. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

CAPÍTULO 6. USO TURÍSTICO. ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

7.6.1.- Condiciones particulares de los alojamientos turísticos. (OP)

1. El establecimiento de alojamientos turísticos es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo, Ley 13/2001 de turismo de Andalucía y Decreto 47/2004 de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, delegando en las Ordenanzas Municipales y en los instrumentos de ordenación pormenorizada de los Sectores correspondientes la opción de introducir las variantes y actualizaciones en materia de productos turísticos que pueda introducir dicha legislación, así como el Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía, en orden a, en coherencia con la Directriz 53 del POTA, coadyuvar al desarrollo de un sector básico de la economía de la Comunidad Autónoma.
2. Salvo limitaciones de condiciones particulares de zona, en edificaciones de uso exclusivo hotelero, podrán desarrollarse usos complementarios de la actividad en primera planta de sótano del edificio, con la excepción de las unidades de alojamiento. En estos casos la superficie destinada a servicios complementarios en sótano computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida.

7.6.2.- Condiciones particulares de los apartamentos turísticos (OP)

1. A los efectos de las presentes NNUU, el uso de "apartamento turístico" regulado en el artículo 44 de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, se corresponde con los complejos destinados en su totalidad a proporcionar alojamiento temporal y gestionados directa y exclusivamente por un operador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad.
2. En el supuesto de cese de actividad de un edificio calificado con el uso de apartamentos turísticos, se podrá transformar mediante proyecto de obras y de modificación de la licencia de actividad a cualquier otro establecimiento turístico, acreditando el cumplimiento de los requisitos técnicos y de servicios de la modalidad pretendida. En el supuesto de que se pretenda el cambio a uso residencial, se operará con las siguientes condiciones:
 - a) Salvo en el supuesto del apartado 3 siguiente, la modificación de uso global turístico en la modalidad de apartamentos turísticos a residencial se tramitará como modificación estructural, acreditando el cumplimiento de las reservas dotacionales propias del uso residencial, que en el PGOU se siguen cumpliendo los límites del POTA, y la reserva para vivienda protegida del 30% de la superficie edificable que se pretenda transformar a residencial.

- b) A efectos del cómputo de la transformación de apartamentos turísticos a viviendas, se considerará que dos apartamentos de hasta 50 m² equivalen a una vivienda.
3. El uso dotacional de la categoría de SIPS y subcategorías de "centros de alojamiento temporal" y "residencias de alojamiento estable", así como los "alojamientos transitorios" a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se consideran usos dotacionales compatibles con la calificación de uso global turístico en la modalidad de apartamentos turísticos, por lo que, para el supuesto de la modificación del uso "apartamento turístico" por cualquiera de los usos dotacionales indicados, bastará la tramitación de una Modificación de la ordenación pormenorizada del planeamiento de desarrollo del sector.

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PRIVADO

7.6.3.- Condiciones del uso Dotacional privado (OP)

Las condiciones que se establecen son las mismas que se establecen en el Capítulo 6 "Regulación del uso Dotacional" del presente Título.

CAPÍTULO 7.- USO DOTACIONAL

7.7.1.- Definición y clases (OE-OP)

1. Se conceptúa como uso de dotacional aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios libres y deportivos que contribuyan al equilibrio ambiental.
2. El uso global dotacional comprende los siguientes usos pormenorización.
 - a) Uso pormenorizado de equipamientos: distinguiéndose entre uso educativo, deportivo y de servicios de interés público y social.
 - b) Uso pormenorizado de espacios libres: distinguiéndose entre uso de parques, zonas verdes y plazas (incluidos itinerarios peatonales).
 - c) Uso de servicios de comunicaciones y transportes: distinguiéndose entre uso de viario y ferroviario.
 - d) Uso pormenorizado de infraestructuras.

7.7.2.- Condiciones particulares del uso de equipamientos. (OP)

1. El uso de equipamientos es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, saludos, bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:
 - a) EDUCATIVO. Es el uso que integra las dotaciones destinadas a la formación humana. Incluye los usos de formación intelectual, enseñanza reglada, enseñanza no reglada (guarderías, centros de idiomas, academias y análogos).

- b) **DEPORTIVO.** Incluye las actividades de práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.
 - c) **SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL** Incluye los servicios de interés público relacionados con actividades sanitarias (asistencia médica con y sin hospitalización), asistenciales (prestación de servicios sociales, centro de ancianos), culturales (salas de exposiciones, museos, bibliotecas y similares), religiosas, administrativas públicas, de servicios públicos (protección civil, matadero, mercado de abastos, tanatorios, instalaciones de limpieza y análogos), alojamientos colectivos (residencias de estudiantes, albergues, alojamientos para miembros de comunidades, conventos, soluciones de alojamientos transitorios, y similares), y uso comercio de carácter público o complementario dotacional. El uso de cementerio tendrá su regulación a través de la legislación sectorial correspondiente.
3. **Aplicación:**
- a) Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de desarrollo y en la de los ámbitos de planeamiento incorporado. Son de aplicación también en los suelos no urbanizables de titularidad pública, en los que se haya establecido el uso dotacional.
 - b) Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.
 - c) las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. **Edificabilidad y ocupación:**
- a) En edificaciones de nueva planta, con carácter general, los equipamientos contarán con una edificabilidad de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta.
 - b) En equipamientos existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá incrementarse la edificabilidad existente en un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
 - c) Así mismo, en equipamientos existentes, o que se hayan materializado como tal, como compatibilidad permitida en las zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado, podrá incrementarse su edificabilidad y alterar su ocupación, hasta un 10% cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.
De esta forma podrá adaptarse a los cambios legislativos que le son de aplicación y mantener la actividad. De forma excepcional podrá alcanzar hasta un máximo de 20% de incremento siempre que los servicios técnicos del Ayuntamiento consideren que no altera de forma sustancial la ordenación de la parcela o manzana donde se inserte en relación al contexto donde se encuentre.
5. **Alturas:**
- Para edificaciones de nueva planta se adaptarán a la altura media de la zona de ordenanza predominante del área urbana donde se ubique, pudiendo superar en una planta dicha altura media. Así mismo aquellos equipamientos que se ubiquen en inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan General podrán mantener la altura de la construcción originaria.
6. **Compatibilidad de usos:**

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación del uso residencial, que solo podrá disponerse como vivienda de guardería, o residencia de personal de servido de la instalación.

7. Sustitución de usos de equipamientos y servicios públicos.

- a) La sustitución de los usos de equipamientos de sistemas locales deportivos, educativos y de SIPS entre sí, que no desafecte suelo de uso público es una modificación de ordenación pormenorizada.
- b) La sustitución de equipamientos y servicios públicos de sistemas locales por espacios libres se realizará por innovación de la ordenación pormenorizada. La sustitución inversa, es decir de espacios libres por equipamientos y servicios, deberá tramitarse por el procedimiento especial del artículo 36.2.c) 2ª de la LOUA y, cuando afecten a sistemas generales será siempre innovación estructural; debiendo acreditarse, cuando se trata de sistemas generales de espacios libres que se mantiene el estándar del PGOU de dicho sistema.

8. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 7 de este mismo Título.

9. Dotación de aparcamientos para bicicletas.

Las edificaciones deberán prever espacio para aparcamiento de bicicletas a razón de una (1) plaza por cada setenta y cinco (75) m² construidos entre cien (100) y mil (1.000) m² construidos, una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) m² construidos entre mil (1.000) y cinco mil (5.000) m² y una (1) plaza por cada ciento cincuenta (300) m² construidos a partir de los cinco mil (5.000) m² construidos.

10. Para los equipamientos dotacionales, recogidos en la documentación gráfica se adoptan las siguientes referencias:

- EQ - Equipamiento carácter general.
- DO - Educativo
- DE - Deportivo
- SI - SIPS
- CO - Comercio
- RE - Religioso
- SA - Sanitario
- SC - Socio cultural

*7.7.3.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres.
(OP)*

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, esparcimiento, reposo, salubridad de la población, protección y acondicionamiento del sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y su escasa edificación. Comprende los espacios no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (General o Local).
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:

- a) **PARQUES URBANOS Y ÁREAS RECREATIVAS.** Áreas de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del plan. Son de superficie media y grande con diversidad de actividades recreativas que garantizan el esparcimiento. Se incluyen en este apartado los espacios singulares objeto de especial tratamiento por razones de protección ambiental, botánica y zonas de amortiguación de espacios de transición.
 - b) **ZONAS VERDES Y ÁREAS AJARDINADAS.** Áreas estanciales de pequeño o mediano tamaño con alto grado de ajardinamiento, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los distintos sectores urbanos. Se incluyen en esta categoría las áreas de integración paisajística de infraestructuras viarias etc.
 - c) **PLAZAS.** Áreas de pequeño o mediano tamaño, así como de continuidad peatonal que se caracterizan por poseer un tipo de urbanización donde predomina la superficie pavimentada, y en su caso con un importante contenido de mobiliario urbano.
3. Las condiciones de diseño para los Parques Urbanos y Espacios o Áreas Recreativas son:
- a) Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de zonas forestadas y elementos de ajardinamiento, de manera que en su configuración tenga un papel secundario los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones.

Se diseñarán y urbanizarán respetando en su trazado los criterios ambientales, paisajísticos, urbanísticos y culturales de soporte territorial, que se describen a lo largo del presente Plan General, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. Se dispondrán elementos de mobiliario, área de arenas, láminas de agua, espacios para el juego y deporte informal, zona de juegos de niños, siempre que en su conjunto no consuman una superficie superior al 40% del parque. El 60% de la superficie restante se deberá destinar al ajardinamiento, las plantaciones y zonas forestadas donde se podrán instalar zonas de estancia para reposo en superficie no superior al 30% del área de la plantación.
 - b) En los Parques Urbanos se conservarán en su ubicación original el máximo número de especies de arbolado y matorral existente, que tenga real valor ambiental y natural, y sea compatible con la función urbanística de dicho espacio. Se procurará mantener las escorrentías permanentes y estacionales que discurren por ellos, debiendo procurarse su generación hídrica y vegetal.
 - c) En caso de solapamiento de Parques Urbanos con infraestructuras viarias se deberán dar solución de continuidad para peatones, y en su caso para ciclistas, así como a establecer las adecuadas barreras de protección.
 - d) En los Parques Urbanos se permitirá la implantación compatible de usos públicos deportivos y equipamientos públicos culturales, de Interés público y recreativo, así como aparcamientos con los siguientes condicionantes:
 - La ocupación para estas instalaciones no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie total del parque, salvo en los espacios Libres en la costa entre la AL-5107 y el DPMT, en los que se localiza el paseo marítimo, cuyo porcentaje podrá ser hasta el treinta por ciento (30%).
 - La ocupación para edificaciones o instalaciones cubiertas no será superior al veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona para estos usos de equipamientos, y su altura no podrá ser superior a los siete (7) metros.

- . Si se disponen de áreas de aparcamientos se deberá disponer con elementos de sombra vegetal o en su caso con materiales soportes para sombra vegetal, que en ningún caso impacten de forma apreciable en el carácter natural del parque.
 - e) También podrán edificarse kioscos destinados a la expedición de comidas y bebidas, así como para otros servicios a usuarios del parque, siempre bajo concesión y licencia municipal, siempre que su suma no supere el 2% de ocupación del parque, sin ser superior a 50 metros cuadrados (50m²) y su altura no supere los 3,50 metros, garantizando siempre su integración en el parque.
 - f) Los Parques Urbanos deberán disponer de aparcamiento para bicicletas al menos en la proporción de una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie.
4. Las condiciones de diseño para las Zonas Verdes y Áreas Ajardinadas son:
- a) Dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.
 - b) Se diseñarán dando prioridad a las áreas adecuadas para la estancia de personas y elementos ornamentales, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Aquellos espacios o áreas ajardinadas de acompañamiento al viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación, dentro de los criterios de una movilidad sostenible, se entenderá que no es una modificación del Plan General.
 - c) Se admitirán como compatibles usos públicos deportivos, socioculturales, de nivel social vecinal, de ocio en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona, y sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas, comidas y similares) y que en ningún caso superen los quince (15) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura, siempre que no supere el diez por ciento (10%) de ocupación.
 - d) Las zonas verdes y áreas ajardinadas, además de las plantaciones, cultivo de flores, huertos urbanos y ajardinamiento deberán contar con mobiliario urbano para reposo y limpieza, así como podrán contar con juegos infantiles y de mayores.
 - e) Para las áreas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán de forma obligatoria los juegos infantiles y de mayores, así como un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.
 - f) Se admitirá como uso compatible limitado al subsuelo, el uso pormenorizado complementario de Garaje-Aparcamiento.
5. Las condiciones de diseño para las Plazas son:
- a) Se proyectarán con el objetivo principal de su destino al descanso y la vida de relación. Predominarán los pavimentos duros tales como terrazo in situ, materiales pétreos, adoquinado de cemento etc. Deberán disponer de arbolado y contarán con jardinería ornamental, así como deberá contener elementos de sombra.
 - b) Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las zonas de juego y recreo en el caso en el coexistan en el mismo espacio público.

6. Acceso a los edificios desde Espacios Libres:
 - a) Por las características específicas del núcleo de Mojácar, las fincas colindantes a zonas verdes y espacios libres públicos existentes podrán abrir huecos y ventanas a los mismos en todas sus plantas.
 - b) Para los nuevos desarrollos los instrumentos de desarrollo de los suelos urbanos no consolidados o urbanizables deberán contemplar que el acceso a estas fincas desde las zonas verdes y espacios libres públicos se realice a través de un viario o espacio peatonal de ancho mínimo 3 metros que los separen físicamente, sin que el mismo suponga una merma de la superficie de espacio libre definida en el planeamiento.
 - c) Tan solo en suelo urbano consolidado la superficie de este viario si computará a efectos de la superficie de espacio libre. En todo caso, estos viarios deben tratarse adecuadamente para asegurar la compatibilidad y total preferencia peatonal.
7. Obras en los Espacios Libres: Se atenderá a lo establecido en el capítulo 3 del Título IX "Urbanización de espacios libres".
8. Para los espacios libres, recogidos en la documentación gráfica se adoptan las siguientes referencias:
 - EL - Espacios Libres
 - J - Jardín
 - AJ - Área de juego
 - PM - Protección Medio ambiental
 - PB - Protección Botánica
 - AA - Área de amortiguación

7.7.4.- Uso de servicios de comunicaciones y transportes. (OP)

1. Comprende las actividades relacionadas con el movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, y el transporte de mercancías.
2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas, se distinguen las siguientes clases:
 - a) VIARIOS. Destinado a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva, como en sección compartida con la circulación rodada, de vehículos privados, transportes colectivos, transporte de mercancías, de bicicletas compartiendo calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.
 - b) FERROVIARIO. Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento del ferrocarril, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimiento anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
 - c) INTERCAMBIADORES DE TRANSPORTE. Constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones, para hacer posible la parada, estacionamiento, y el transbordo entre diferentes modos de transporte.
3. Uso de viario: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de las personas, de las bicicletas, los automóviles y aparcamientos asociados al viario y de los medios de transporte colectivo en superficie. El viario se jerarquiza según su funcionalidad en el Plano de

Ordenación O.2.A para el territorio municipal, y en el Plano de Ordenación O.1.B para el núcleo urbano:

- A. Viario territorial: Constituido por la red intercomarcal A-370 y la red complementaria A-1203 y carreteras, cuyas condiciones de uso se regulan por la legislación sectorial correspondiente, que se integra en el Capítulo 8 del Título VII de estas NNUU "LIMITACIÓN A LOS USOS".
- B. Viario urbano: El Plan integra la siguiente jerarquía:
 - a) Viario Estructurante 1 "Distribuidores primarios" (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia, y entre los distintos núcleos, deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras, pendientes de traspaso de competencias en muchos casos, que canalizan el tráfico que atraviesa los distintos núcleos dentro de un itinerario interurbano o comarcal. Su sección mínima es de 20 m.
 - b) Viario Estructurante 2 "Distribuidores de distrito" (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias. Su sección mínima es de 16 m.
 - c) Viario complementario "Distribuidores locales" (V3): Canalizan el tráfico de paso por cada zona y confluyen a las vías anteriores. Su sección mínima es de 12 m. En zonas industriales (V4i) su sección mínima es de 20 m
 - d) Red viaria compartida rodado peatonal "Calles secundarias" (V4): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. En algunos casos pueden ser vías terminales en fondo de saco. Desde ellas se accede directamente a la edificación.
 - e) Red peatonal "Calles peatonales" (V5): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.
 - f) Red de carril bici: Uso preferente de bicicleta.
4. Uso de ferroviario:

Todos los suelos afectos al sistema ferroviario tendrán la consideración de Sistema General, formando parte de la estructura general y orgánica del Plan General.
5. Uso Intercambiador de transportes
 - a) Dada la singularidad de este uso, no se fija límite de edificabilidad, a fin de materializar la necesaria para asegurar su correcto funcionamiento, siendo usos admisibles complementarios al principal, los usos dotacionales, los de garaje y aparcamiento, así como de Terciario en todas sus categorías, siempre que sea en régimen de concesión.
 - b) En todos los casos cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas Urbanísticas.

7.7.5.- *Uso pormenorizado de infraestructuras (OP)*

Este uso está integrado por los terrenos por los que discurren los elementos e instalaciones afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras. Los ámbitos no lineales (depósitos, estación depuradoras, subestaciones y similares) que requieren calificación específica de suelo, se adscriben al concepto de "servicios urbanos e infraestructuras".

- a) Redes territoriales de infraestructuras: Se regulan por la correspondiente legislación sectorial, que se integra en el Capítulo 7 del Título 5 de estas NNUU.
- b) Redes urbanas de infraestructuras: Constituyen los servicios generales o locales que dan servicio al núcleo urbano. Se contemplan las siguientes:
 - . Red de abastecimiento de agua.
 - . Red de saneamiento.
 - . Red de distribución de energía eléctrica.
 - . Red distribución gas.
 - . Red de alumbrado público.
 - . Red de telecomunicaciones.

7.7.6.- Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas (OP)

Con carácter general estos usos están sometidos a las normativas sectoriales correspondientes, así como a las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras, y a las condiciones técnicas de diseño del Título IX "Normas Generales de Urbanización" de las presentes NNUU.

CAPÍTULO 8. USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO

7.8.1.- Definición y Usos Pormenorizados. (OP)

1. Es el uso de estacionamiento y guarda de vehículos.
2. El uso de garaje y aparcamiento comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Garaje: El uso está vinculado a otros usos globales, y se ubica en el interior de la parcela, sobre o bajo rasante.
 - b) Aparcamiento: El uso está vinculado al espacio público, a nivel de la red viaria o bajo la rasante de ésta.

7.8.2.- Condiciones particulares del uso de Garaje y Aparcamiento (OP)

1. Reserva de plaza de garaje.
 - a) Los edificios de nueva planta deberán disponer en su proyecto una dotación mínima de plazas de garaje, como uso complementario del característico a que se destine la parcela, en la proporción mínima indicada en este artículo. Esta reserva es condición indispensable para la concesión de licencia, y debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico, estando sujeto, en cualquier caso, a las condiciones particulares de la ordenanza de edificación que le sea de aplicación a la zona.
 - b) Uso residencial:

Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento y en todo caso por cada 100 m² de superficie construida o fracción superior a cuarenta (40). Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
 - c) Uso industrial:
 - . En uso pormenorizado de industria compatible, solo se exige reserva para los talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, en una proporción de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) m² de superficie construida.

- . En uso pormenorizado de industria de producción, logística y almacenamiento, se reservará una plaza por cada cien (100) m² de superficie construida o fracción, y se dispondrá dentro de la parcela un espacio destinado a carga y descarga, con una dársena por cada mil (1.000) m² construidos o fracción de ésta.
 - . En uso pormenorizado de tecnologías de la información y las comunicaciones, se preverá una plaza de garaje por cada cien (100) m² de superficie construida o fracción.
- d) **Uso terciario:**
- . En uso pormenorizado hotelero, se dispondrá una plaza por cada cien (100) m² de superficie de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase mayor número.
 - . En uso pormenorizado comercial, se dispondrá una plaza de garaje por cada cincuenta (50) m² de superficie construida, así como un espacio destinado a carga y descarga.
 - . En uso pormenorizado Gran Superficie Minorista se preverán las plazas necesarias en aplicación de la legislación vigente (40) Los garajes-aparcamientos de esta categoría se registrarán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.
 - . En uso pormenorizado Recreativo, Hostelería y Espectáculos Públicos, las actuaciones de nueva edificación o en actuaciones de reforma con cambio de uso que afecten a la totalidad de un inmueble, se dispondrá de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción, excepto para aquellos de superficie inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - . En uso pormenorizado de oficinas, se preverá una plaza de garaje por cada 100 m² de superficie construida.
- e) **Uso dotacional:**
- . En uso pormenorizado educativo en edificio exclusivo, se reservará una plaza por aula.
 - . En usos pormenorizados deportivo y SIPS se preverá 1 plaza por cada cien (100) m² de superficie construida. Si la actividad genera afluencia de público, se preverá una plaza de garaje por cada quince (15) localidades.
- f) El uso de aparcamiento público para coches de alquiler quedará sometido a ordenanza particular al respecto.
- g) Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje, las parcelas y edificaciones del suelo urbano que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado.
2. **Condiciones de las plazas de garaje y aparcamientos.**
- a) **Dimensiones:**
Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de dos y medios (2,50) metros de ancho por cinco (5,00) metros de largo. La superficie mínima de los garajes será de veinticinco (25) m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a quince (15) m² por plaza.
- b) **Accesos:**
- b.1.) Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de tres (3) metros si es de un solo sentido y de cinco (5) metros si es de doble sentido, y una altura mínima de dos y medio (2,50) metros, pudiéndose reducir hasta los dos veinticinco (2,25) metros en algún punto del acceso. Las calles interiores tendrán un mínimo de 5 metros de anchura.

En el acceso se dejará una plataforma de cuatro y medio (4,50) metros de longitud con una pendiente máxima del cinco (5) %.

En los garajes de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de dos y medios (2,50) metros de ancho por dos y veinticinco (2,25) metros de altura.

Cuando se proyecten dos plantas de garaje el ancho mínimo de la calle de acceso será de cinco (5) metros.

b.2.) Tendrán una anchura mínima de tres (3,00) metros y una pendiente máxima del dieciséis (16) % en tramo recto y doce (12) % en tramo curvo. En los garajes de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m² con acceso directo desde la calle, la rampa podrá tener un ancho mínimo de dos y medios (2,50) metros.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable⁴².

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

b.3.) Se establece una altura libre mínima de dos y medio (2,50) metros, pudiéndose reducir en algún punto a dos y veinticinco (2,25) metros. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

b.4.) Los accesos a los garajes se realizarán en lugares que no incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y evitándose las paradas de transporte público.

Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento, y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de 8 metros y proporcional a la anchura de la calle.

Los garajes de menos de ochocientos (800) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

CAPÍTULO 9. LIMITACIONES A LOS USOS

7.9.1.- Limitaciones al uso y propiedad de los terrenos colindantes con servicios técnicos de Infraestructuras y comunicaciones. (OP)

1. Infraestructuras ferroviarias:

Por aplicación de los artículos 13, 14 y 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario; y de los artículos 25, 26, 27 y 34 del Real Decreto 2387/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario; se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso:

- a) Las zonas cruzadas por las líneas férreas, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones Impuestas por la referida normativa, o aquella que la sustituya, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura será la determinada por dicha normativa, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde las obras. En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

- b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:
- Zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrán autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.
 - Zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria.
 - Línea Límite de Edificación: Se establece a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, y desde la misma hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

Con carácter general, dichas zonas serán:

CLASE DE SUELO	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE PROTECCIÓN	LÍMITE DE EDIFICACIÓN
NO URBANIZABLE	0-8 m	8-70 m	0-50 m
URBANO O URBANIZABLE	0-5 m	5-8 m	0-20 m

- c) Condiciones para las ordenaciones colindantes con el ferrocarril:
- No se prevén ordenaciones colindantes con el ferrocarril, no obstante, en caso de que se prevean ordenaciones que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.
 - En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
 - Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de protección, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
 - En las áreas urbanas y en las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario es obligatorio impedir el acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. De

acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, y cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión estos, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

- En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la Intersección de las zonas de afección de la carretera y del ferrocarril.
- Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de ADIF, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
- Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en los ámbitos colindantes con el SGF en los que alguna parte de los mismos esté a menos de 50m de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la ley 38/2015, o en zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

2. Infraestructuras de comunicación viaria:

2.1. Carreteras del Estado.

No existen actualmente carreteras del estado en el T.M. de Mojácar. En caso de que se implantaran se estará en la aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de carreteras.

2.2. Carreteras Autonómicas.

Por aplicación de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso:

- a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por carreteras, o colindantes con las mismas, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la referida legislación, distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público adyacente, servidumbre legal, afección y de no edificación.
Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura es medida siempre desde la arista exterior de la explanación.
- b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las definidas en la mencionada Ley, y resultan ser:
 - Zona de dominio público adyacente (Ley 8/2001, art. 12): está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización de la Administración titular de la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que pueden afectar a la seguridad circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

todas las actuaciones que se autoricen ejecutará con cargo el promotor de la actuación.

- **Zona de servidumbre legal** (Ley 8/2001, art. 54): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- **Zona de afección** (Ley 8/2001, art. 55): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la Administración titular de la carretera.

- **Zona de no Edificación** (Ley 8/2001, art. 56): consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

Con carácter general, dichas zonas serán:

CLASE DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE	ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL	ZONA DE AFECCIÓN	ZONA DE NO EDIFICACIÓN
De gran capacidad	0-8 m	8-25 m	25-100 m	0-100 m
Convencional Red Autonómica	0-3 m	3-8 m	8-50 m	0-50 m
Resto	0-3 m	3-8 m	8-25 m	0-25 m

En las carreteras convencionales existentes la aplicación de la zona de no edificación resulta con límite a 50 m en tramos fuera de suelo urbano.

Con carácter general, previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico

en las carreteras, referidas a infraestructuras existentes en el momento de redacción del Plan General o las que se ejecuten previas a los desarrollos de las unidades de ejecución, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, siendo responsabilidad del promotor de la urbanización llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.

3. Cauces y arroyos:

- La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
- En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos⁴³.
- Queda prohibido el uso del D.P.H. como vial rodado o zona de aparcamiento.

Las Zonas de Servidumbre y Policía quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines⁴⁴ legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias⁴⁵.

- El Dominio Público Hidráulico y la Zona de Servidumbre no computan como aprovechamiento urbanístico, y en cuanto a su clasificación, se atenderá a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, debiéndose clasificar como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica- Dominio Público Hidráulico (SNUEPLE-DPH).
- La Zona de Policía es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. De acuerdo a lo establecido en el art. 41 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, se amplía la zona de policía hasta incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico. Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía. La documentación a aportar será la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- En suelos urbanos consolidados en actuaciones en zona de policía de cauces para realizar cualquier tipo de construcción, se recoge aclaración de aplicación en apartado 4, en el art. 8.3.2. "Calidad, salubridad y seguridad".

De conformidad con el artículo 97 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en los cauces quedan prohibidas, con carácter general, las actuaciones que constituyan o puedan constituir una degradación del dominio público hidráulico, incluyendo en las mismas las alteraciones perjudiciales del entorno afecto a dicho dominio. En los cauces no estarán permitidos los entubados, embovedados, canalizaciones y encauzamientos.

En las zonas de servidumbre de protección de cauces se garantizará su continuidad ecológica, para lo cual deberán permanecer regularmente libre de obstáculos, sin perjuicio del derecho de sus propietarios a sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que esta actividad no altere los fines de la zona de servidumbre, no deteriore el ecosistema fluvial, ni suponga una obstrucción a la evacuación de las avenidas. Con carácter general, en las zonas de servidumbre, no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración.

En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación, así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal y autonómica en la materia.

Los usos y actividades permitidos en la zona de policía deberán, en todo caso, facilitar el acceso a la zona de servidumbre y cauce, mantener o mejorar la capacidad hidráulica de éste, facilitar el drenaje de las zonas inundables y, en general, reducir al máximo los daños provocados por las avenidas.

Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

a) En los terrenos inundables de periodo de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 05 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgos de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zona de inundación por avenidas extraordinarias de periodo de retorno como los

indicados en el artículo 14, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación y de prevención de avenidas e inundaciones en Andalucía, y reconocerán el carácter rural de los suelos delimitados como zonas inundables por la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía.

En las zonas inundables no se permitirá la edificación o la instalación de nuevas construcciones, temporales o permanentes.

Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zonas no inundables. No obstante, en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgos de inundación, dado que, por circunstancias territoriales e históricas, numerosos núcleos de población en Andalucía se encuentran asentados en zonas inundables, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia los terrenos inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

En núcleos urbanos con problemas de inundaciones identificados se adoptarán las medidas necesarias para la defensa frente a las avenidas de 500 años de retorno, según establece el artículo 18 del Decreto 189/2002 por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. Para ello las Administraciones Estatal, Autonómica y Local prestarán la máxima diligencia posible en la ejecución de dichas actuaciones, pudiendo suscribir convenios para la financiación de las infraestructuras de prevención de inundaciones.

Las obras de cruce se dimensionarán para evacuar sin producir daños las avenidas de 500 años de periodo de retorno. Dichas obras no empeorarán las condiciones preexistentes de desagüe y no afectarán al cauce ni a la zona de flujo preferente, salvo que razones económicas o técnicas justificadas lo impidan.

Las zonas inundables son compatibles con usos que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas o que no incrementen los riesgos de inundación. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidos las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación, las zonas de acampada y la instalación de campings. Los usos permitidos en las zonas

inundables donde se ubiquen nuevos crecimientos de los núcleos de población son: jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Los citados usos deberán de cumplir los siguientes requisitos:

- a) No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b) No incrementen la superficie de zona inundable.
- c) No produzcan afección a terceros.
- d) No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- e) No degraden la vegetación de ribera.
- f) Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- g) Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación, salvo que se adopten como medida de prevención de inundaciones en núcleos urbanos consolidados con riesgos de inundación.

En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados con riesgos de inundación.

En los cauces se prohibirán, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos por provocar la degradación del dominio público hidráulico. Estos últimos sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados con riesgos de inundación.

En las zonas con riesgo de inundación para un período de retorno de 50 años o calado superior a 0,5 metros se garantizará la ausencia de cualquier instalación o edificación, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán instalarse edificaciones temporales.

En las zonas con riesgo de inundación para un período de retomo de 50 a 100 años, se garantizará la ausencia de cualquier instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves, así como de instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven a un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

En las zonas sometidas a riesgo de inundación para períodos de retomo de 100 a 500 años, se garantizará la ausencia de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves, así como las instalaciones

destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

CAPÍTULO 5.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

8.1.1.- *Aplicación y definición (OP)*

1. Las Normas contenidas en el presente Título se aplicarán a la edificación y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU.
2. Estas Normas definen las condiciones a las que debe sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destinen, y por las Ordenanzas particulares de la zona en que se localice.
3. Serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras de reestructuración y reforma, y será también de aplicación en el resto de las obras en que por su alcance sea viable su cumplimiento.
4. Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable que definen el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que sea de aplicación.
5. Las condiciones de edificación son aplicables tanto en el suelo urbano y urbanizable como en el no urbanizable, con las condiciones de adecuación al entorno correspondientes.

8.1.2.- *Clases de obras de edificación (OP)*

1. A con carácter general las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
 - a) Obras en los edificios.
 - b) Obras de demolición.
 - c) Obras de nueva edificación.

8.1.3.- *Obras en los edificios (OP)*

1. Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de

dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

2. A efectos de estas Normas y para delimitar el alcance de los diferentes tipos de obra, se define como morfología de un edificio o características morfológicas, la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.
3. Las condiciones particulares de zona, y en particular las de Casco Antiguo, así como las normas de protección del patrimonio catalogado podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

8.1.4.- Obras de demolición (OP)

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

8.1.5.- Obras de nueva edificación (OP)

1. Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

8.1.6.- Condiciones de la edificación

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los parámetros que a continuación se relacionan, que se desarrollan en Capítulos siguientes:
 - a) Condiciones de las parcelas, posición, volumen y forma de los edificios.
 - b) Condiciones de calidad e higiene, servicios y seguridad.
 - c) Condiciones de estética.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA, POSICIÓN, VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

SECCIÓN 1ª CONDICIONES DE PARCELA Y SOLAR.

8.2.1.- Parcela (OP)

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o urbana.
 - a) Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

- b) Son parcelas urbanas, los suelos edificables delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y sus correspondientes edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de aprovechamientos urbanísticos y densidades, así como asegurar la unidad mínima de edificación.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa, siendo el criterio de la delimitación de la parcela o del sector el que demande la lógica urbanística del desarrollo de la ciudad y no la delimitación jurídica de la propiedad.
3. Toda edificación deberá encontrarse indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia que deberá ser debidamente registrada junto con la superficie edificable u otras condiciones urbanísticas bajo las que hubiera sido construida. Esta determinación deberá ser considerada en las parcelaciones y en las segregaciones y agregaciones de parcelas.

8.2.2.- Superficie de parcela (OP)

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

1. La superficie bruta de parcela es la comprendida dentro de sus linderos.
2. La superficie neta de parcela es la comprendida dentro de la alineación oficial, linderos laterales y trasero.

8.2.3.- Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable (OP)

Parcela mínima es la establecida por la normativa urbanística o el planeamiento como unidad más pequeña de división del parcelario. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable⁴⁶, condición que debe constar en las transmisiones de propiedad de la finca y que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

8.2.4.- Segregación de parcelas parcialmente edificadas (OP)

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación de parcelas en las que existan edificaciones, deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada o la materializada en alguna de las parcelas resultantes fuera superior a la permitida, será inviable su segregación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 67.c. de la LOUA.

8.2.5.- Linderos (OP)

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela con la de sus colindantes.
2. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos, así como su vallado o delimitación física.

8.2.6.- Alineaciones (OP)

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos del Plan General, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos, denominándose alineación exterior o alineación a vial.
 - b) Las superficies edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, denominándose alineación interior.
2. La alineación a vial queda determinada gráficamente en los planos de ordenación completa (O.3) o, en su caso, será establecida por el planeamiento de desarrollo. Si el planeamiento no establece alineación oficial, se entenderá por tal la consolidada por los linderos de las fincas y el espacio vial o libre.
3. Como regla general, la alineación será una línea continua, sin cambios de dirección, que unirá los límites extremos de las parcelas en fachada, salvo en solares en rincón o en esquina. Se eliminarán los cambios de dirección intermedios, siempre que no supongan una reducción del ancho del acerado o del vial. No se admitirán alineaciones quebradas.
4. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos, y que pueden o no coincidir con las alineaciones oficiales.
5. Las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten zona de servidumbre de cauces, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce, quedando en su caso, para el ajuste de la alineación recogida en la documentación gráfica sujeta a las determinaciones recogidas en el apartado 6 del artículo 10.2.2. "Régimen del Suelo Urbano", referentes a la determinación del deslinde oficial D.P.H.

Las nuevas alineaciones que se establezcan por la determinación de la zona de servidumbre a partir del deslinde oficial DPH., no suponen modificación del PGOU, por el ajuste de alineaciones.

6. "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".

8.2.7.- Rasantes (OP)

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación o pendiente de un terreno o vía respecto del plano horizontal.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes de los planes urbanísticos o proyectos de urbanización.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación.
5. Rasante transformada del terreno es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno, a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso de que éste, por su topografía, se separe de las rasantes oficiales.

Cuando dicha rasante altere la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará licencia previa o simultánea al de edificación y urbanización.

La rasante transformada del terreno se considerará en cada una de las fachadas o secciones del edificio.

En terrenos con pendiente uniforme será la que determine dicha pendiente del terreno natural en el lugar más desfavorable.

En caso de aterrazamiento escalonado el tramo horizontal de cada aterrazamiento no será menor a un (1) metro.

No obstante, la alteración máxima en parcela será de más menos un ($\pm 1,5$) metros de la rasante natural en cualquier punto.

8.2.8.- Perfil de proyecto. Rasante transformada. (OP)

Perfil de proyecto, es el que define la rasante del terreno sobre el que se implanta la edificación, a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio. En los casos en que se pretende edificar con pendientes importantes, la edificación se adaptará en lo posible al terreno existente. Los proyectos presentarán documentación completa sobre el movimiento de tierras previsto.

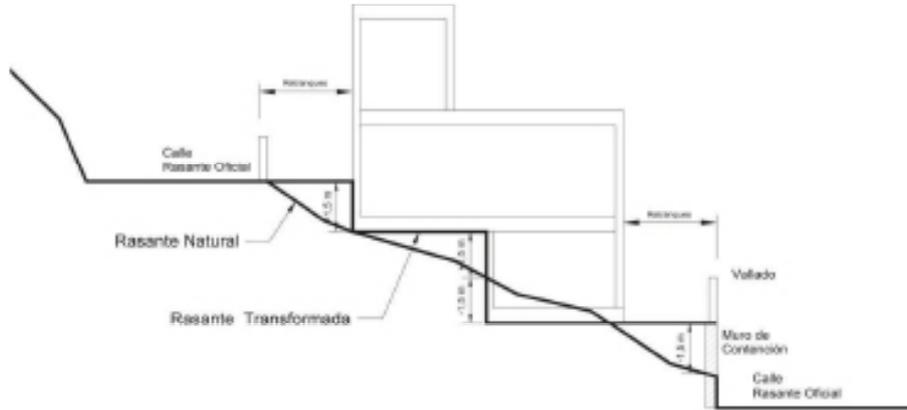
Para construir en terreno con fuertes pendientes se puede optar por disponer terrazas (escalonando el terreno), en cuyo caso es de aplicación la normativa que se expresa a continuación, o moldear el terreno de modo que forme una superficie continua sobre la que se apoye la edificación, en cuyo caso es de aplicación el artículo: "Edificación en ladera". En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrá de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:

1. Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o por debajo de la cota natural del terreno.
2. Se evitarán los terraplenes vistos. Solo se tolerarán cuando tengan una altura no superior a 1,50 m. justificando en todo caso su necesidad y la adaptación al entorno de la solución adoptada, mejorándola, si fuese necesario, con vegetación adecuada.

El tratamiento de los muros deberá ser de mampostería con piedra del lugar y canto visto.

A partir del perfil de proyecto (rasante) se definirán:

- Las alturas sobre rasante.
- Las alturas bajo rasante.
- Las superficies computables.
- Las superficies no computables.



8.2.9.- Parcela edificable y solar (OP)

1. Parcela edificable es la que además de las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente Sección, tenga la condición de solar.
2. Solar es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la legislación urbanística aplicable⁴⁷ y estas Normas es apta para ser edificada de forma inmediata por:
 - a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación cuando fueran necesarios.
 - b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
 - c) Contar con evacuación de aguas residuales a la red pública, suministro de agua potable y de energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para servir a la edificación, construcción e instalación prevista.
 - d) Poseer frente a una vía con calzada pavimentada, encintado y pavimentación de aceras en el tramo a que dé frente la parcela, salvo que se haya constituido compromiso de edificación y urbanización conjunta.

En las zonas de suelos urbanos consolidados existentes que no cumplan alguna de las condiciones anteriores, por no disponer de alguna/s de ellas, por estar pendientes de completar o renovar dichas infraestructuras, quedaran sujetos a las condiciones que en la normativa zonal se establezca y sujetos a la legislación que le es de aplicación.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

8.2.10.- Superficie ocupable (OP)

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.
2. La superficie ocupable puede ser fijada:

- a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc..
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación (porcentaje respecto a la superficie de parcela).
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación bajo rasante.
 4. Las construcciones enteramente bajo rasante podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a separación a linderos, no así los espacios correspondientes a retranqueo a vial y las establecidas por mayores limitaciones en la normativa particular de zona.
 5. A efectos de cómputo de superficie ocupada será la suma de las superficies de la proyección en planta de la superficie cubierta computándose los patios cerrados en sus cuatro lados. No computando los balcones ni patios abiertos en alguno de sus lados.
 6. En las parcelas con alineación interior con retranqueo a vial el espacio de dos (2) metros medidos desde la alineación exterior queda prohibida la construcción de elementos auxiliares tales como depósitos, piscinas, etc que puedan dificultar actuaciones de mejora o ampliación de viarios

8.2.11.- Coeficiente de ocupación (OP)

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación de la proyección en planta de la edificación, respecto a la superficie de la parcela neta. Los cuerpos salientes permitidos con respecto a las fachadas no entran en el cómputo de la ocupación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. En caso de patios con cerramiento de alto superior a uno con sesenta (1,60) metros, computaran a efecto de ocupación.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

8.2.12.- Definición y aplicación (OP)

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad. Son de aplicación para las obras de nueva planta y para todas las que supongan modificación de la superficie edificada; vienen determinadas para cada parcela en la normativa particular de zona y en las condiciones particulares de los usos. Para su aplicación se utilizarán los parámetros que a continuación describen.

8.2.13.- Superficie edificada total y su cómputo (OP)

Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas para cada planta comprendidas entre los límites exteriores del edificio. Para cómputo de lo superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. Con carácter general computará íntegramente (100%) la superficie cubierta y completamente cerrada sea cual sea su uso o materiales de cerramiento, excepto las salvedades que se especifican en los apartados siguientes.
 - a) No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
 - b) Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares en plantas sobre rasante.
 - c) No obstante, los cuartos integrados en la edificación principal o como edificación auxiliar en la parcela que se destinen a albergar centros de transformación de energía eléctrica que vengan exigidos por la compañía suministradora del servicio público, no computarán como edificabilidad lucrativa, contando con un tratamiento análogo a la edificabilidad de los equipamientos públicos.
 - d) La superficie edificada de espacios exteriores privativos volados tales como terrazas, porches, lavaderos, tendedores, etcétera, computarán a efectos de edificabilidad al Cien por ciento (100%) de la superficie que se presente cubierta, cuando estén cerrados por tres lados. Si están cerrados por uno o dos lados, computarán al cincuenta por ciento (50%). La zona de estos espacios que no resulte cubierta, no computará.
 - e) En todo caso, los espacios libres exteriores descubiertos (terrazas) vinculados a los áticos o a otras plantas no computarán a efectos de edificabilidad.
2. Cómputo de sótanos: No computarán.

8.2.14.- Superficie útil (OP)

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen, incluyendo aquella en la que la altura libre sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

8.2.15.- Superficie edificable (OP)

1. Es el valor que señala el presente documento y los planeamientos de desarrollo para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión será señalada por el planeamiento mediante coeficiente de edificabilidad.

8.2.16.- Coeficiente de edificabilidad (OP)

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo la totalidad del suelo en el que se actúa (incluidos,

además de las parcelas edificables, los suelos de cesión obligatoria, los espacios libres, el viario, etc.).

- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de suelo edificable, de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

8.2.17.- Sólido Capaz: Definición y aplicación (OP)

Las condiciones de volumen y forma son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones, siendo aplicables a las obras de nueva edificación y a las que impliquen modificación de las características que en este artículo se señalan. Estas condiciones son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso o de la zona en que se localice.

8.2.18.- Sólido capaz y superficies computables. (OP)

1. Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Será de aplicación a nivel de manzana.

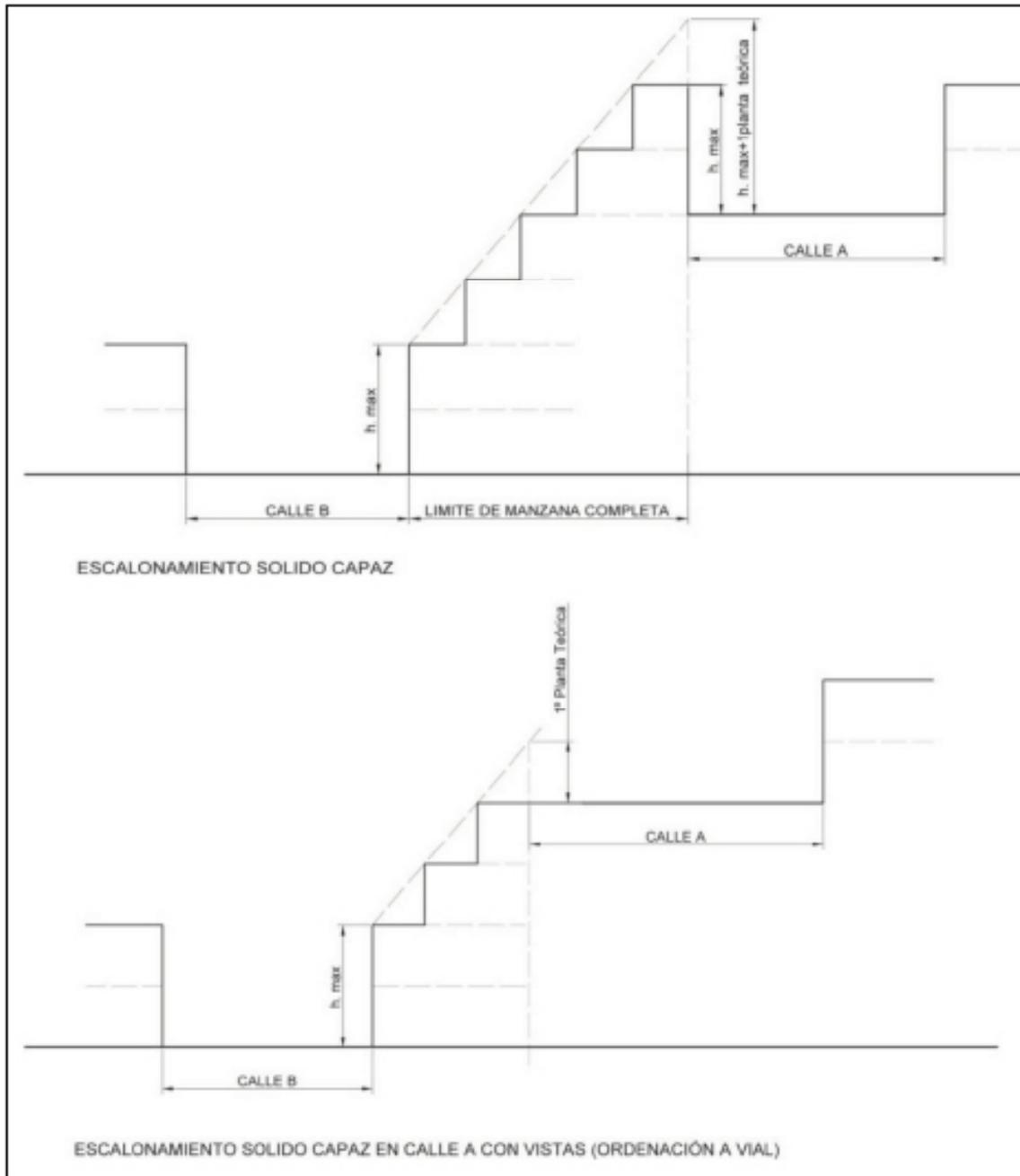
Se aplicará tanto en sección longitudinal como transversal con referencia al viario.

En ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

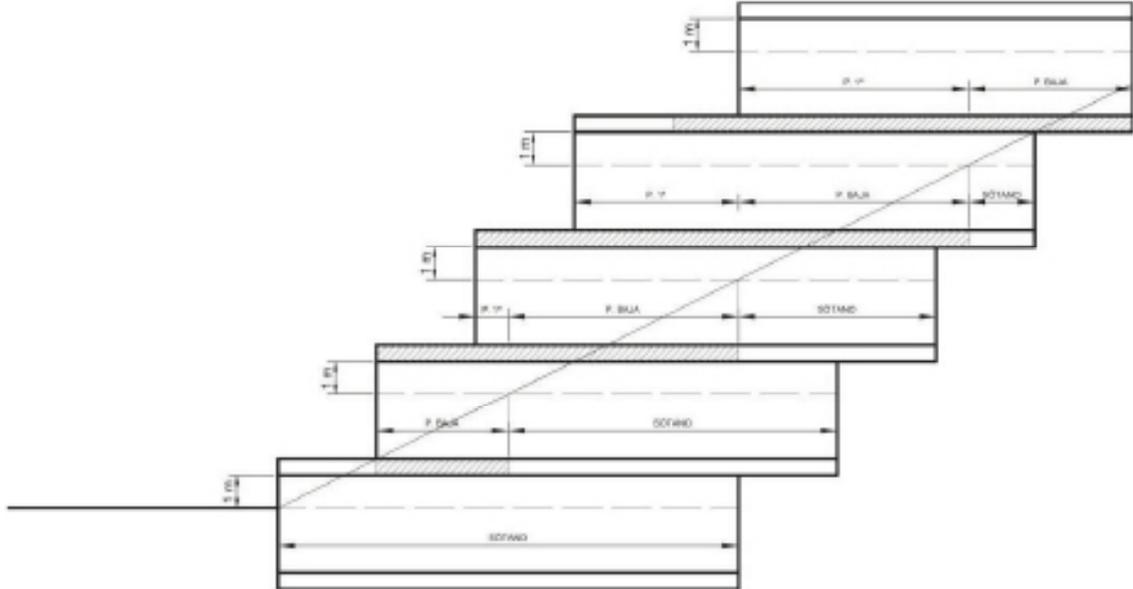
En parcelas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, se admite escalonar la altura del edificio según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, respetándose en la calle más alta la altura máxima permitida.

Se cumplirán además las siguientes condiciones:

- No se superará los 4 niveles continuos, quedando un nivel libre de edificación, en caso de existencia de más niveles.
- En manzana no existirá fachada continua en alzado de más de cuarenta (40) metros lineales.



2. Superficies computables



- Es de aplicación la Normativa Urbanística relativa a sótanos incluida en "Condiciones Generales de edificación" de las Normas Urbanísticas del presente P.G.O.U.
- Con base en ella, la superficie computable de cada planta es la marcada con 
- La superficie computable total en esta sección es la suma de todas las plantas.
- Dentro de la superficie computable de cada planta, deberán considerarse los porcentajes que se señalan en las Normas Urbanísticas para cada situación (terracea cubierta y cerrada, terracea cubierta y sin cerrar, etc...)

3. El criterio de envolvente se aplicará igualmente a las plantas bajo rasante.

8.2.19.- Altura del edificio. (OP)

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. Altura de cornisa: es la medida hasta cara inferior del forjado.
4. Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especifique a cuál se refiere se entenderá que es la altura del último forjado (Cara inferior).

8.2.20.- Altura máxima. (OP)

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

8.2.21.- *Altura de las edificaciones. (OP)*

1. Plantas.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano y/o semisótano.

Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja. La ocupación de los sótanos será como máximo la de la planta baja salvo ordenanza particular. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de ocho (8) metros de la acera o rasante transformada, salvo que el uso sea de aparcamiento, en cuyo caso no tendrá limitación. Cuando el sótano disponga de espacio entre la rasante transformada y la cara inferior del forjado de planta baja, espacio que no podrá superar la dimensión de un (1), se denomina semisótano y no más de dos plantas, salvo que su uso sea de aparcamiento, en cuyo caso, no tendrá limitación.

b) Planta baja:

La construida sobre rasante, sótano o semisótano.

c) Planta piso:

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

8.2.22.- *Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. (OP)*

Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético, que se ajusten a la normativa estética.
- b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, instalaciones, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45º sexagesimales apoyado sobre las aristas de fachada de la cara inferior del forjado de cubierta y ocultos desde los espacios públicos colindantes. Se integrarán las instalaciones, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, así como las líneas de conducción de energía eléctrica y redes públicas de comunicaciones electrónicas y, asimismo, las antenas de TV-FM no serán visibles desde la vía pública. Respecto a todos estos requisitos, se aplicarán siempre que ello no suponga un riesgo para la cobertura y calidad de los servicios a los que atiende.
- c) El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de 8 m² para la edificación unifamiliar y de 12 m² para edificaciones colectivas, retranqueado al menos tres metros de todas las fachadas del volumen de edificación sobre el que se ubican pudiendo adosarse a linderos medianeros.
- d) En el caso de cubiertas transitables, serán obligatorios los antepechos o barandillas o combinación de ambos, cuya altura desde la cubierta será de 1,10 m. En el caso de cubiertas no transitables el antepecho o barandilla tendrá una altura máxima de

treinta (30) centímetros y en caso de la necesidad de ocultar instalaciones, debidamente justificado, se permitirá antepecho hasta una altura de 1,10 m.

- e) En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos o descubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en los apartados anteriores.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE, SERVICIOS Y SEGURIDAD

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD EN EL EDIFICIO

8.3.1.- Definición y aplicación (OP)

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, siendo aplicables a obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de reforma general.

8.3.2.- Calidad, Salubridad y Seguridad (OP)

1. Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.
3. Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PGOU de Mojácar que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos.
4. Los suelos urbanos situados dentro de la zona de Policía de cauces, salvo los puntos y ámbitos de riesgo de inundación, quedan exentos de la solicitud de autorización para realizar cualquier tipo de construcción. Quedan sujetos a la autorización previa, para cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, del organismo de la cuenta, cualquier tipo de construcción en suelos urbanos consolidados dentro de la zona de policía de cauces afectados por puntos de riesgo de inundación así como en los ámbitos dentro de la zona de policía de ámbitos afectados por zonas que presenten riesgo de inundación T-500 recogidas en el documento del PGOU, o los que la administración considere de forma justificada. Estos puntos de riesgo y/o ámbitos inundables T-500, quedaran exentos de la obligación de solicitar la autorización según art. 78 RDPH, en el momento en que deje de darse la situación de riesgo en base a las actuaciones que se realicen a partir de los planes de ordenación o planes de obras de la administración que hubieran sido informados por el organismo de la cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. A tal efecto el PGOU recoge que quedan sujetos a Plan o Planes de infraestructuras para analizar y resolver en su caso, los puntos potenciales de riesgos estimados, estableciéndose un espacio temporal de dos años para llevar a cabo dichos planes.

8.3.3.- Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo (OP)

Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación.

8.3.4.- Local exterior (OP)

Se considera que una pieza o local es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a) Vía pública, calle, plaza o espacio libre público.
- b) Un espacio libre privado o patio que cumpla con las condiciones que establezca la norma zonal en cada caso.

8.3.5.- Piezas habitables (OP)

Son piezas habitables aquellas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas; deberán ser exteriores no pudiendo instalarse piezas habitables con uso residencial en sótanos o semisótanos en ningún caso.

8.3.6.- Ventilación e iluminación (OP)

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán cumplir la normativa establecida en el Código Técnico de la Edificación, y en su caso, en la legislación sectorial de aplicación.
2. Las cocinas, así como cualquier otra pieza en la que se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
3. La ventilación de piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

8.3.7.- Servicios higiénicos (OP)

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por el Código Técnico de la Edificación, la legislación sobre eliminación de barreras, la normativa medioambiental, la de seguridad en el trabajo y cualquier otra norma sectorial aplicable en función del uso.

8.3.8.- Piscinas (OP)

Se estará en lo dispuesto en las Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, en el que se establecen los criterios básicos técnico- sanitarios de la calidad del agua y del aire de las piscinas con la finalidad de proteger la salud de los usuarios de posibles riesgos físicos, químicos o microbiológicos derivados del uso de las mismas.

En las piscinas de uso colectivo en lo referente a las normas que regulan la calidad higiénico-sanitaria de las mismas, el tratamiento y control de la calidad del agua del vaso, su aforo, las normas de régimen interno y el régimen de autorizaciones, vigilancia e inspecciones sanitarias, así como para su apertura y puesta en funcionamiento, se estará o lo establecido en el Decreto 23/1.998 de 23 de febrero. Consejería de Salud. Junta de Andalucía. Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo. B.O.J.A. n° 38 de 25 de marzo de 1.999. Quedan excluidas del Decreto 23/1.998 las piscinas privadas de uso unifamiliar o plurifamiliar pertenecientes a comunidades de vecinos de menos de veinte viviendas, las de baños termales, centros de tratamiento de hidroterapia y otras dedicadas exclusivamente a usos médicos, así como las dedicadas exclusivamente a usos y competiciones deportivas que estarán sometidas a su normativa específica.

8.3.9.- Patios (OP)

1. Se considera patio toda aquella superficie libre de edificación limitada por fachadas interiores de edificios, o bien, si se localiza en la alineación exterior, rodeado por edificación en al menos 2/3 de su perímetro.
2. Los patios pueden ser:
 - 2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - Patios de ventilación, cuyo fin es ventilar piezas habitables.
 - Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en este artículo, resulta accesible y es susceptible de ser usado como una estancia más de la vivienda.
 - 2.2. Patio abierto: El que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre.
 - 2.3. Patio inglés: Patio abierto por debajo de la rasante de la acera o del terreno.
 - 2.4. Patio de manzana: Es aquel que tiene definida en el planeamiento su forma y posición en la parcela o manzana para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.
3. Anchura de patios: Es la medida de separación entre los paramentos de fachada opuestos.
 - a) Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
 - b) Salvo en los patios de manzana, la anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.
4. Dimensión de los patios: Sin perjuicio otras regulaciones en las condiciones particulares de zona, se establece la siguiente:
 - a) En viviendas unifamiliares, la dimensión de cualquier lado del patio, será igual o superior a un tercio de la altura, con un mínimo de 250 centímetros.
 - b) En viviendas plurifamiliares se ajustarán al siguiente cuadro: Uso del recinto

Uso del recinto	Dimensión mínima	
	Respecto altura (H)	Absoluta (m)
Patios vivideros	2/3 H	4,00
Patios luces piezas habitables	H / 3	3,00
Patio luces solo cocina	H / 4	3,00
Patios ventilación	H / 5	2,00

- c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

5. Cubrición de los patios: No se permite.

6. No se permite el patio inglés.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

8.3.10.- Dotación de aparcamiento (OP)

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto las Normas Urbanísticas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.
4. La presente sección se complementa con el Capítulo 7 "Uso Complementario Garaje y Aparcamiento", del Título VII de las presentes NNUU.

8.3.11.- Condiciones constructivas (OP)

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el CTE-DB-SI.

8.3.12.- Aparcamiento en los espacios libres privados (OP)

1. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y pérgolas.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**8.4.1.- Definición y aplicación (OP)**

1. Con carácter general as nuevas construcciones han de adaptarse en lo básico al paisaje circundante, debiendo analizar previamente los elementos urbanos del entorno, por tanto, se deberá considerar para el establecimiento de las tipologías de edificación en las zonas de nuevo desarrollo, las correspondientes al suelo urbano consolidado colindante.
2. Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas NNUU.
4. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y se complementan con las particulares que se establezcan para cada zona.

8.4.2.- Ámbito de aplicación (OP)

El ámbito de aplicación será el Término Municipal de Mojácar, salvo en lo recogido al respecto en la normativa particular de zona.

Se mantendrán las invariantes de las tipologías arquitectónicas existentes, sin alterar el carácter de la zona por su composición, calidad, textura o color.

8.4.3.- Fachadas. Modificación y materiales (OP)

1. Cuando la edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas.
3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
4. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él. En las obras de

reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que se mantiene con el resto de la fachada.

5. No se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes salvo se presente un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. La obra para la que se obtenga la preceptiva licencia deberá ser ejecutada en una sola fase.
6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.
7. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.
8. Se prohíbe expresamente el empleo de ladrillo y bloque visto.
9. Así mismo se prohíbe molduras en los paramentos exteriores.
10. El color de las fachadas será blanco cal.
11. Las fachadas, vallados de parcelas y medianeras, serán enfoscadas o con recubrimiento monocapa de acabado y textura similar y pintadas de color blanco cal o encaladas, con acabados lisos en todo el paramento.
12. En viviendas unifamiliares aisladas en la zona de la costa, las fachadas podrán adoptar otras soluciones constructivas siempre que el acabado sea color blanco cal.

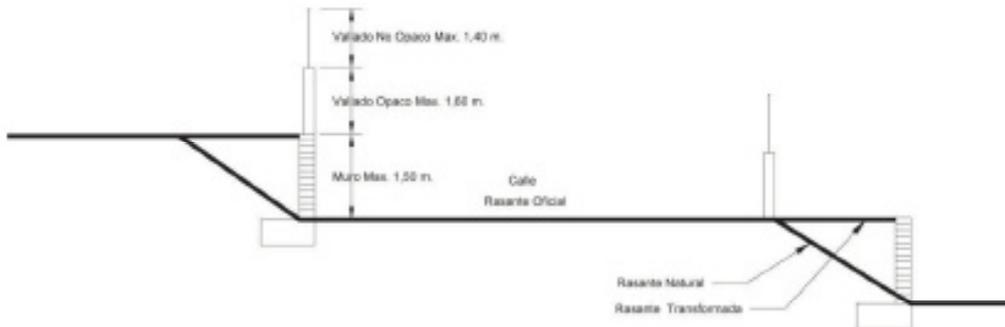
8.4.4.- Instalaciones en la fachada (OP)

1. Se prohíbe con carácter general siempre que sea viable técnica y económicamente, se deben evitar nuevas instalaciones vistas en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones. Y en las instalaciones existentes, siempre que sea viable técnica y económicamente, se propiciará la sustitución de instalaciones vistas, por subterráneas, empotradas o trazados alternativos
1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado no podrán instalarse en fachada, y las rejillas de ventilación se integrarán en un diseño unitario del conjunto de la fachada.

8.4.5.- Integración paisajística de los cerramientos definitivos de parcelas y solares (OP)

1. El diseño de los cerramientos o vallados definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.

3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. La altura máxima del cerramiento no podrá ser superior a tres (3) metros; la altura máxima del cerramiento opaco (con tratamiento de fachada) no podrá exceder de 1,60 m y la no opaca, un máximo de 1,40 m.



6. Se permite el porticado de las puertas de acceso, acorde con el diseño del cerramiento. La altura no podrá ser superior a tres (3) metros y de longitud no superior a cinco (5) metros, pudiendo contar con una cubierta de un ancho máximo de un (1) metro y volar sobre el acerado público un máximo de treinta (30) centímetros.
7. Se entiende por valla no opaca, la composición de materiales que forman un vallado que permita el paso de la luz y/o vistas. Se prohíben, expresamente, las celosías de hormigón y cerámicas, así como balaustradas. Como valla no opaca, se autorizará cualquier solución o material con un porcentaje ciego no mayor del 50%. En vallados con alineación a vial o espacios verdes, se prohibirá el vallado con malla de simple torsión en suelo urbano.
8. Se prohíbe la solución de muro escollera con alineación a vial en suelo urbano.

8.4.6.- Cuerpos salientes (OP)

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la parcela.
2. Salvo que las normas particulares de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes en planta alta siempre que no vuelen más del 10% del ancho de la calle, con un máximo de un metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada. En casco antiguo se permiten los cuerpos salientes existentes con anterioridad a la aprobación del presente PGOU, y en obras de renovación se deberá adaptar a lo señalado en el párrafo anterior.

3. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

8.4.7.- Elementos salientes (OP)

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a) No se admiten los zócalos y molduras que sobre salgan respecto al paramento de fachada más de 2 cm.
 - b) Los materiales de los zócalos, en su caso, deberán de ser de piedra del lugar sin juntas o de revoco a la tirolesa pintada de color blanco. La altura media será de ochenta (80) centímetros, y de desarrollo horizontal, con escalonamiento en su caso.
 - c) No se admiten los elementos salientes en planta baja.
 - d) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la calle, y que su vuelo no supere en ningún punto la distancia de 60 centímetros.

8.4.8.- Elementos salientes no permanentes (OP)

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas las puedan establecer directamente estas NNUU.

8.4.9.- Portadas y escaparates (OP)

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 2 centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En viales de anchura menor que trescientos (300) centímetros no será permitido saliente alguno.

8.4.10.- Medianerías (OP)

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia para el paisaje urbano.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a lo propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

8.4.11.- Cerramientos provisionales de parcelas o solares. (OP)

1. Las parcelas y solares deberán cercarse mediante cerramientos o vallados permanentes situados en la alineación oficial, de altura tres (3) metros en Casco Antiguo y de uno con sesenta (1,60) metros el resto de zonas, salvo indicación específica en las ordenanzas zonales, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

8.4.12.- Condiciones específicas generales: (OP)

A continuación, se detalla de manera pormenorizada los elementos que integran la urbanización y edificación:

a) Pavimentos.

La pavimentación de calzadas y aceras públicas se realizarán según las condiciones generales de urbanización.

Se prohíbe la ocupación de la vía pública con rampas o peldaños para acceso a inmuebles privados.

Las zonas comunes privadas con solución de continuidad con la vía pública no podrán tener un tratamiento de pavimento distinto de ésta, pero se establecerán elementos que definan la propiedad privada de la pública. El color y textura de las aceras será definido por el Ayuntamiento.

b) Mobiliario Urbano y Alumbrado Público.

El Ayuntamiento designará los modelos a emplear, según las características del lugar donde se ubiquen, y será de aplicación las ordenanzas que en su caso se aprueben sobre esta materia.

c) Carpintería y elementos de protección.

La carpintería, en Mojácar pueblo, será de forma tradicional preferentemente en madera o material que lo imite, en color madera oscuro o pintada en color blanco o azul. Podrán utilizarse, asimismo, carpintería y puertas metálicas de aluminio o PVC en colores: blanco o azul.

En la totalidad del Término Municipal, se prohíben expresamente las puertas metálicas galvanizadas en su color, celosías de hormigón y cerámicas, así como las rejas de tijera en cierre de huecos y escaparates.

Los antepechos de terrazas serán de cerramiento continuo o barandillas de hierro forjado de altura máxima uno con diez (1,10) metros, o el que establezca el código Técnico de la Edificación.

Se prohíbe expresamente el empleo de balaustradas en cualquier material.

d) Cubiertas.

Las cubiertas serán planas, transitables o no, rematadas con material cerámico u otros, en tonos rojizos, con pretilos rematados en color blanco interior y exteriormente sin albardilla.

Se podrá utilizar la cubierta de teja curva envejecida en vivienda unifamiliar aislada en porches sin superar una proporción del treinta por ciento (30 %) de la superficie de cubierta. (Sólo en Mojácar Playa).

Se prohíbe expresamente la impermeabilización con materiales bituminosos de colores oscuros o metálicos, (serán de color rojizo), así como el empleo de tejadillos de teja sobre huecos, coronación de muros, voladizos y vallados de parcela.

Las líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía y de telecomunicación no serán visibles desde la vía pública. Respecto a todos estos requisitos, se aplicarán siempre que ello no suponga un riesgo para la cobertura y calidad de los servicios a los que atiende.

Se permite cubiertas inclinada siempre que quede oculta, en edificios de carácter dotacional. Altura máxima del antepecho 1,10 metros

e) Muros de contención

En los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, sin juntas.

f) Elementos externos

- Las escaleras exteriores se harán de fábrica u otro material, en color blanco.
- Los arcos serán rebajados o medio punto puros.

8.4.13.- Construcciones de valor arquitectónico y/o etnológico. (OP)

Se estará en las condiciones que establecen las ordenanzas específicas.

En referencia a los cortijos, se conservará la tipología constructiva típica y materiales tradicionales para este tipo de edificaciones.

CAPÍTULO 5.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

8.5.1.- Ámbito de aplicación (OE-OP)

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en los edificios y elementos que por su interés histórico o ambiental, son objeto de protección individualizada.
2. Las Ordenanzas y condiciones generales de la edificación y usos que afecten a los edificios y elementos catalogados en función de su ubicación, serán de aplicación cuando no contradigan lo establecido en el presente Capítulo.

8.5.2.- Protección específica del patrimonio catalogado (OE-OP)

1. La catalogación de los bienes identificados en el presente Plan significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ordena proteger. En base a la existencia de estos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1984, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de situación legal de ruina urbanística (arts. 157.1 de la LOUA).
2. Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar el artículo 158.2c de la LOUA a alguno de los bienes

catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, se declara mediante la inclusión en el Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles.

3. La catalogación implica asimismo la posibilidad de inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios que el municipio pueda establecer en base al artículo 155.8 de la LOUA y demás normativa vigente relativa a esta materia.
4. La aprobación del Catálogo decretará la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, hasta su aprobación definitiva, momento a partir del cual el Catálogo entrará en vigor.

8.5.3.- Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados (OE- OP)

1. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Protección del Plan General las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en las presentes Normas.
2. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.
3. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma.
4. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo anterior, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

8.5.4.- Conservación subsidiaria y expropiación forzosa. (OE-OP)

1. El incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.
2. La declaración de utilidad pública que la catalogación faculta a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento, de conformidad con las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía

8.5.5.- Obras permitidas (OP)

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras que se pueden llevar a cabo sobre los edificios catalogados, según lo que se establece en cada una de las fichas del Catálogo:

1. A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:
 - a) Mejora: Obras tendentes a la buena conservación del Patrimonio edificado, que no modifican ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio.
 - b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, sus elementos de valor y características esenciales, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, distributiva o morfológica.
 - c) Demolición: Obras que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado.
 - d) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.
2. Los anteriores tipos de obras se desglosan según el mayor o menor alcance de la intervención autorizada en los siguientes:

GRADOS DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

OBRAS DE MEJORA:

1. Mantenimiento y conservación.

Son obras de mejora cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni organización espacial. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisa y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

2. Consolidación y restauración.

Son obras de mejora de carácter estructural, cuya finalidad es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, restituyendo en su caso los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles.

3. Adaptación.

Son obras de mejora, cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en este Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

OBRAS DE DEMOLICIÓN:

4. Demolición parcial.

Son obras que suponen la desaparición de parte de un edificio, sin afectar a elementos principales de su estructura portante. Su tramitación se contempla en el artículo 4.2.23. "Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones".

En las obras de demolición parcial se distinguirá:

- 4.1. Demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica.
- 4.2. Demolición de cuerpos añadidos que no sean esenciales en la configuración estructural.
5. Demolición total.

Son obras que suponen la desaparición de la totalidad de un edificio. Su tramitación se contempla en el artículo 4.2.23. "Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones".

OBRAS DE REFORMA:

6. Redistribución.

Son obras de reforma, que modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del edificio, ni aumentan la superficie construida de la parcela.

7. Ampliación.

Es el conjunto de obra nueva en el que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

1. Aumento de ocupación.

Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de superficie ocupada por la edificación en la parcela. En cualquier caso, la ocupación de parcela será el especificado en las ordenanzas de los edificios de las zonas colindantes.

2. Remonte.

Adición de una planta sobre las existentes con las siguientes condiciones:

- El número de plantas será el especificado en las ordenanzas de los edificios de las zonas colindantes.
- Se respetará la alineación existente en fachada.

3. Entreplantas.

Construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permita, sin que ello afecte al aspecto externo del edificio y de acuerdo con su nivel de protección.

8. Renovación.

Conjunto de obras con demolición previa que se justifique de acuerdo con su nivel de protección.

1. La sustitución no supondrá aumento de la superficie total construida.
2. Las obras no afectarán a las partes fundamentales del edificio entendiendo por tales, además de su estructura arquitectónica, y los elementos que la integran, la primera crujía de cada una de sus fachadas, tanto exteriores a la calle como interiores a patios principales, la escalera principal y los jardines o huertos interiores.

OBRAS DE NUEVA PLANTA:**9. Sustitución total.**

Conjunto de obras que implican la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar, con el objeto de intervenir sobre una unidad parcelaria y arquitectónica.

1. Reedificación integral.

Obras de nueva planta referidas a la totalidad de una parcela o de un edificio y que tienen por objeto la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación preexistente.

2. Reimplantación tipológica.

Obras de nueva planta en las que la edificación proyectada tiene en común, con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos de fachada y 1ª crujía:

- Organización de accesos desde la calle.
- Ritmo de huecos, relación lleno vacío, composición.
- Cubiertas.

3. Nueva implantación.

Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto:

- La edificación, en edificios protegidos de niveles C y D, de la práctica totalidad de la unidad catastral, con la sola excepción de la crujía de fachada y elementos protegidos en el nivel C.
- La edificación de la totalidad de la unidad catastral que, habiendo sido incluida inicialmente en la Ordenanza de Edificios Protegidos en el nivel C, esté libre de edificación y/o haber sido declarado la preexistente en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme. En todos estos casos la nueva fachada tomara como idea base para la composición de la misma los elementos más significativos de la fachada original.

10. Nueva planta: Son obras de nueva construcción sobre solares vacantes.**8.5.6.- Excepcionalidad de las condiciones generales de edificación (OP)**

1. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en estas Normas.
2. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

8.5.7.- Accesibilidad (OP)

Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, pudiéndose realizar ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Deberá verificarse también el cumplimiento del DB- SUA (Seguridad de Utilización Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación para aquellas edificaciones incluidas en su ámbito de Aplicación.

8.5.8.- Condiciones particulares de parcelación (OE)

Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos:

- Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los 25 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.
- Parcelas que resultan afectados por actuaciones puntuales contenidas en este PGOU, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

La tramitación de licencia de parcelación será simultánea a la de licencia de obras de la parcela segregada si estuviera libre, y a la de rehabilitación de los edificios catalogados existentes en la parcela segregada en su caso.

8.5.9.- Normativa supletoria (OP)

En lo no regulado en esta normativa de edificios protegidos, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en los Títulos VIII y IX de estas Normas.

8.5.10.- Informe urbanístico (OP)

1. Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.
2. Las condiciones establecidas en el Informe Urbanístico tendrán validez de un año. Transcurrido éste, si no se ha solicitado la oportuna licencia de obra y la circunstancia urbanística ha variado, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas en el Informe.
3. La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:
 - A. Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:
 - a) Estado de conservación.
 - b) Enumeración de las zonas en la que se quiere intervenir.
 - c) Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con los establecidos en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.
 - B. Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como todas las fachadas exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.
 - C. Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

- D. Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referidas a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las edificaciones colindantes.
- E. Detalle pormenorizado de usos previstos con superficies adscritas a los mismos.

8.5.11.- Documentación complementaria (OP)

Además de los documentos exigidos en las normas generales la solicitud de Licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
- c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el Nivel de Protección.
- d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases, incluirá en su caso el tratamiento de la fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
- e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.
- f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
- g) Descripción fotográfica del edificio existente cuando menos en formato 18x24.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.
- j) Cumplimiento de lo establecido en los artículos relativos a protección arqueológica.
- k) Previa a la concesión de la licencia será necesario la emisión de un informe previo por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para los edificios catalogados en los niveles A,B,C. Para los tipos D será suficiente con el informe del técnico municipal.

SECCIÓN 1ª.- NIVELES DE PROTECCIÓN

8.5.12.- Niveles de protección (OP)

Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en este Capítulo, se establecen los siguientes niveles de protección:

- Nivel A: Protección Integral.
- Nivel B: Protección Global.

8.5.13.- Condiciones particulares de parcelación (OE)

Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico o esté expresamente recogido en las fichas del catálogo.

Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

Las parcelas con niveles A o B nunca podrán agregarse, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico, para ello se presentará un estudio que evidencie tal circunstancia.

8.5.14.- Condiciones de uso (OP)

En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

8.5.15.- Normas supletorias (OP)

Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

SECCIÓN 2ª.- NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL

8.5.16.- Definición y ámbito de aplicación (OP)

El nivel de protección integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por confluir en ellos características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, que los harían merecedores del rango legal de B.I.C. (Bien de Interés Cultural), según lo establecido en la LPHA, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se aplicará este nivel de protección a los B.I.C. declarados como tales y a todos los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en la delimitación de casco antiguo de los planos de Ordenación Completa, Zonas de Ordenanzas, y, fuera de este área, los que aparecen en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionen en el Catálogo anexo a la Memoria.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en los Planos del Ordenación.

8.5.17.- Condiciones particulares de la edificación (OP)

1. Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 8.5.5. "Obras Permitidas":
 - 1. Mantenimiento y conservación.
 - 2. Consolidación y restauración.
 - 3. Adaptación.
 - 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2. El grado de intervención además de lo recogido en el apartado anterior, responderá a:
- Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación y puesta en valor del patrimonio. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
 - Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.
 - Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente, y previa redacción de un Plan Especial.
 - Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección a los B.I.C. declarados y registrados legalmente tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. no obstante, los elementos no catalogados como BIC respecto al tendido de nuevas redes de infraestructuras podrán establecerse excepciones, acorde con las normas recogidas en el Capítulo 6. "Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos, del Título IX "Normas Generales de Urbanización". Se procurará, en su caso, dar alternativas para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.
 - Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento competente en materia de Patrimonio.

SECCIÓN 3ª.- NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL

8.5.18.- Definición y ámbito de aplicación (OP)

El nivel de protección global es el asignado a edificios en los que confluyen valores de gran significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger, hace inviable cualquier actuación que no repercuta en la totalidad.

Son edificios en los cuales, o bien los valores históricos no son suficientes para merecer el rango legal de BIC declarado, o dentro de su estilo arquitectónico no son el máximo exponente del mismo.

Se aplicará este nivel de protección a los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en la delimitación de casco antiguo de los planos de Ordenación Completa, Zonas de Ordenanzas, y, fuera de este área, los que aparecen en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionen en el Catálogo.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en los Planos de Ordenación.

8.5.19.- Condiciones Particulares de la edificación (OP)

1. Dentro del nivel de protección global se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 8.5.5. "Obras Permitidas":
 - 1. Mantenimiento y conservación.
 - 2. Consolidación y restauración.
 - 3. Adaptación.
 - 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - 6. Redistribución.
 - 8. Renovación.
 - 9.1. Reedificación integral, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido demolido o abandonado el edificio preexistente, sin declaración previa de ruina.
 - 9.2. Reimplantación tipológica, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, en situación legal de ruina, sin perjuicio de lo exigible por el incumplimiento del deber de conservación.

2. El grado de intervención además de lo recogido en el apartado anterior, responderá a:

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

Los edificios y construcciones en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente y previa redacción de un Estudio de Detalle.

Con carácter general siempre que sea viable técnica y económicamente, las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. no obstante, respecto al tendido de nuevas redes de infraestructuras podrán establecerse excepciones, acorde con las normas recogidas en el Capítulo 6. "Infraestructuras y Servicios Urbanos Básicos, del Título IX "Normas Generales de Urbanización".

Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

SECCIÓN 4ª.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE BIC, ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS**8.5.20.- Definición y ámbito de aplicación (OE-OP)**

1. La protección del "patrimonio urbano" tiene por objeto proteger conjuntos o espacios urbanos de los tipos de plazas, y entorno de BIC, que, por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado, sección y vegetación, tienen una especial contribución en la formación del paisaje urbano.
2. Se aplicará este nivel de protección a los siguientes espacios identificados en el Plano de Catálogo O.2.C:
 - a) Espacios urbanos: Plazas y jardines.
 - b) Espacios urbanos: Pasajes.
 - c) Entorno de BIC.
3. La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:
 - a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.
 - b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Casco Antiguo.

8.5.21.- Condiciones de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados, y entornos de inmuebles BIC (OE-OP)

1. Intervención en los edificios que delimitan espacios urbanos catalogados y entornos de inmuebles BIC:
 - a) La catalogación como patrimonio urbano, y entorno de inmuebles BIC afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio.
 - b) Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.
 - c) Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.
2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:
 - a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC delimitado, seleccionando en su caso las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, no permitiéndose cuerpos que sobre la tipología edificatoria vernácula de dos plantas de altura, impidan la visualización de los elementos BIC desde la vía pública.
 - b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de

intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

- Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
- Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC.
- Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A o B de protección.
- Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

8.5.22.- Condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados y entornos delimitados (OE-OP)

1. En los espacios urbanos catalogados se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, o bien mediante intervención unitaria para todo el espacio urbano catalogado. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto de urbanización en todo caso será integrado, con el alcance previsto en estas NNUU para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo.
2. Las intervenciones en espacios urbanos catalogados se ajustarán a los siguientes criterios:
 - Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en el Plano de Ordenación O.3.
 - En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.
 - El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.
3. Será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

SECCIÓN 5ª PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

8.5.23.- Instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano (OP)

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PGOU se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se

incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales que eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

2. Por el Ayuntamiento, con Informe de la Comisión de Patrimonio en lo referente a elementos patrimoniales sobre los que tenga esta competencia, promulgará una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolas, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Casco Antiguo.
3. Sin perjuicio de la regulación detallada de esta temática mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, referentes a:
 - a) Regulación de la publicidad exterior.
 - b) Conservación de elementos o paramentos visibles.

8.5.24.- Publicidad exterior. Carteles, Paneles, Rótulos, Anuncios, Letreros y Vallas Publicitarias. (OP)

Están sujetos a licencia urbanística municipal la colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén dentro de locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el artículo 29 del Decreto 60/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, relativos a información y publicidad de obras.

1. A la solicitud de la licencia deberá adjuntarse la siguiente documentación:
 - Planos de situación y emplazamiento, así como descripción gráfica de la ubicación exacta en el plano de fachada.
 - Descripción constructiva (materiales, acabados y colores, iluminación en su caso, ...) y croquis acotado.
 - Fotografías (al menos dos) del entorno inmediato del establecimiento.
 - Fianza en cuantía suficiente para responder de posibles gastos de desmontaje y retirada.
 - Presupuesto de la instalación.
 - Autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretenda instalar la valla o elemento publicitario.
 - Autorizaciones exigidas, en su caso, por otras disposiciones legales que deban observarse en función del emplazamiento previsto.
2. El Ayuntamiento podrá denegar las licencias para los carteles, paneles, anuncios, rótulos, letreros y vallas publicitarias que a criterio municipal resulten manifiestamente inadecuados al entorno o lesivos para la percepción visual o estética del municipio.
3. Todas las licencias deberán contemplar un plazo temporal limitado por el que se conceden, el cual podrá renovarse. Trascurrido dicho plazo el interesado deberá optar por lo siguiente:
 - Solicitar la renovación del plazo otorgado.
 - Proceder al desmontaje y retirada, cuya efectiva ejecución deberá comprobarse por los Servicios Municipales de este Ayuntamiento para la devolución de la fianza.

En caso de que el interesado no accediera a ninguno de los apartados anteriores el Ayuntamiento deberá incoar el preceptivo procedimiento de protección de la legalidad urbanística, en el que de tener que procederse a la ejecución subsidiaria por incumplimiento del interesado, el Ayuntamiento podrá llevarla a cabo con carga a la fianza depositada en su día con la solicitud de la licencia correspondiente.

4. Se establecen las siguientes normas:

- Se colocarán en el plano de fachada del establecimiento, sobresaliendo como máximo 15 cm de ésta y retranqueándose un mínimo de 30 cm de sus esquinas.
- Las dimensiones máximas serán las siguientes:
 - En todo caso cada unidad no podrá poseer un ancho superior a 2,50 m en la zona costera 1,50 m en el núcleo histórico, ni superar una altura de 0,80 metros en la zona costera y 0,50 m en el núcleo histórico.
 - No podrá ocuparse más del 30% en playa y el 15 % en el pueblo, de la superficie de la fachada en la que se ubique, descontando huecos.
- Los materiales deberán ser duraderos y de fácil mantenimiento, debiendo de mantenerse en correctas condiciones de conservación, seguridad y ornato público. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución para la mejora de dichas condiciones.

En el ámbito de la ordenanza urbanística de Suelo Urbano "Residencial Casco Antiguo (RECA Residencial)" sólo se admitirán la madera, cerámica, forja y metal en tonos oscuros, prohibiéndose los materiales plásticos, vinilos, metacrilatos y similares.

- Se prohíben los rótulos luminosos en neón con el tubo visible, los cañones de luz y las pantallas LED con fines publicitarios en el exterior de los establecimientos.

La iluminación en la zona del núcleo de Mojácar (Casco antiguo (CA), Residencial Ensanche Interior (REI) y Residencial Ensanche Las Huertas (RELH)) y en zona de costa la comprendida entre el Paseo del Mediterráneo y el mar se realizará de manera indirecta mediante focos de luz cálida

- En relación a Publicidad:
 1. Está prohibida la publicidad permanente a través de carteles por medios acústicos o audiovisuales.

Excepcionalmente, y en las condiciones que se establecen en los apartados siguientes, se podrá autorizar la publicidad siempre que sea parte integrante o acompañe a instalaciones o actividades permitidas en el dominio público marítimo-terrestre y siempre que sea compatible con su protección (artículo 38.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).
 2. Se podrá autorizar la publicidad cuando sea compatible con la protección del dominio público marítimo-terrestre y no menoscabe su uso ni implique riesgo para la vida, salud o seguridad para las personas.
 3. No se podrá autorizar la publicidad por medios acústicos o audiovisuales cuando interfiera o menoscabe los usos comunes del dominio público marítimo-terrestre.
 4. Se podrá permitir, con carácter excepcional, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1, en los siguientes supuestos:

a) Rótulos indicadores de establecimientos debidamente autorizados, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual generado por el volumen de la propia edificación o instalación. En las mismas condiciones, podrán admitirse rótulos o carteles de otras marcas expedidas en el establecimiento

b) En las vallas cuya colocación resulte necesaria para la funcionalidad de la instalación o para el desarrollo de actividades.

c) Elementos publicitarios de los patrocinadores de las actividades lúdicas o deportivas que estén debidamente autorizadas, siempre que se integren o acompañen a los elementos autorizados para su realización.

Los medios publicitarios utilizados no podrán implicar una reducción adicional del campo visual, producir ruido ni vibraciones ni romper la armonía del paisaje.

5. También estará prohibido, cualquiera que sea el medio de difusión empleado, el anuncio de actividades en el dominio público marítimo-terrestre que no cuenten con el correspondiente título administrativo o que no se ajuste a sus condiciones (artículo 38.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

- Se prohíbe los banderines y banderolas; como excepción se permiten la instalación de banderines a los establecimientos asistenciales (farmacias y servicios sanitarios, fuerzas de seguridad, casa de socorro, protección civil, emergencias, ...). Dicha excepción no es aplicable a las banderolas.
- Se prohíben los carteles, paneles, rótulos, letreros, vallas y anuncios publicitarios sobre terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a Sistemas Generales o Dotaciones Públicas, Espacios Libres y Zonas Verdes, así como aquellos que vulneren la legislación en materia de seguridad vial u otra legislación específica en razón a la normativa sectorial que le sea de afección.
Excepcionalmente podrán colocarse aquellos rótulos, carteles, letreros y anuncios publicitarios que el Ayuntamiento haya preestablecido y habilitado expresamente para ello, debiendo en ese caso acogerse a las dimensiones y características que el Ayuntamiento prevea y comunique a tal fin.
- Las vallas publicitarias sólo serán autorizables en el interior de solares (Suelo Urbano Consolidado), debiendo cumplir las siguientes condiciones:
 - Se permite una sola valla publicitaria por parcela
 - La superficie máxima será de diez (10) metros cuadrados.
 - La altura máxima (hasta el borde superior), , incluyendo soportes, será de cuatro (4) metros sobre la rasante natural del terreno.
 - Deberán ubicarse respetando una separación mínima de retranqueo a vial y linderos que corresponda a la ordenanza urbanística que le afecte.
 - Deberán contar con un proyecto técnico que justifique la solución adoptada para los elementos de cimentación, anclajes y estructura portante y salvaguarde el cumplimiento de las condiciones de seguridad, estabilidad, resistencia y solidez.
 - Deberá disponerse de seguro de responsabilidad civil que cubra los daños que pudieran producirse

- Igualmente, dichas vallas publicitarias podrán instalarse con el mismo fin en las parcelas de Suelo Urbano Consolidado o Urbanizable Ordenado en el que vayan a realizarse obras de urbanización o edificación.
- Se prohíben las vallas publicitarias en el suelo Urbanizable no correspondiente con el apartado anterior y en Suelo No Urbanizable, así como los letreros y cartelería colocada aisladamente a excepción de aquellos que sirvan de orientación y guía a usuarios y visitantes, los cuales deberán previamente ser autorizados por el Organismo Administrativo competente con arreglo a la reglamentación y nomenclatura que les sea de aplicación y a las normas ambientales que les afecten.

TÍTULO IX.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

- CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- CAPÍTULO 2.- LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS
- CAPÍTULO 3.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES
- CAPÍTULO 4.- EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO
- CAPÍTULO 5.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO
- CAPÍTULO 6.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS
- CAPÍTULO 7.- PREVENCIÓN MEDIO AMBIENTAL

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

9.1.1.- Objeto y Aplicación (OP)

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, en ejecución directa de las determinaciones del PGOU o de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. En desarrollo de este Título, el Ayuntamiento podrá aprobar una Ordenanza Especial y/o adoptar un Pliego de Prescripciones Técnicas, a los que obligadamente deberán ajustarse los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias de Urbanización en el municipio. Dichos instrumentos en ningún caso podrán reducir los estándares mínimos de calidad y de sección de viario o de conducciones fijados por estas NNUU.
3. Se establecerán medidas de protección en los bordes de las actuaciones, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.
4. Adicionalmente serán aplicables las prescripciones técnicas de las compañías suministradoras de los diferentes servicios.

CAPÍTULO 2.- LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

9.2.1.- Disposiciones Generales (OP)

1. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y

calzadas, según se establece en el Plano de Ordenación O.3; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del PGOU, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

- Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

9.2.2.- Dimensiones mínimas del viario público (OP)

- El viario urbano se ajustará a las dimensiones mínimas especificadas en el Plano de Ordenación O.3, y en el artículo 7.6.4. de estas NNUU, según la jerarquía asignada al mismo o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

RESUMEN DEL TIPO DE VIARIO Y LOS ELEMENTOS QUE LO INTEGRARÁN

	VIARIO (V1)	VIARIO (V2)	VIARIO LOCAL (V3)	VIARIO (V4)	VIARIO (V4I)
	PRINCIPAL	SECUNDARIO	ÁREAS URBANAS**	ÁMBITO MENOR***	INDUSTRIAL
VIARIO COMPLETO* (mínimo en metros)	20	16	12	9	20
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS					
Calzada 1 carril y sentido único de circulación	no permitido	no permitido	recomendado	-	-
Calzada 2 o más carriles de circulación	mínimo 4 carriles	mínimo 2 carriles	-	no permitido	recomendado
Tratamiento	segregado obligatorio	segregado obligatorio	compartido recomendado	compartido obligatorio	segregado obligatorio
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS					
Bandas de aparcamiento mínimas	permitido puntualmente	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	-	mínimo 2 bandas
Bandas de aparcamiento recomendadas	-	-	recomendado 2 bandas	recomendado 1 banda	-
CIRCULACIÓN PEATONAL ACERADOS					
Banda circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
CIRCULACIÓN CICLISTA					
Unidireccional ligado a calzada de tráfico rodado o banda peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas			recomendado 2 bandas
ARBOLADO					
Obligatoriedad plantación	Si	Si	Si	-	Si
Banda de arbolado	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	recomendado	mínimo 2 bandas

* Dimensión Mínima en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.

** Se entenderá como viario local el que esté servido al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario, la velocidad esté limitada a treinta (30) km/h y sirva a áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

*** Se entenderá como viario de ámbito menor el que posea una longitud inferior a setenta (70) metros, sirva a un máximo de veinte (20) viviendas, esté servido en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación, la velocidad esté limitada a treinta (30) km/h .

DIMENSIONES DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL VIARIO

	VIARIO PRINCIPAL (V1)		VIARIO SECUNDARIO (V2)		VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS (V3)		VIARIO DE ÁMBITO MENOR (V4)		VIARIO DE ÁMBITO MENOR USO INDUSTRIAL	
	MÍN	RECOMENDADO	MÍN	RECOMENDADO	MÍN	RECOMENDADO	MÍN	RECOMENDADO	MÍN	RECOMENDADO
VIARIO COMPLETO * (m)	22,00	30-35	16,00	18-24	12,00	14-16	9,00	10-12	20,00	22-28
Dimensión en metros comprendida entre las alineaciones										

CIRCULACIÓN VEHÍCULOS										
Calzada 1 carril y sentido único de			3,25	3,50-3,75	3,00	3,25-3,50			3,75	3,75-4,25
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,00	3,25	2,75	3,00	2,75	3,00	3,50	3,50-3,75

PARÁMETROS DE TRAZADO										
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50			15,00	15,00-25,00
Pendiente longitudinal del viario (mínimo/máximo %)	0,50% / 6,00%	1,00%	0,50% / 6,00%	1,00%	1,00% / 6,00%	1,50%	1,00% / 6,00%	1,50%	0,50% / 6,00%	1,00%
Pendiente transversal del viario (mínimo/máximo %)	1,50% / 2,00%	2,00%	1,50% / 2,00%	2,00%	1,50% / 2,00%	2,00%	1,50% / 2,00%	2,00%	1,50% / 2,00%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico (kv) (cóncavos y convexos)	1000,00	1,500-2,000	600,00	1000,00	300,00	600,00			600,00	1.000-1.500

00287607

Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00					12,00	12,00-14,00
Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00					25,00	30,00-40,00
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS										
Línea (m)	2,00	2,25	1,80	2,20	1,80	2,00	1,80	2,00	2,20	2,20-2,40
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50			4,50	4,50-5,00
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,25	4,25-4,50			4,75	4,75-5,00
Plazas para vehículos de personas con movilidad reducida: 5 m * 2,20 m más zona de tránsito										
CIRCULACIÓN PEATONAL ACERADOS										
Banda circulación peatonal ** (m)	3,00	4,00-5,00	1,50	2,00	1,75	3,00			2,50	3,00-5,00
Banda de servidumbre sin arbolado ** (m)	0,80	1,00	0,60	0,80	0,50	0,60			0,80	1,00
Banda de servidumbre con arbolado ** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,00	1,20			1,50	2,00
** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada										

CIRCULACIÓN CICLISTA										
Unidireccional	1,50	2,00	1,40	1,75	1,40	1,75			1,50	2,00
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	2,00	2,50			2,25	2,75
ALUMBRADO PÚBLICO										
Obligatoriedad plantación	SI	ambos acera	SI	ambos acera		SI		SI	SI	ambos acera
Perímetro especies	18	22-24	18	20	18	20	18	22-24	18	20
Altura columnas/báculos	9,00	9,00-14,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	4,00	4,00-6,00	8,00	8,00-14,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/ columnas)	SI			SI					SI	
Iluminancia media	30,00	30-40	25,00	30-35	15,00	20-25	20,00	20-25	25,00	25-35
Luminaria	VSAP	VSAP		VSAP		VSAP		VSAP	VSAP	VSAP
AMUEBLAMIENTO URBANO										
Bancos	SI	cada 50 m		NO		puntualmente	SI	cada 40 m		NO
Papeleras	SI	cada 50 m	SI		SI		SI	cada 40 m	SI	SI cada 50 m
Disuasión aparcamiento		puntualmente		puntualmente		puntualmente	SI	cada 2,00 m		puntualmente

2. Para el viario preexistente sometido a reurbanización podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en el apartado anterior.
3. Excepcionalmente, en las zonas consolidadas, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

9.2.3.- El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada (OP)

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
2. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario estructurante y complementario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será aplicable sólo en los vialios de ámbito local que se determinan directamente por el PGOU o en Plan de Movilidad.
3. En general, las bandas de circulación serán de 350 centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta 300 centímetros como mínimo o a 450 centímetros como máximo.

9.2.4.- Espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados (OP)

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.
2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de las Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden Ministerial VIV/581/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidos a cada uno de ellos de los dos que en general lo componen.
4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
 - a) Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda tendrá un ancho libre superior o igual a 1,80 metros y excepcionalmente, en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica, se permitirán estrechamientos puntuales, siempre que la anchura libre de paso resultante no sea inferior a 1,50 m.
 - b) Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante

proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc.). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante.

- c) Quedarán libre de elementos que dificulten la visibilidad en un espacio de ocho (8) metros desde el vértice de intersección de la prolongación de las líneas rectas del acerado.
5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal se incrementará en la medida de lo posible.
6. Cuando en zonas de la ciudad existente los anchos mínimos de circulación peatonal no puedan ser atendidos se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida, en cuyo caso cuando el ancho o la morfología de la vía impidan la separación entre los itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única de uso mixto. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos.
7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.
8. La pendiente longitudinal máxima será del 6%
9. En los acerados y áreas de uso peatonal no existirán resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos. En caso de que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, y debido a la obligación de mantener la continuidad de los itinerarios peatonales en el interior de la misma, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera para adaptarse a las rasantes de la nueva edificación.
10. Cualquier desnivel existente dentro de un itinerario peatonal, vía o espacio público, se salvará con rampa, ascensor o tapiz rodante que cumplirán las condiciones que se establecen Artículo 21.

"Acceso a Distintos niveles" del D 293/2009, por el que se regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en las condiciones establecidas en dicho decreto.

9.2.5.- *El espacio reservado al estacionamiento de vehículos. (OP)*

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, será preceptivo reservar al menos una banda lateral destinada al estacionamiento de vehículos adosada a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.
3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.
4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:
 - a) En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de 200 centímetros para el secundario, de 180 centímetros para el local y para el industrial de 220 centímetros.
 - b) Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de 450 centímetros, y para el secundario y el local de 425 centímetros.
 - c) En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de 450 centímetros y para el viario industrial de 475 centímetros.
5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua.
6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

9.2.6.- *El espacio reservado a la circulación de bicicletas (OP)*

1. Los planes de desarrollo establecerán, en su caso, la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres.
2. Las zonas para la circulación de bicicletas podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.
3. Las dimensiones de las zonas reservadas para la circulación de bicicletas serán como mínimo de 140 centímetros para vías unidireccionales y de 225 centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.
4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.
5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.
6. En los proyectos de urbanización de sectores afectados se reservarán en su caso espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

9.2.7.- Vialidad compartida en coexistencia peatonal rodado (OP)

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico rodado motorizado no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.
2. En los viarios de coexistencia de tráfico se evitará la segregación en altura entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea, diferenciando con texturas o materiales la calzada de la acera.
3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a velocidad similar a los peatones.

9.2.8.- Viales pasaje (OP)

1. El presente Plan posibilita la realización de pasajes, entendidos estos como aquellos viales públicos, sobre los que vuela una edificación privada.
2. Los pasajes estarán sometidos a las siguientes limitaciones:
 - a) La profundidad del pasaje cubierta por la edificación será como máximo de ocho [8] m., siendo la alineación posterior paralela a la alineación de fachada con esta profundidad.
 - b) La altura mínima del pasaje será de tres [3] metros. debiendo analizarse y resolverse la trabazón con los edificios colindantes
 - c) Las medianeras que, por la realización del pasaje, queden vistas, adquirirán el carácter de fachada para el colindante, el cual podrá abrir huecos, accesos, etc. a la misma, corriendo de su cuenta los gastos que ello ocasione. La medianera, hasta tanto no se produzca lo indicado anteriormente estará sometida al mantenimiento señalado.
 - d) Del cuerpo que cubra el pasaje no podrán surgir bajantes, pilares, columnas de agua, ni ningún otro elemento constructivo que invadan el espacio público o que reduzcan algunas de las dimensiones señaladas en los puntos a) y b) de este artículo.
 - e) Los pasajes existentes se mantendrán con la configuración existente a la entrada en vigor del presente PGOU.

9.2.9.- Pavimentación de los viarios públicos (OP)

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la

normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario estructurante y complementario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.
4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.
5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.
6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.
7. Los acerados de nueva ejecución, salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas de hormigón impreso de tono rojizo.
8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor de forma que el acerado no deformará su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.
9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines prefabricados de hormigón que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el núcleo urbano. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.
10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, o bien texturas de materiales o separación con bolardos. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.
11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición

de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

9.2.10.- Trazado en planta del viario (OP)

El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

9.2.11.- Trazado en alzado (OP)

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética.
2. En general para el diseño en alzado del nuevo viario urbano se recomienda:
 - a) Evitar crestas y valles demasiado cortos.
 - b) No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
 - c) No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.
3. Las pendientes longitudinales del nuevo viario urbano estarán comprendidas entre el 10,50 y el 8,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 8 %.

Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

9.2.12.- Intersecciones giratorias (OP)

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:
 - a) Que el tráfico de los distintos ramales afluentes sea similar.
 - b) Que existan cuatro o más ramales de acceso.
 - c) Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
 - d) Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
 - e) Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.
2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.
3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.
4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de 8 metros.
5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

9.2.13.- Actuaciones viarias en zona de cauces (OP)

Para las actuaciones en viarios que implique realizar cruzamiento de cauces, se deberá solicitar la correspondiente autorización a la administración hidráulica, y deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones para realizar los cruzamientos:

1. En pasos transversales de arroyos, se ejecuta en puras de sección libre, no sobre Marcos prefabricados, teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo, se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria de ninguna estructura del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de Ribera.
2. Los apoyos y estribos, salvo por razones técnicas o económicas justificadas, deben quedar fuera del Dominio Público Hidráulico.
3. En el caso de obras de drenaje transversal de pequeña sea posible la ejecución de estructuras, deberán proyectarse marcos prefabricados, no permitiéndose el empleo de tubos, teniendo en cuenta que sean visitables, por lo que la altura mínima deberá ser de 2 a 2,20 metros y 2,50 a 3,00 metros De anchura o superiores a éstas.
 - No se permite ejecutar Marcos prefabricados batería (pluricelulares)
 - Se respetará la pendiente longitudinal del cauce natural, sin aumentarla.
 - Se ejecutarán parcialmente enterrados, menos 1 20% de la altura interior, siendo capaz el resto de la sección hidráulica de evacuar la avenida de 500 años.
 - El calado debe ser como máximo el 80 % de la altura de sección proyectada.
 - Deberá respetarse un resguardo mínimo de 0,50 metros.
4. Sobre la protección de la vegetación:
 - Se realizará previamente a la construcción de la obra, el vallado temporal de la obra, en tanto dura la misma, para que el tráfico de maquinaria y las instalaciones auxiliares se ciñan al interior de la zona acotada. En todos los cruces con ríos y arroyos se mantendrá elección con objeto de minimizar la afección a la vegetación de Ribera.
 - Deberá considerarse el principio de compensación relativo a la superficie arbolada, de forma que se proceda a la repoblación zonas próximas a las afectadas por la y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico las especies eliminadas y autóctonas.

CAPÍTULO 3.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES**9.3.1.- Condiciones Generales (OP)**

5. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.
6. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:
 - a) Jardinería y arbolado.
 - b) Riego.
 - c) Drenaje.
 - d) Pavimentación.

- e) Alumbrado público.
 - f) Mobiliario urbano.
 - g) Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: Abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.
7. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.
8. En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.). El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

9.3.2.- Criterios de urbanización (OP)

El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. A los efectos de sus condiciones de urbanización, se distinguen los siguientes tipos:

1. Plazas, jardines y áreas de recreo de niños: Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:
 - a) Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
 - b) Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
 - c) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y, según la dimensión de los mismos, juegos de niños.
2. Parques urbanos: Son espacios de gran relevancia en la trama urbana y su diseño contribuirá a la mejora del paisaje urbano con la incorporación de al menos:
 - a) Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
 - b) Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
 - c) Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Deberán utilizarse preferentemente pavimentos tipo hormigón impresos o adoquín sin perjuicio de presentar otras alternativas. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes, incluida iluminación.
 - d) Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
 - e) Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.
3. Los itinerarios peatonales cumplirán la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, constituida por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, así como la Orden Ministerial VIV/581/2010, de 1 de febrero.

9.3.3.- Condiciones de protección del arbolado y jardines (OP)

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.
2. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.
3. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

9.3.4.- Sistema de riego (OP)

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

9.3.5.- Plantación y siembra (OP)

1. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.
2. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

9.3.6.- Conservación de los jardines (OP)

1. En el capítulo de conservación del Proyecto de jardinería se detallarán los cuidados culturales anuales o periódicos de las especies propuestas, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.
2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo, salvo que se acredite que los Servicios municipales de mantenimiento de jardines ya dispone de las mismas.

CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

9.4.1.- Condiciones generales (OP)

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por sujeciones que garanticen la seguridad, y que puedan ser desmontadas por los servicios de mantenimiento.

9.4.2.- Condiciones de los juegos y zonas infantiles (OP)

Los elementos de juego en las zonas infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles y además las siguientes:

- a) En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
- b) Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
- c) En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños y niñas tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
- d) Las áreas de juego contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.
- e) El responsable del área de juego vendrá obligado a la concertación de un seguro de responsabilidad civil que cubra daños a las instalaciones, así como accidentes de terceros y daños producidos por actos vandálicos.

9.4.3.- *Papeleras y bancos (OP)*

1. La tipología de papeleras y bancos deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.
2. Los bancos que incluyan elementos de madera no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

9.4.4.- *Mobiliario Urbano (OP)*

Los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y ubicarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas. Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

CAPÍTULO 5.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO

9.5.1.- *Aplicación (OP)*

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna de la Zona de Casco Antiguo.
2. Serán de aplicación supletoria el resto de Normas de Urbanización del presente Título.

9.5.2.- *Directrices para la urbanización del Casco Antiguo (OP)*

1. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Casco Antiguo deberán desarrollar las directrices de urbanización contenidas en las presentes NNUU con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución

adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas directrices.

2. Respecto al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, las especiales características de la zona de ordenanza Casco Antiguo, en que las características físicas del territorio, que ha condicionado las características singulares de la actual trama urbana, imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, por lo que dicho ámbito queda sujeto a la disposición adicional primera "excepcionalidad al cumplimiento del Reglamento, de dicho Decreto, quedando sujeto al procedimiento que dicha Disposición Primera se establece.

9.5.3.- Soterramiento de las infraestructuras (OP)

1. Se prohíbe con carácter general siempre que sea viable técnica y económicamente, se deben evitar nuevas instalaciones vistas en fachada de redes de abastecimiento de agua, electricidad y telecomunicaciones. Y en las instalaciones existentes, siempre que sea viable técnica y económicamente, se propiciará la sustitución de instalaciones vistas, por subterráneas, empotradas o trazados alternativos.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Casco Antiguo deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras. Los proyectos que supongan el levantamiento del pavimento, pero no tengan por objeto la renovación de infraestructuras, dejarán dispuestas las canalizaciones, con las especificaciones técnicas adecuadas, que permitan en otro momento acometer fácilmente por ellas la sustitución de las infraestructuras aéreas.
3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida u otros registros en las fachadas de los edificios catalogados.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.
Las soluciones de infraestructuras referidas, sustitutivas de los procesos constructivos convencionales, que se puedan llevar a cabo en el entorno del BIC Iglesia de Santa María, coincidente con la zona de ordenanza Casco Antiguo CA, deberán remitirse para su valoración a la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de patrimonio histórico.

CAPÍTULO 6.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

9.6.1.- Condiciones generales. El dimensionamiento y trazado de redes (OP)

1. Serán de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.

2. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.
3. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los Sectores, hasta donde la capacidad sea suficiente.
4. Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, teniendo todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.
5. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
6. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.
7. Las actuaciones tanto en infraestructuras de redes de saneamiento existentes como futuras que se sitúen en la zona de DPMT, estarán sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 44.8 de la ley de Costas

9.6.2.- Red de abastecimiento y saneamiento (OP)

1. Será aplicable en el municipio la normativa de GALASA referente a las condiciones técnicas para la ejecución de obras de abastecimiento, cumpliendo lo establecido en el Real Decreto 1331/2012 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, y sus modificaciones posteriores.
2. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, tolerándose las existentes hasta tanto se culminen las obras de urbanización del ámbito. En los ámbitos que se especifica en las ordenanzas zonales, de núcleos rurales, sujetos a mejora de infraestructuras de saneamiento, y en situaciones análogas, se autoriza en las obras de nueva edificación, con carácter provisional hasta la disponibilidad de acometida de dichas infraestructuras de instalaciones de recogida y tratamiento de aguas residuales en las siguientes condiciones establecidas en el artículo 11.9.5 "Condiciones particulares de infraestructuras de saneamiento" de las presentes NNUU.

9.6.3.- Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales (OP)

1. No está permitida la conexión de aguas pluviales a la red de saneamiento, debiendo ser las redes totalmente separativas. La red de pluviales es gestionada por el Ayuntamiento de Mojácar, que establecerá las correspondientes ordenanzas.
2. En el diseño de las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos será obligatorio el trazado de redes separativas para aguas pluviales y para aguas residuales, en el resto podrá ser unitaria. En las renovaciones de la red de saneamiento existente, en la medida de lo posible se tenderá a la separación de ambos tipos de aguas. Los puntos de vertido de las aguas pluviales deben ubicarse en cauce público, previa autorización de vertido, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de agua de lluvia (pavimentos porosos, zanjas drenantes, etc.) para no causar daños aguas debajo de la cuenca estudiada. También se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la primera entrega de aguas en los desarrollos industriales.
3. Los Proyectos de Urbanización justificarán los coeficientes de escorrentía utilizados en función de las condiciones particulares de pluviometría de la zona geográfica del municipio.
4. En áreas de segunda residencia en urbanizaciones existentes objeto de regularización, la red de recogida de aguas pluviales de suelo público podrá discurrir por superficie, mediante los elementos de canalización adecuados, hasta su vertido a los cauces naturales.

9.6.4.- Instalaciones de alumbrado público (OP)

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público se estará en las disposiciones que establezca el Ayuntamiento de Mojácar.
2. La red de alumbrado público será obligatoriamente subterránea en suelo urbanizable y áreas de reforma interior, siendo subterráneas en suelo urbano consolidado.
3. Las iluminaciones y uniformidades de alumbrado sobre calzada serán las que marque la Instrucciones Técnicas Complementarias que regule las mediciones luminotécnicas en las instalaciones de alumbrado⁴⁸. Igualmente deberá cumplirse la normativa relativa a la contaminación lumínica y el ahorro energético.
4. En todo caso la situación de los centros de mando de alumbrado será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos, siempre que tengan acceso desde la vía pública. Los elementos de los cuadros de mando de alumbrado cumplirán lo exigido por los Servicios Municipales. En el alumbrado público se adoptarán medidas de eficiencia energética tales como sistemas reductores de flujos luminosos, utilización de lámparas eficientes y sistemas de encendido basados en células fotoeléctricas, relojes astronómicos o la telegestión.
5. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
6. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.
7. Con carácter general:

- La instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se cumplirán las determinaciones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-O1 A EA- 07.
- Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las instalaciones sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-O1 A EA-07.
- Las instalaciones de alumbrado exterior deben reducir en la medida de lo posible el flujo luminoso durante el horario nocturno con respecto a los límites que les sean aplicables, manteniendo la uniformidad de la iluminación.
- Está prohibido el uso de leds, láseres y proyectores convencionales con fines publicitarios que emitan por encima del plano horizontal, así como el uso de aerostatos iluminativos.
- El alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad se mantendrá apagado durante el horario nocturno, considerando horario nocturno el establecido en la normativa aplicable.
- Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en la normativa aplicable

9.6.5.- Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos (OP)

1. En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida, y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre residuos sólidos.
2. Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje.
3. Se recomienda la implantación progresiva de contenedores de tipo enterrado, de acuerdo con programas municipales al efecto.

9.6.6.- Las infraestructuras para la energía eléctrica (OP)

1. Condiciones para las redes de transporte, reparto o distribución en alta tensión serán:
 - a) En suelo urbano no se permite el tendido aéreo, realizándose siempre en subterráneo.
 - b) En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara expresamente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a urbanizar sean ya subterráneas se evaluará la conveniencia de renovar los conductores.
 - c) En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de alta, media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

- d) Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos. Serán las Administraciones Públicas en la elaboración y gestión del Plan las que sufraguen, en su caso, los costes de modificación de las líneas eléctricas afectadas ya que la medida tiene carácter retroactivo.
 - e) En todo caso las redes deben estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar inducciones de unos cables con otros y acoplamiento entre tensiones.
 - f) Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.
 - g) Las subestaciones y estaciones transformadoras se localizarán en parcelas individualizadas e inaccesibles al público. En suelo no urbanizable podrá situarse a la intemperie, debiendo albergarse en los demás casos en construcciones estéticamente acordes con el entorno.
 - h) Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación los tramos en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo. En el supuesto de que tales obras vayan a construirse sobre terrenos no reservados por el planeamiento urbanístico, y siempre que no sea posible resolver las eventuales discrepancias mediante acuerdo, de conformidad con la normativa de aplicación, la decisión estatal respecto a la ejecución del proyecto prevalecerá sobre el planeamiento urbanístico, cuyo contenido deberá acomodarse a las determinaciones de aquélla.
 - i) Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, siempre que no sea posible su ubicación en espacios de uso exclusivo. Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación y redes de distribución tendrán carácter público.
2. Las nuevas redes de distribución en baja tensión se efectuarán a 400/230 V. con trazado obligatorio subterráneo en todo caso cumplirán las reglamentaciones técnicas vigentes, sus instrucciones complementarias y las normas de la compañía suministradora.
 3. En todo caso deberá cumplirse las condiciones que fijen los respectivos Reglamentos Electrotécnicos y las normas de las compañías de transporte, distribución y suministro de energía eléctrica.

9.6.7.- Infraestructuras de telecomunicación (OP)

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre vigente Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014 General de Telecomunicaciones, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.
2. Las redes de telecomunicaciones se atenderán a la normativa sectorial específica, debiendo ser proyectadas las redes por técnico competente.
3. Salvo excepciones en el suelo urbano y urbanizable las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, discurriendo bajo acerado, y a las distancias adecuadas respecto al resto de instalaciones, con los registros necesarios, debiéndose evitar en la medida de

lo posible la instalación de nueva planta de tendido de cables para telecomunicaciones de forma aérea, siempre respetando lo establecido en la Ley 9/2014.

4. Las compañías suministradoras establecerán las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones.
5. Para la ejecución de nuevas canalizaciones en cuanto ubicación y uso compartido de la propiedad pública y privada se estará en lo especificado en el artículo 32 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.
6. El Ayuntamiento podrá formular Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, con el objetivo de que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y de salubridad pública, justificando que se garantiza la calidad del servicio a los usuarios.

9.6.8.- Red de riego (OP)

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres.
2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que dispongan los servicios municipales y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por el Ayuntamiento, y en su defecto las de la compañía suministradora.
4. Se proyectarán, en su caso, instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

9.6.9.- Coordinación de los servicios urbanos básicos (OP)

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.
2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.
3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

CAPÍTULO 7.- PREVENCIÓN MEDIO AMBIENTAL

9.7.1.- Condiciones de prevención ambiental. (OP)

Los proyectos de urbanización, sin perjuicio de lo que establezca en cada momento la legislación ambiental, deberán incorporar entre sus objetivos las siguientes medidas de prevención para la ejecución de las obras:

1. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental, en las presente ordenanzas y legislación específica, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:
 - a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras zonas de relleno de tierras sobrantes.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para la obra.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
 - b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
 - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
 - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
 - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.
3. Para la minimización de los impactos negativos durante la fase de urbanización y construcción:
 - a) Reducción de ruidos y vibraciones.
 - b) Adecuada gestión de los residuos de construcción y demolición.
 - c) Reducción de la producción de polvo.
 - d) Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fangos.
 - e) Garantizar la correcta accesibilidad a las viviendas cercanas y al propio núcleo urbano mediante la regulación del tráfico de la maquinaria de obra.
4. Para la minimización de los posibles Impactos negativos derivados de la actividad de las nuevas industrias.
 - a) Garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales y residuos sólidos.
 - b) Garantizar la reserva de suelo para áreas libres y equipamientos.
 - c) Garantizar la no afección por actividades molestas, Insalubres, nocivas o peligrosas.

5. En desarrollo de estos objetivos, deberán incorporar las siguientes medidas:

a) Medidas para la fase de obra.

- . Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará sobre superficie plana, no debiendo superar a cada montón los 2 metros de altura. Esta tierra quedará disponible para obras de ajardinamiento.
- . Durante las obras, se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- . Se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- . Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierras.
- . El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana, creando si es necesario caminos de obra provisionales que la eviten.
- . La maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios.
- . Se especificará la:
 - Localización de las instalaciones auxiliares de obra.
 - Localización de canteras y graveras que se explotarán para el suministro de materiales de obras, que deberán contar en cualquier caso del correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
 - Localización de vertederos y escombreras, que deberán ser controlados y autorizados.
- . Las especies vegetales seleccionadas para las zonas libres y arbolado viario deberán ser autóctonas o estar bien adaptadas a las condiciones climáticas y edáficas de las zonas. Deberá especificar en el Proyecto de Urbanización su método de implantación y conservación.

b) Medidas de prevención.

- . Deberá justificarse la existencia de la dotación de agua necesaria para abastecer la zona a urbanizar, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos.
- . En ningún caso se admitirán fosas sépticas.
- . En el desarrollo de los Sectores de suelo Urbanizable y de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener esas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. Los proyectos de Urbanización habrán de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

TITULO X.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****10.1.1.- Determinaciones Generales del Plan General en el Suelo Urbano (OE)**

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del Suelo Urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
 - b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
 - c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo urbano No Consolidado para las que el Plan General puede establecer su ordenación pormenorizada y detallada, para su gestión y ejecución en el momento de la entrada en vigor del Plan, dentro de los plazos que éste prevea.
 - d) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
 - g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
 - h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - i) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
 - j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
 - k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
 - l) La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - m) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
 - n) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - o) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
 - a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
 - b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
 - c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
 - d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.
 - e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

10.1.2.- La clasificación y delimitación del Suelo Urbano (OE)

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
 - b) Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.
 - c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.
2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan o de los Planes Parciales que se desarrollen, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva

clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:
 - a) Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
 - b) Suelo Urbano No Consolidado.

10.1.3.- La categoría de Suelo Urbano Consolidado (OE)

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación, siendo éste el que resta del suelo urbano una vez deducidos los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado.

10.1.4.- La categoría de Suelo Urbano No Consolidado (OE)

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias
 - a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
 - b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
 - c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.
2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación, estableciendo unidades de ejecución, para los casos de actuación sistemática, y ámbitos de actuaciones asistemáticas con objeto de:
 - a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.
 - b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

- c) Determinar el reparto equitativo de las cargas y beneficios que conlleva la ordenación urbanística.

10.1.5.- Ordenación del Suelo Urbano No consolidado (OP)

1. Para cada unidad de ejecución de actuación sistemática, y en ámbitos de actuación asistemática, el Plan General establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación, especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.
2. Las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado se establecen, bien ordenadas, o en su caso, se ordenarán mediante un Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial.
La ordenación pormenorizada que se grafia en los planos de ordenación para dichas unidades de ejecución tiene carácter no vinculante, cuando queden sujetas a planeamiento de desarrollo y serán vinculantes si la unidad de ejecución se establece como ordenada, debiendo ser determinada con carácter definitivo por los instrumentos de desarrollo previstos en las fichas urbanísticas.

No obstante, tendrá carácter vinculante el viario principal y la localización de dotaciones cuando, en su caso, así se determine en la ficha urbanística correspondiente.

Las unidades de ejecución ordenadas podrán modificar su ordenación mediante el correspondiente instrumento de desarrollo, manteniendo las condiciones de ordenación, usos, densidades y edificabilidades globales especificadas en las fichas correspondientes, no pudiendo reducir los sistemas generales o locales previstos.

3. Con carácter general, las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de los diferentes ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, coinciden, salvo las que asumen el planeamiento pormenorizado de procedencia, con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

10.1.6.- Cesiones y reservas en Suelo Urbano No Consolidado (OE)

1. El instrumento de desarrollo establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho artículo.
2. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b

10.1.7.- Urbanización y edificación en Suelo Urbano No Consolidado (OP)

1. Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del instrumento de desarrollo correspondiente, para dotar al Suelo Urbano No Consolidado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este Plan

General, en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los instrumentos de planeamiento que desarrollen.

2. Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se establecen con carácter general para la edificación en estas Normas.

10.1.8.- División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística (OP)

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.
2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
 - A. Las unidades delimitadas por el presente Plan General son coincidentes con la delimitación de Unidades de Ejecución, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señala en las fichas de planeamiento, incluidas en el anexo a las presentes Normas.
 - B. La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:
 - a) Los terrenos a incluir dentro de la Unidad de Ejecución deberán pertenecer a una misma Área de Reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto, por parte de los propietarios afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
 - b) A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.
 - c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las Unidades de Ejecución puedan ser discontinuas.
 - d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyan otros, deberá, necesariamente, motivarse. En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución no prevista en el planeamiento, la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.
 - e) La delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

- c. Ámbitos incorporados en suelo urbano no consolidado como actuaciones asistemáticas que se señala en las fichas de planeamiento, incluidas en el anexo a las presentes Normas.
3. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del 10 % de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª.- EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

10.2.1.- Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado (OE)

Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas.

1. El propietario del Suelo Urbano Consolidado cuenta con los siguientes derechos:
 - a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del Suelo Urbano Consolidado:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

10.2.2.- Régimen del Suelo Urbano Consolidado (OE-OP)

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

- a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
 - b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - c) Acreditación de la titularidad registral y catastral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia o acreditación suficiente s/ley para poder actuar sobre la misma.
 - d) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
 - e) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
 4. El Plan establece como plazo de edificación en el suelo urbano consolidado cuatro años desde su entrada en vigor. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
 5. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.
 6. El PGOU, recoge en su documentación gráfica las delimitaciones de los Dominio Público Hidráulico (DPH) deslindado. En los cauces en que no se dispone de deslinde oficial de DPH, el PGOU recoge en su documentación gráfica delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico aportada por la Dirección General de Planificación y Gestión Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía.

Las actuaciones en los suelos urbanos y edificados recogidos en el PGOU, situados en parcelas que se encuentren sobre los ámbitos recogidos en la delimitación técnica del DPH y/o zona de servidumbre, por no disponer de deslinde oficial, quedaran sujetos a la determinación del deslinde oficial D.P.H. que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca, sin que ello suponga modificación del PGOU, del ajuste que con dichos lindes tengan los sectores afectados.

Las construcciones que en un futuro sustituyan a las existentes, y afecten a la zona de servidumbre, deberán retranquearse de forma que se posibilite la recuperación de la zona de servidumbre de 5 metros a cada lado del cauce.

10.2.3.- Régimen de las Áreas con Planeamiento Incorporado (API) (OE)

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen estos ámbitos son las correspondientes al planeamiento pormenorizado antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.
- b. A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones del correspondiente Área de Planeamiento Incorporado, en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de las remisiones que en su caso realicen a las Normas Subsidiarias de 1987 deben entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas Urbanísticas.
- c. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el PGOU serán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado que se modifica en el apartado 4.1.3 (4.1.3.1 a 4.1.3.7) y apartado 4.1.4.2 de la Memoria de Ordenación, y así quede reflejado en la planimetría del Plan.

SECCIÓN 2ª.- EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

10.2.4.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado (OE)

1. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, el Plan General determina:
 - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como de los deberes del artículo anterior.
 - c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b
 - d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de

urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

3. En suelo urbano No consolidado el Plan establece 5 Áreas con Planeamiento Aprobado (APA), que se corresponden respectivamente con el desarrollo de la UA-5 (que se divide en 3 UEs), de UA-4b, y de la UA-2 (I) de las NNSS-1987 y Adap-2009.

En dichos ámbitos, que se recogen en la tabla adjunta, el Plan asume de forma global las determinaciones de dichos planeamientos de desarrollo, sin perjuicio de que pueda alterarse puntualmente alguna de ellas, en las determinaciones que se recoge en la correspondiente ficha.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROCEDENTE DE PLANEAMIENTO APROBADO				
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)	Referencia código Adap LOUA
SUnc-APA-UE-5a	Rambla de Campos I	Residencial	21.468,36	UA-5 (PERI-11)
SUnc-APA-UE-5b	Rambla de Campos II	Residencial	6.688,97	
SUnc-APA-UE-5c	Rambla de Campos III	Residencial	9.297,10	
SUnc-APA-UE-6	Albardinar I	Residencial	10.285,00	UA-4b
SUnc-APA-UE-13	La Paratá	Residencial	46.596,59	PERI UA-2 (I)

a. Las condiciones particulares por las que se rigen estos ámbitos son las correspondientes al planeamiento pormenorizado antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas.

b. A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones del correspondiente Área con Planeamiento Aprobado, en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de las remisiones que en su caso realicen a las Normas Subsidiarias de 1987 deben entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas Urbanísticas.

c. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el PGOU serán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en el apartado 4.1.8 de la Memoria de Ordenación, las correspondientes fichas urbanísticas y así quede reflejado en la planimetría del Plan.

d. Estos ámbitos quedan sometidos al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas

Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el presente Plan, dichos usos compatibles deberán atender a las determinaciones que para los mismos se establecen en las disposiciones generales de las Normas Reguladoras de los Usos y las Condiciones Particulares de las distintas Ordenanzas de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

e. La densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el planeamiento antecedente asumido aprobado definitivamente. De igual forma, el número máximo de viviendas en cada parcela será el establecido por el instrumento asumido, salvo que el Plan expresamente haya establecido otro.

4. En suelo urbano No consolidado el presente Plan establece áreas con ordenación pormenorizada cuyo desarrollo queda sujeto a las condiciones y ordenanzas de la edificación

recogidas en el presente Plan y cuyas determinaciones se recoge en las correspondientes fichas de las presentes NNUU y documentación gráfica de ordenación.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)
SUnc-UE-3	La Rumina	Residencial	29.760,54
SUnc-UE-7a	El Albardinar II-a	Residencial	3.635,37
SUnc-UE-7b	El Albardinar II-b	Residencial	28.897,45
SUnc-UE-9	Guardia Vieja	Residencial	7.419,37

5. Los sectores lindantes con zonas de D.P.H. que no disponga de deslinde oficial quedarán sujetos a la determinación del deslinde oficial D.P.H. que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca. En los cauces en que no se dispone de deslinde oficial de DPH, el PGOU recoge en su documentación gráfica la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico aportada por la Dirección General de Planificación y Gestión Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía.

En aquellas zonas en las que fuese colindante a las Zonas Inundables para la avenida extraordinaria correspondiente a un periodo de retorno de 500 años definidas tanto en los estudios hidrológicos e hidráulicos realizados por la Administración Hidráulica Andaluza como en los realizados por parte del Ayuntamiento de Mojácar, o que por su proximidad a estas Zonas, o topografía, pudiera verse afectada por dichas Zonas, queda condicionada en su eficacia y ejecutividad al resultado de un estudio hidrológico e hidráulico específico, utilizando para ello cartografía de detalle a escala mínima 1:1.000. Este estudio hidrológico e hidráulico de detalle se deberá realizar previamente al desarrollo urbanístico de cada ámbito, con los criterios y alcance que establece la Administración Hidráulica Andaluza, identificando las Zonas Inundables sobre plano topográfico a escala 1:1.000. Si las Zonas Inundables resultantes de este estudio, una vez supervisado y validado por la Administración Hidráulica Andaluza, afectase a la ordenación establecida, tanto para áreas urbanizadas o en vías de desarrollo, se atenderá a las limitaciones de uso contempladas 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 anejo N

° 2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 2 1/2016, de 15 de enero.

10.2.5.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada diferida (OP)

1. El suelo urbano no consolidado remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento, quedará sometido su régimen, a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento, y cuyas determinaciones se recoge en la correspondiente ficha.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento remitido, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de planeamiento, los terrenos quedaran sometidos al régimen establecido en el artículo anterior.
4. Los suelos Urbanos No Consolidados con ordenación detallada diferida se recogen en la siguiente tabla:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA DIFERIDA			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)
SUnc-UE-1	Mojácar Moresco	Terciario	10.042,30
SUnc-UE-2	Mojácar Rey Alabez	Terciario	11.363,74
SUnc-UE-4	La Mata	Terciario	6.946,00
SUnc-UE-8	Las Marinas	Residencial	85.182,35
SUnc-UE-10	Los Atalayones	Residencial	30.465,68
SUnc-UE-11	Montaña Indalo	Residencial	114.999,53
SUnc-UE-12	Indalo	Residencial	6.975,18

10.2.6.- Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio (OP)

En Suelo Urbano No Consolidado se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indican, y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	Unidad de Ejecución		AM
	Código	Denominación	u.a./m2 suelo
AR-SUnc-1	SUnc-UE-1	Mojácar Moresco	0,85426
AR-SUnc-2	SUnc-UE-2	Mojácar Rey Alabez	0,53732
AR-SUnc-3	SUnc-UE-3	La Rumina	0,34922
AR-SUnc-4	SUnc-UE-4	La Mata	0,44648
AR-SUnc-5	SUnc-APA-UE-5a	Rambla de Campos I	0,37843
	SUnc-APA-UE-5b	Rambla de Campos II	
	SUnc-APA-UE-5c	Rambla de Campos	
AR-SUnc-6	SUnc-APA-UE-6	Albardinar I	0,45853
AR-SUnc-7	SUnc-UE-7a	El Albardinar II-a	0,42351
	SUnc-UE-7b	El Albardinar II-b	
	SUnc-UE-7c	El Albardinar II-c	
AR-SUnc-8	SUnc-UE-8	Las Marinas	0,23251
AR-SUnc-9	SUnc-UE-9	Guardia Vieja	0,25785
AR-SUnc-10	SUnc-UE-10	Los Atalayones	0,21554
AR-SUnc-11	SUnc-UE-11	Montaña Indalo	0,13894
AR-SUnc-12	SUnc-UE-12	Indalo	0,24670
AR-SUnc-13	SUnc-APA-UE-13	La Paratá	0,34684

AR-SUnc-UPI	SUnc-UPI-1	Calle Vista Ángeles	0,54600
	SUnc-UPI-2	Calle Málaga	

10.2.7.- Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (OE)

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en el Suelo Urbano No Consolidado:

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos (calificación) en la ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado son:

- a) Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:
 - Residencial intensivo (REI): 0,92
 - Residencial Unifamiliar Costa (RUC): 1,00
 - Residencial Adosada Hillera (RAH) 0,92
- b) Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología) (Coeficiente a aplicar en los distintos usos residenciales): 0,69
- c) Usos Terciarios:
 - Usos Terciarios (T): 1,04
- d) Zonas UPI (Terciario & Residencial): 1,04

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada uno de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de los Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (Coeficiente de uso y tipología pormenorizado). El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

En las actuaciones asistemáticas recogidas en el suelo urbano y recogidas en las fichas de las presentes NNUU se establece coeficiente de homogeneización 1 u.a./m^{2t}, con lo que aprovechamiento (u.a.) considerado y edificabilidad (m^{2t}) son equivalentes.

10.2.8.- El estatuto del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución (OE)

1. Son derechos y facultades de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
 - a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b
 - b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

- d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos ámbitos sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la localidad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.
 - g) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan o Plan de desarrollo del Ámbito, con posterioridad a dicha recepción por Entidad de Conservación cuando así se determine.
 - i) 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.
 - j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

- l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. No procederá la delimitación de unidad de ejecución en los supuestos del artículo 45.2.B.c de la LOUA, conforme dispone el artículo 58.2

10.2.9.- La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado (OP)

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se dé la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia o acreditación suficiente s/ley para poder actuar sobre la misma.
 - g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.
3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá, además:
 - A. La firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.
 - B. Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:
 - a) Explanación
 - b) Saneamiento
 - c) Encintado de aceras y base del firme de calzada
 - d) Cruces de calzadas de los servicios
 - e) Galerías de servicios
 - f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

- g) Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.
4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
 - b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
 - c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

SECCIÓN 3ª.- ACTUACIONES EN UNIDADES PARCELARIAS INDEPENDIENTES

10.2.10.- Disposiciones generales (OP)

Se incluyen en esta sección aquellas parcelas del Suelo Urbano, no incluidas en ámbitos de ejecución de actuación urbanizadora, que presentan un vacío procedente de la NNSS de 1987, en la que se preveía obtenerlas para dotaciones del municipio, y cuya gestión y desarrollo no llegó a realizarse, y que el presente PGOU considera de interés obtener parte de los mismos para atender a las necesidades dotacionales del municipio en la zona de la costa, en concordancia con el anterior planeamiento.

10.2.11.- Antecedentes y objeto y denominación. (OP)

1) Antecedentes.

En la zona de costa se preveía diferentes espacios dotacionales unos sujetos a planes de desarrollo y otros a actuación directa de la administración. Entre las actuaciones dotacionales se preveía la obtención del espacio libre a lo largo de la carretera AL-5107, en gran parte ya obtenido, así como determinados espacios para equipamientos para cubrir las deficiencias dotacionales detectada en su momento; de estos espacios algunos ya no es factible su obtención por el devenir de los distintos desarrollos.

2) Objeto:

El objeto es intervenir en las unidades parcelarias, actualmente libres de edificación procedentes de las reservas para usos dotacionales en las NNSS de 1987 y que se definen más adelante, para la obtención de suelos para espacios libres y para equipamientos mediante compensación con aprovechamiento a los titulares del suelo.

3) Denominación.

Las actuaciones en unidades parcelarias independientes quedan recogidas en la distinta documentación con el código "UPI", seguido del nº de la actuación.

10.2.12.- *Ámbito de actuación (OP)*

1. Las parcelas sobre las que se actúa están integradas en la trama urbana, dando a vial consolidado y el ámbito de las actuaciones de interés para el PGOU se sitúa en la zona de Mojácar Costa y concretamente en la zona homogénea 5 (Rambla de Campos a rambla Las Marinas).
2. Las actuaciones previstas se recogen en el cuadro adjunto:

Cod.	Situación	Ref Catastral	Sup afectada m2
UPI-1	C/ Vista Ángeles nº8	3801007XG0130B	4.292,00
UPI-2	C/ Málaga 2b	3801027XG130B	2.004,00

10.2.13.- *Obligaciones y derechos de los propietarios (OP)*

1. Obligaciones
 - a) Ceder los espacios libres urbanizados
 - b) Ceder los espacios destinados a equipamientos
 - c) Ceder libre de cargas el 10% de suelo lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Área de Reparto en que están incluidas, o en su caso proceder a su monetarización.
2. Derechos
 - a) Obtención de la preceptiva licencia de obras condicionada al cumplimiento de las obligaciones indicadas en el apartado anterior.

10.2.14.- *Ordenación pormenorizada de las unidades parcelarias independientes (OP)*

1. Las superficies de suelo y edificabilidad de la ordenación pormenorizada queda recogida en el siguiente cuadro:

Cod.	Zonas Libres m2	Zonas Equipamiento m2	Zonas Lucrativas (Uso Terciario& Residencial) m2	Total sup m2	Edificabilidad zona lucrativa m2	Máx. nº Viviendas Nº
UPI-1	792,76	1.245,94	2.253,30	4.292,00	2.253,30	9
UPI-2	0,00	951,90	1.052,10	2.004,00	1.052,10	4
TOTAL	792,76	2.197,84	3.305,40	6.296,00	3.305,40	13

De este modo y a efectos de materializar la obtención las dotaciones, ésta se producirá por cesión en los términos del artículo 55.2.C de la LOUA con carácter previo a la materialización de la edificabilidad mediante la concesión de las licencias correspondientes.

2. El resto de condiciones urbanísticas serán las establecidas en la ordenanza Residencial Frente Costa (RFC).

3. Estos ámbitos pasarán a ser SUC con la tramitación de un Estudio de Detalle en el que se concreten los aprovechamientos de cada clase de suelo pudiendo intercambiarse la ubicación que se refleja en los planos de ordenación. La reparcelación posterior (cesiones) y urbanización será a cargo del promotor. Deberá materializarse el 10% de A.M.

10.2.15.- Área de reparto y Aprovechamientos (OP)

- Los tres ámbitos de unidades parcelarias constituirán una única área de reparto.
- Los aprovechamientos derivados de la ordenación son:

Cod	Sup lucrativa m2	Edif m2t/m2	Coef. Homg u.a./m2t	Aprv. Obj. u.a.	Apro. Subj. u.a.	Aprov 10% u.a.	Dif. Aprov. u.a.
UPI-1	2.253,30	1,00	1,04	2.343,43	2.109,09	234,34	0,00
UPI-2	1.052,10	1,00	1,04	1.094,18	984,76	109,42	0,00
TOTAL	3.305,40			3.437,61	3.093,85	343,76	0,00
Coef AR	0,54600						

3. Los criterios de compensación adoptados son:
Coeficiente de homogenización (1,04 u.a./m2t) equivalentes al uso terciario.

SECCIÓN 4ª.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO

10.2.16.- Disposiciones generales (OP)

Este Plan General clasifica, con carácter excepcional, determinadas zonas del municipio como suelo urbano con la categoría de no consolidado, no incluido en unidad de ejecución. Dicha clasificación se debe a que determinadas zonas, que ya fueron clasificadas como urbanas en el anterior planeamiento, se han desarrollado parcialmente materializándose sobre las mismas edificaciones y obras de urbanización, en un grado de desarrollo que no permite su clasificación como consolidado ni su inclusión en unidades de ejecución. La clasificación como suelo urbano consolidado supondría la asunción por parte del ayuntamiento de deberes de obtención de cesiones de carácter local así como del deber de urbanizar viales que carecen de determinados servicios. Mientras que la inclusión en unidades de ejecución, dado su grado de desarrollo parcial, afectaría a derechos de los propietarios ya consolidados y, por tanto, provocarían el bloqueo y parálisis urbanística de dichos ámbitos.

Dicha situación está regulada en el artículo 55.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía, donde se dispone literalmente que:

"El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectado al cumplimiento por sus propietarios de los **deberes pendientes** de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística."

10.2.17.- Obligaciones de los propietarios (OP)

Los suelos clasificados como suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución por este plan General de Ordenación Urbanística los deberes pendientes de dichos propietarios son los siguientes:

- a) La cesión de todas las dotaciones públicas de escala local (viarío, espacio libre, equipamientos) que afecten a la parcela en la que se pretenda ejecutar la edificación o la implantación del uso.
- b) Ejecutar y completar todas las obras de urbanización necesarias para el que terreno obtenga la condición de solar.
- c) Realizar la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, que cuando no alcance dicha cesión para que se formalice como una cesión de una parcela independiente, se realizará en una compensación en metálico.

SECCIÓN 5ª.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO**10.2.18.- Disposiciones generales (OP)**

Se incluyen en esta sección aquellos terrenos del Suelo Urbano Consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no determina la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

10.2.19.- Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano (OP)

En el Suelo Urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana.

- a) Son Actuaciones Aisladas o Puntuales, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. En el presente Plan sólo se contemplan en Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.
- b) Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse Actuaciones Aisladas para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

10.2.20.- Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado (OP)

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.
2. La obtención de terrenos para las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de

aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Puntuales del Suelo Urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

10.2.21.- Actuaciones de Mejora de Urbana en Suelo Urbano Consolidado (OP)

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En las áreas que se identifiquen como Actuación de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
3. Estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

TITULO XI. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

- CAPÍTULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO
- CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº1 -(RCA) RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO
- CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 2 - (REI) RESIDENCIAL ENSANCHE INTERIOR
- CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº3 - (RELH) RESIDENCIAL ENSANCHE LAS HUERTAS
- CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº4 - (RUC) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COSTA
- CAPÍTULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº5, - (RCC) RESIDENCIAL COLECTIVA COSTA
- CAPÍTULO 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 6, - (RFC) RESIDENCIAL FRENTE COSTA
- CAPÍTULO 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 7, - (RAH) ADOSADAS Y EN HILERA
- CAPITULO 9.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 8 - (NR) NÚCLEOS RURALES

- CAPITULO 10.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 9- Terciario (T)
- CAPITULO 11.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 10- (DPR) DOTACIONAL PRIVADO
- CAPITULO 12.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 11 - (DPU) DOTACIONAL PUBLICO
- CAPÍTULO 13. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 12 -(Dhp) DEPORTIVO HOTELERO
- CAPÍTULO 14. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 13 – MARINA DE LA TORRE II
- CAPÍTULO 15. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

11.1.1.- Condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas (OP)

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfotipológica son aquéllas que, junto con las generales que se establecen en el TÍTULO VII.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS y en el TÍTULO VIII.-NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el uso pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

11.1.2.- Alteración de las condiciones particulares (OP)

1. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración, mediante escritura pública a costa del titular y con carácter previo a la obtención de la licencia, la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria.

11.1.3.- Tipos de obras permitidas (OP)

Tipos de Obras.

- a) Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.
- b) Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.2.4. "Régimen legal de fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.

- c) En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/ y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

11.1.4.- Zonas de Ordenanzas (OP)

1. En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se divide en trece (14) zonas, completándose con la referencia del planeamiento del que trae causa las áreas con planeamiento incorporado, con el siguiente orden:
 - ORDENANZA Nº 1 - RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RCA)
 - ORDENANZA Nº 2 - RESIDENCIAL ENSANCHE INTERIOR (REI)
 - ORDENANZA Nº 3 - RESIDENCIAL ENSANCHE LAS HUERTAS (RELH)
 - ORDENANZA Nº 4 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COSTA(RUC)
 - ORDENANZA Nº 5 - RESIDENCIAL COLECTIVA COSTA (RCC)
 - ORDENANZA Nº 6 - RESIDENCIAL FRENTE COSTA (RFC)
 - ORDENANZA Nº 7 - ADOSADAS Y EN HILERA (RAH)
 - ORDENANZA Nº 8 - NÚCLEOS RURALES (NR)
 - ORDENANZA Nº 9 - TERCIARIO (Ti)
 - ORDENANZA Nº 10 - DOTACIONAL PRIVADO (DPR)
 - ORDENANZA Nº 11 - DOTACIONAL PÚBLICO (DPU)
 - ORDENANZA Nº 12 - DEPORTIVO HOTELERO (DHp)
 - ORDENANZA Nº 13 - MARINA DE LA TORRE II

2. La delimitación de estas zonas se recoge en los planos de ordenación completa (A.O.3).

11.1.5.- Desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado (OP)

El desarrollo y ejecución del suelo urbano consolidado se realizará:

- a) Directamente, mediante la ejecución de las determinaciones establecidas por el Plan General, a través de la concesión de licencia urbanística con las condiciones exigidas por la legislación vigente.
- b) Mediante actuaciones asistemáticas según art. 2.3.9. para la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas de carácter general o local. Se desarrollarán conforme a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente⁴⁹ por el presente Plan General y las determinaciones recogidas en fichas recogidas en anexo de las presentes NNUU, en su caso. Su ejecución se realizará mediante proyecto de obras públicas ordinarias o proyectos de edificación, previa obtención de los suelos.

11.1.6.- Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano (OP)

En suelo urbano consolidado, el plazo para la conversión de las parcelas en solares (obras de urbanización complementaria) y solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva del Plan General, sin perjuicio de su inscripción en el registro municipal correspondiente, y la aplicación de los mecanismos establecidos en la legislación urbanística vigente.

11.1.7.- Unidades de intervención (OP)

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados o se correspondan con errores que pueda contener la información catastral existente, lo que implicara la tramitación de la subsanación ante el órgano competente de las discrepancias entre la descripción catastral y la real.
2. Se consideran edificables las parcelas existentes a la aprobación definitiva de este P.G.O.U. a la entrada en vigor del presente plan General, previa justificación documental.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 1 – (RCA) RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

11.2.1.- Definición y objetivos (OP)

Comprende la zona de casco antiguo (CA) del núcleo original de Mojácar, donde la característica principal es la ausencia de planificación urbanística, zona cuya trama histórica es consecuencia de la adaptación de la edificación a las peculiares condiciones físicas y topográficas del ámbito que constituye su soporte.

El objetivo fundamental de la ordenación propuesta es la protección del modelo de asentamiento de la ciudad histórica y del singular juego de volúmenes que la caracteriza. Todo ello se ha visto afectado por intervenciones en la trama y la volumetría, considerándose necesario controlar el proceso de alteración recuperando la lógica original de evolución basada en actuaciones aisladas relativas al uso residencial familiar.

A tal efecto se considera necesario el control de proceso de renovación o sustitución de las edificaciones, la conservación de la relación arquitectura-espacio urbano, propia de Mojácar y la protección del soporte.

Los principales objetivos de la intervención en la zona del Casco Antiguo, a los que se entenderán supeditadas estas Normas, son los siguientes:

- a) Recuperación de la estructura urbana y potenciación de elementos singulares de dicha trama urbana.
- b) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio en toda la zona de Casco Antiguo, como integrante del entorno medio o próximo de Bienes de Interés Cultural, y como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.
- c) Potenciación de las actuaciones encaminadas a la mejora de la calidad de vida de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial.
- d) Control del acceso e implantación de nuevas actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.
- e) Mejora de la accesibilidad y circulación interior.

- f) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

11.2.2.- *Ámbito (OP)*

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de zonas de Ordenanzas con el código "RCA".

11.2.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*

Usos admitidos en el Casco Antiguo:

1. El uso característico es el residencial.

Se considera edificación característica del núcleo la residencial de carácter familiar.

2. Son usos compatibles:

a) Terciario:

- Se admiten los usos comerciales.
- Oficinas y despachos profesionales en situaciones de planta baja, primera vinculada a planta baja o cuando en planta baja existan recintos protegidos acústicamente según definición del Código Técnico.
- Salas de exposiciones en cualquier posición.

b) Turístico:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera y/o semisótano.

d) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja y/o plantas inferiores a la baja.

El uso y tipología característico deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia de forma que la sumatoria de la totalidad de todos los distintos usos compatibles que se puedan implantar no supere el porcentaje de 49 % de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Usos prohibidos en locales de ocio generadores de molestias ambientales y acústicas.

Las condiciones del tejido edificado del casco, el predominio de edificios unifamiliares de una o dos plantas, y sus diferencias de niveles topográficos, los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto ambiental.

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona de casco antiguo de los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos especiales de hostelería con música.
- Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.
- Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaokes, actuaciones musicales, conciertos, tablaos y similares)
- Establecimientos de juego
- Salones recreativos.

- Boleras.
- 4. Usos incompatibles.
 - Usos industriales.
- 5. En Sótanos y semisótanos solo se autoriza aparcamientos, trasteros e instalaciones propias del edificio.
- 6. En cuevas existentes, los usos actuales a la aprobación del Plan General son compatibles con el mismo.

11.2.4.- Condiciones particulares de parcelación (OP)

1. Condiciones mínimas de las parcelas:
 - No se establece superficie ni fachada mínima de parcela.
2. Parcelas superiores a 500 m²:

Cuando se trate de parcelas superiores a quinientos (500) metros cuadrados será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes.
3. Condiciones para la agregación de parcelas.
 - a) Se podrá agregar parcelas cuya parcela resultante cumpla las siguientes condiciones:
 - Ser menor o igual a doscientos cincuenta (<=250) metros cuadrados.
 - b) Se permiten las agregaciones de parcelas cuando éstas supongan la recuperación del parcelario original, para lo cual deberá aportarse documentación histórica que así lo demuestre.
 - c) Se permite la agregación de parcelas sin limitación para usos dotacionales públicos.
4. Condiciones de segregación de parcela.

Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas resultantes cumplirán las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima sesenta (60) metros cuadrados.
 - Longitud mínima de fachada cuatro (4) metros, dando a viario o espacio público.
- b) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

11.2.5.- Alineación a vial (OP)

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones actualmente existentes y se adosarán a las medianerías colindantes, salvo en aquellos casos que en los planos de Alineaciones y Rasantes se determine alguna alineación diferente.
2. El Ayuntamiento en el señalamiento de alineaciones podrá establecer pequeños ajustes tendentes a regularizar trazados, mejorar las condiciones de accesibilidad o resolver aspectos de funcionalidad urbana. Cuando lo considere necesario se tramitarán mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

11.2.6.- Retranqueos (OP)

No se admiten los retranqueos en las alineaciones exteriores de las parcelas.

11.2.7.- Fondos máximos edificables o alineaciones interiores (OP)

No se establece.

11.2.8.- Ocupación máxima de parcela (OP)

La ocupación máxima podrá ser del 100% de la parcela.

11.2.9.- Altura y número de plantas sobre y bajo rasante. (OP)

1. El número de plantas máximo será de dos (2) alturas, PB+1.
2. Cuando se trate de solares enclavados en tramos de calle edificados en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de los edificios construidos. Cuando esa altura media permita la altura de dos plantas más una fracción de planta superior a cinco décimas, se permitirán tres plantas; en ningún caso se permitirán más de tres plantas.
3. Las alturas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU, son admitidas. En caso de renovación total de la edificación se ajustarán a las condiciones generales.
4. En todos los casos en que la administración urbanística municipal considere que con las referencias anteriores no queden suficiente o satisfactoriamente resueltos los volúmenes en relación con el entorno edificado o el espacio urbano, podrá requerir la tramitación de un Estudio de Detalle que, con objeto de procurar mejores resultados formales, podrá contemplar otras soluciones o juegos de alturas sin superar la edificabilidad que se deriva de la aplicación directa del conjunto de condiciones anteriores.

11.2.10.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación (OP)

1. Altura de la edificación.
 - a) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el Capítulo 2 del Título VIII "Normas Generales de la edificación" de estas Normas para la edificación alineada a vial. La altura de la edificación está determinada por el número de plantas máximas permitidas y por la altura en metros.
 - b) Con carácter general ninguna edificación podrá superar la altura de ocho (8) metros o dos (2) plantas, salvo aquellas edificaciones que, teniendo una mayor altura, estén incluidas en el Catálogo de Protección, o que lo establezca el presente Plan General en los planos de Zonas de Ordenanzas, o estén en algunas de las situaciones recogidas en el Art. 11.2.9. del presente capítulo.
2. Construcciones por encima de la altura máxima.
 - Sobre la altura máxima, se admiten castilletes de acceso a cubierta con superficie máxima de 6 m² y se prohíben las cúpulas y pérgolas.
 - Se admiten elementos e instalación de chimeneas, aparatos de climatización y antenas, debiendo quedar integradas en la volumetría máxima de la edificación, ocultas o camufladas con cerramiento de fábrica y retranqueado de la alineación de fachada, al menos 3 m. Respecto a todos estos requisitos, se aplicarán siempre que ello no suponga un riesgo para la cobertura y calidad de los servicios a los que atiende.
 - La altura máxima de antepechos será de 1,10 m.

11.2.11.- Ordenanza de calles para preservación de vistas hacia el mar o paisaje. (OP)

Afecta a fincas situadas en calles de especial valor por sus vistas hacia el mar o paisaje del entorno.

En estas las edificaciones con fachada como de "preservación de vistas" que se recogen en los planos de O.3 "Zonas de Ordenanzas, Alineaciones y Rasantes", situaran su cota superior de cubierta a la misma cota de la calle, con cierre y altura máxima 1,10 m.

En la calle Tico Medina la altura estará limitada a una planta sobre rasante de la calle.

11.2.12.- Cubiertas (OP)

Se prohíbe expresamente cubiertas inclinadas de teja u otros materiales, impermeabilización con materiales bituminosos de colores oscuros o metálicos.

11.2.13.- Muros de contención (OP)

En los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista, ofreciendo el canto visto.

11.2.14.- Condiciones particulares de estética (OP)

1. Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ser tratadas con la misma calidad y acabados que las fachadas, recogiendo su situación y/o tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación.

2. Composición de fachada.

- a) Prevalecerá el macizo sobre el hueco.
- b) Se prohíbe expresamente, recreado de huecos, estructuras vistas, plantas diáfanos, así como cuerpos salientes en calles inferiores a un ancho de cuatro (4) metros.
- c) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia.
- d) Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.
- e) Las alturas de plantas bajas y altas deberán adoptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.
- f) Se prohíben las gárgolas, bajantes vistos y conductos de ventilación y/o extracción vistos en las nuevas edificaciones o reformas de fachada.
- g) Se prohíbe la instalación de conductos para la renovación de aire, evacuación de humos, vahos, olores así como la instalación de cualquier tipo de maquinaria sobre la fachada exterior de los edificios.

3. Materiales de acabado y vallados.

- a) Prohibición expresa de cualquier aplacado.
- b) En cuanto al vallado de solares, tendrán una altura mínima de 3 metros hasta ocultar medianerías y tendrán el mismo tratamiento de las fachadas, y en caso justificado el Ayuntamiento podrá imponer altura y condiciones especiales.

11.2.15.- Condiciones de edificabilidad. (OP)

1. La edificabilidad será la resultante de aplicación del resto de parámetros.

2. En actuaciones de reforma o rehabilitación de la edificación tradicional o catalogada se podrá respetar la edificabilidad existente.

11.2.16.- Condiciones particulares de los proyectos en zona Casco Antiguo (OP)

1. Obras de nueva planta:

- a) Los proyectos deberán, muy especialmente, tener en cuenta el entorno en el que se integran, no produciendo disonancias en los aspectos formales, tipológicos, de materiales, etc.
- b) El Ayuntamiento podrá introducir todas aquellas modificaciones que considere pertinentes a los efectos de garantizar la adecuación de la edificación al lenguaje arquitectónico del entorno.

11.2.17.- Condiciones particulares de los aparcamientos en zona Casco Antiguo (OP)

Los aparcamientos y previsión de reserva de los mismos en la zona CA, quedan eximidos del cumplimiento del régimen general.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 2 – (REI) RESIDENCIAL ENSANCHE INTERIOR

11.3.1.- Definición y objetivos (OP)

Comprende los ámbitos que se han desarrollado en el interior, en las zonas de ensanche del núcleo de Mojácar.

11.3.2.- Ámbito (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "REI".

11.3.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el residencial.

Se considera edificación característica del núcleo la residencial de carácter familiar.

2. Son usos compatibles:

- a) Terciario:
 - Se admiten los usos comerciales.
 - Oficinas y despachos profesionales en situaciones de planta baja, primera vinculada a planta baja o cuando en planta baja existan recintos protegidos acústicamente según definición del Código Técnico.
- b) Turístico:
 - Establecimientos hoteleros.
 - Apartamentos turísticos.
- c) Salas de exposiciones. Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, y/o semisótano.
- d) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja y/o plantas inferiores a la baja.

El uso y tipología característico deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia de forma que la sumatoria de la totalidad de todos los distintos usos compatibles que se puedan implantar no supere el porcentaje de 49 % de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Usos prohibidos en locales de ocio generadores de molestias ambientales y acústicas.

Las condiciones del tejido edificado de la zona del residencial ensanche interior, prolongación de la zona de Casco Antiguo, el predominio de edificios unifamiliares de una o dos plantas y sus diferencias de niveles topográficos, los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto ambiental.

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos especiales de hostelería con música.
- Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.
- Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaoke, actuaciones musicales, concierto, tablaos y similares)
- Establecimientos de juegos.
- Salones recreativos.
- Bolerías.

4. Usos incompatibles.

- . Usos industriales

Los usos industriales existentes a la entrada en vigor del presente PGOU son asumidos, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y conservación.

11.3.4.- Condiciones de la parcela. (OP)

a) Parcela mínima:

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Superficies menores de sesenta (60) metros cuadrados.
- Fachadas no se establece limitación.

b) Agregaciones:

No se establecen limitaciones.

11.3.5.- Posición de la edificación (OP)

1. La indicada en los planos de Alineaciones y Rasantes en cuanto a alineaciones oficiales e interiores, además de las siguientes normas:
2. Las parcelas lindantes con suelos no urbanizables, la edificación que coincida con la línea límite de suelo urbano con el suelo no urbanizable será fachada.

11.3.6.- Ocupación de la parcela (OP)

1. La ocupación de la parcela podrá ser el cien por cien (100%) de la misma, limitada por las condiciones establecidas en el artículo anterior.

11.3.7.- Altura y número de plantas sobre y bajo rasante. (OP)

1. El número de plantas máximo será de dos (2) alturas, PB+1.
2. Las alturas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU, son admitidas. En caso de renovación total de la edificación se ajustarán a las condiciones generales.
3. Podrán autorizarse sótanos o semisótanos.
4. En todos los casos en que la administración urbanística municipal considere que con las referencias anteriores no queden suficiente o satisfactoriamente resueltos los volúmenes en relación con el entorno edificado o el espacio urbano, podrá requerir la tramitación de un Estudio de Detalle que, con objeto de procurar mejores resultados formales, podrá contemplar otras soluciones o juegos de alturas sin superar la edificabilidad que se deriva de la aplicación directa del conjunto de condiciones anteriores.

11.3.8.- Condiciones de edificabilidad (OP)

1. El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable será:
 - Uno con seis (1,6), metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela neta. En los casos en que la edificabilidad materializada a la aprobación del presente PGOU sea superior a la indicada, se asume por el presente PGOU.

11.3.9.- Condiciones estéticas (OP)

Serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas para la zona de ordenanzas RCA.

11.3.10.- Densidad (OP)

Una (1) vivienda por parcela por parcela mínima

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA Nº 3 – (RELH) RESIDENCIAL ENSANCHE LAS HUERTAS**11.4.1.- Definición y objetivos (OP)**

Comprende los ámbitos que se han desarrollado en la zona de Las Huertas.

11.4.2.- Ámbito (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "RELH".

11.4.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el residencial, vivienda unifamiliar.

Se considera edificación característica del núcleo la residencial de carácter unifamiliar. Se prohíbe la vivienda colectiva.

2. Son usos compatibles:**a) Terciario:**

- Se admiten los usos comerciales. En planta baja.
- Oficinas y despachos profesionales en situaciones de planta baja, primera vinculada a planta baja o cuando en planta baja existan recintos protegidos acústicamente según definición del Código Técnico.
- Salas de exposiciones y reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos.
- Locales destinados a la restauración.

b) Turístico:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, y/o semisótano.**d) Transporte y Comunicaciones:** en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja y/o plantas inferiores a la baja.

El uso y tipología característico deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia de forma que la sumatoria de la totalidad de todos los distintos usos compatibles que se puedan implantar no supere el porcentaje de 49 % de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Usos prohibidos en locales de ocio generadores de molestias ambientales y acústicas.

Los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical que generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona de los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos especiales de hostelería con música.
- Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.
- Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaoke, actuaciones musicales, concierto, tablaos y similares)
- Establecimientos de juego.
- Salones recreativos.
- Boleras.

4. Usos incompatibles.**. Usos industriales**

Los usos industriales existentes a la entrada en vigor del presente PGOU son asumidos, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y conservación.

11.4.4.- Condiciones de la parcela. (OP)**a) Parcela mínima:**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- Superficies menores de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

- Fachadas menores de cinco (5) metros.

b) Agregaciones:

No se establecen limitaciones.

11.4.5.- Posición de la edificación (OP)

La indicada en los planos de Alineaciones y Rasantes en cuanto a alineaciones oficiales e interiores, además de las siguientes normas:

1. Las parcelas lindantes con suelos no urbanizables, la edificación que coincida con la línea límite de suelo urbano con el suelo no urbanizable será fachada.
2. Retranqueo obligatorio de dos (2) metros a alineación oficial.

11.4.6.- Ocupación de la parcela (OP)

1. La ocupación de la parcela podrá ser el ochenta por ciento (80%) de la misma, limitada por las condiciones establecidas en el artículo anterior.

11.4.7.- Altura y número de plantas sobre y bajo rasante. (OP)

1. El número de plantas máximo será de dos (2) alturas, PB+1.
2. Las alturas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU, son admitidas. En caso de renovación total de la edificación se ajustarán a las condiciones generales.
3. Podrán autorizarse sótanos o semisótanos.
4. En todos los casos en que la administración urbanística municipal considere que con las referencias anteriores no queden suficiente o satisfactoriamente resueltos los volúmenes en relación con el entorno edificado o el espacio urbano, podrá requerir la tramitación de un Estudio de Detalle que, con objeto de procurar mejores resultados formales, podrá contemplar otras soluciones o juegos de alturas sin superar la edificabilidad que se deriva de la aplicación directa del conjunto de condiciones anteriores.

11.4.8.- Condiciones de edificabilidad (OP)

1. El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable será:
 - Uno con dos (1,2), metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela neta.En los casos en que la edificabilidad materializada a la aprobación del presente PGOU sea superior a la indicada, se asume por el presente PGOU.

11.4.9.- Densidad (OP)

1. Una (1) vivienda por parcela por parcela mínima.

11.4.10.- Condiciones estéticas (OP)

Serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas para la zona de ordenanzas RCA

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 4 – (RUC) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COSTA

11.5.1.- Definición y objetivos (OP)

Comprende esta zona las áreas que se han desarrollado a lo largo de la costa.

La ordenanza de esta zona reconoce y consolida el proceso edificatorio histórico, permitiendo y regulando la consolidación y renovación de la edificación.

Esta ordenanza es apropiada para ser aplicada a las tipologías propias de Ciudad Jardín, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de la zona.

11.5.2.- Ámbito y tipología (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "RUC".
2. En función del parámetro de edificabilidad se establecen dos categorías con los códigos:
"RUC.a"
"RUC.b"

11.5.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el residencial unifamiliar.
2. Son usos compatibles:
 - a) Terciario:
 - Se admiten los usos comerciales, en planta baja.
 - Oficinas y despachos profesionales en situaciones de planta baja, primera vinculada a planta baja o cuando en planta baja existan recintos protegidos acústicamente según definición del Código Técnico.
 - Salas de exposiciones y reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos.
 - Locales destinados a la restauración.
 - b) Turístico:
 - Establecimientos hoteleros.
 - Apartamentos turísticos.
 - c) Industrial compatible con residencial: Los siguientes usos que se relacionan siempre que no desprendan gases, ni polvo, ni olores, ni originen ruidos o vibraciones que pudieran molestar al vecindario:
 - Garajes y aparcamientos de vehículos.
 - Almacenes compatibles con el uso residencial
 - Talleres de reparaciones eléctricas de pequeños electrodomésticos y de aparatos de climatización.
 - Talleres artesanos sin automatizaciones o maquinaria de trabajo en serie con operaciones manuales de preparación, transformación y envasado.
 - Lavanderías y establecimientos para tinte, limpieza en seco, lavado y planchado.
 - Imprentas y artes graficas
 - Cristalerías
 - Talleres textiles y de género de punto.
 - d) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera y/o semisótano.
 - e) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja y/o plantas inferiores a la baja..

El uso y tipología característico deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia de forma que la sumatoria de la totalidad de todos los distintos usos compatibles que se puedan implantar no supere el porcentaje de 40 % de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Usos prohibidos:

Los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical que generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos de hostelería con música.
- Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.
- Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaoke, actuaciones musicales, concierto, tablaos y similares)
- Establecimientos de juegos.
- Salones recreativos,
- Bolerías.

4. Usos incompatibles.

. Usos industriales

Los usos industriales existentes a la entrada en vigor del presente PGOU son asumidos, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y conservación.

11.5.4.- Condiciones de la parcela. (OP)

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima de parcela:
 - . Quinientos (500) metros cuadrados.
- b) Longitud mínima de lindero frontal:
 - . No se establece

11.5.5.- Posición de la edificación (OP)

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a cinco (5) metros.

En parcelas con fuerte pendiente, el retranqueo en planta baja podrá ser de tres (3) metros siempre que se mantenga en cinco (5) metros en planta primera.

2. Separación mínima a linderos, 3 m.

11.5.6.- Ocupación de la parcela (OP)

1. No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, salvo las limitaciones establecidas en el TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destine a viviendas, y a las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos:

- La ocupación de la parcela será como máximo del 30% de la superficie de la parcela neta.

Se admite ocupación bajo rasante para uso de aparcamientos, sin limitación de superficie salvo el retranqueo entre la línea de edificación y la alineación exterior siendo los espacios que queden libres de edificación sobre rasante ajardinados.

11.5.7.- Alturas de la edificación (OP)

1. La altura máxima de la edificación respecto a la alineación exterior es dos plantas (baja + 1).
2. La altura máxima total en función del número de plantas permitido es la siguiente:
 - a) Dos (2) plantas: Ocho (8,00) metros. En caso de uso hotelero (uso compatible) podrá ser baja + 2 , y altura máxima doce (12) metros.
3. La altura se medirá en cualquier punto de contacto de la edificación con la rasante natural del terreno o modificada con los límites establecidos en las condiciones generales de la edificación.

11.5.8.- Condiciones de edificabilidad (OP)

1. El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable será: Para RUC.a.
 - Cero con cincuenta y cinco (0,55), metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta.Para RUC.b.
 - Cero con cuarenta y cinco (0,45), metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta.

11.5.8.- Densidad (OP)

1. Una (1) vivienda por parcela mínima.
2. Se permite la construcción de dos (2) o más viviendas agrupadas, siempre que no se supere la densidad de una (1) vivienda por cada 500 m² de la parcela existente o resultado de agrupación.

11.5.10.- Condiciones complementarias para la edificación conjunta en agrupación de parcelas unifamiliares (OP)

1. En parcelas sitas en el ámbito RUC se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas de edificios colectivos, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:
 - En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permita el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachadas del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos. Prevalecerá, en cualquier caso, lo establecido en el Código Técnico de Edificación.
 - No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada al frente de calle sea superior a setenta (70) metros.

- Resolverán la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.
- 2. Deberá formularse un Estudio de Detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción. Este documento justificará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

11.5.11.- Consideración general. (OP)

Las parcelaciones y las edificaciones existentes a la entrada en vigor del P.G.O.U., se respetarán, pudiendo agotar la edificabilidad sobrante (si existiese) ajustándose a los parámetros definidos anteriormente.

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 5 – (RCC) RESIDENCIAL COLECTIVA COSTA

11.6.1.- Definición y Objetivos (OP)

Comprende esta zona las áreas que se han desarrollado a lo largo de la costa.

La ordenanza de esta zona reconoce y consolida el proceso edificatorio histórico, permitiendo y regulando la renovación de la edificación colectiva existente, procedente, en general, de las actuaciones derivadas de la agrupación o existencia de grandes parcelas previstas como unifamiliares en el anterior planeamiento

11.6.2.- Ámbito y tipología (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "RCC".
2. Las edificaciones Catalogadas estarán sujetas a las limitaciones del CAPÍTULO 5 del TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
3. Los edificios, en general, existentes y en su caso de nueva construcción, responden a la tipología edificatoria de colectiva.
4. Las actuales edificaciones colectivas (con división horizontal), se mantienen sus características, y condiciones urbanísticas.

11.6.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el residencial colectivo.
2. Son usos compatibles:
 - a) Terciario:
 - Se admiten los usos comerciales en planta baja.
 - Oficinas y despachos profesionales en situaciones de planta baja, primera vinculada a planta baja o cuando en planta baja existan recintos protegidos acústicamente según definición del Código Técnico.
 - Salas de exposiciones y reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos.
 - Locales destinados a la restauración.
 - b) Turístico:

- Establecimientos hoteleros.
- Apartamentos turísticos en edificios exclusivo.
- c) Industrial compatible con residencial: Los siguientes usos que se relacionan siempre que no desprendan gases, ni polvo, ni olores, ni originen ruidos o vibraciones que pudieran molestar al vecindario:
 - Garajes y aparcamientos de vehículos.
 - Almacenes compatibles con el uso residencial
 - Talleres de reparaciones eléctricas de pequeños electrodomésticos y de aparatos de climatización.
 - Talleres artesanos sin automatizaciones o maquinaria de trabajo en serie con operaciones manuales de preparación, transformación y envasado.
 - Lavanderías y establecimientos para tinte, limpieza en seco, lavado y planchado.
 - Imprentas y artes graficas
 - Cristalerías
 - Talleres textiles y de género de punto.
- d) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera y/o semisótano.
- e) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja y/o plantas inferiores a la baja.

El uso y tipología característico deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia de forma que la sumatoria de la totalidad de todos los distintos usos compatibles que se puedan implantar no supere el porcentaje de 40 % de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Usos prohibidos:

Los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical que generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos especiales de hostelería con música.
- Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.
- Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaoke, actuaciones musicales, concierto, tablaos y similares)
- Establecimientos de juegos.
- Salones recreativos.
- Boleras.

4. Usos incompatibles.

Usos industriales

Los usos industriales existentes a la entrada en vigor del presente PGOU son asumidos, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y conservación.

11.6.4.- Condiciones de la parcela. (OP)

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan General. No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados o se correspondan con errores que pueda contener la información catastral existente.

11.6.5.- Posición de la edificación (OP)

La existente, y en caso de actuaciones de reforma y/o renovación se establecen las siguientes normas para las zonas objeto de actuación:

- Cinco (5) metros a viales, y tres (3) metros a linderos

11.6.6.- Ocupación de la parcela (OP)

1. Se respetarán las existentes y en caso de reforma y/o renovación, 30% sobre parcela neta.
2. No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, salvo las limitaciones establecidas en el TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destine a viviendas, y a las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.
3. Se admite ocupación bajo rasante para uso de aparcamientos, sin limitación de superficie salvo el retranqueo entre la línea de edificación y la alineación exterior siendo los espacios que queden libres de edificación sobre rasante destinados a Jardines, preferentemente.

11.6.7.- Alturas de la edificación (OP)

1. Baja + 1.
2. Bajo + 2 en caso de uso hotelero.

11.6.8.- Condiciones de edificabilidad (OP)

El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable será:

- Cero con cincuenta y cinco (0,55), metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta.

11.6.9.- Densidad (OP)

1. La existente.
2. En caso de sustitución de la edificación la densidad será de una (1) vivienda cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de suelo.

11.6.10.- Obras admisibles (OP)

- a) Se admiten las construcciones bajo rasante con destino a plazas de aparcamiento, tanto para el uso de la comunidad como para su uso privativo a terceros. La cubierta de parking será ajardinada, y/o mantendrá el uso del espacio que inicialmente disponía.
- b) Cualquier actuación sujeta a licencia que afecte a estructura o elementos comunes deberá ser presentado por la comunidad o propietario del edificio. (será de aplicación el régimen de propiedad horizontal)

- c) Cualquier actuación que afecte a aspecto exterior deberá ser propuesta de manera integral, justificando la configuración arquitectónica.

CAPÍTULO 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 6 – (RFC) RESIDENCIAL FRENTE COSTA

11.7.1.- Definición y objetivos (OP)

La ordenanza de esta zona reconoce y consolida el proceso edificatorio histórico, permitiendo y regulando la renovación de las edificaciones existentes, buscando compaginar la actividad terciaria y residencial.

Se establece como objetivo la consolidación y ordenación de la zona libre establecida en las anteriores NNSS.

11.7.2.- Ámbito y tipología (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "RFC".
2. Las edificaciones Catalogadas estarán sujetas a las limitaciones del CAPÍTULO 5 del TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
3. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias con retranqueo a viarios y linderos, o aislada. En general uso terciario en planta baja, y residencial en planta alta o en edificio exclusivo.

11.7.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el residencial.
2. Son usos compatibles:
 - a) Terciario:
 - Se admiten los usos comerciales en planta baja..
 - Oficinas y despachos profesionales en situaciones de planta baja, primera vinculada a planta baja o cuando en planta baja existan recintos protegidos acústicamente según definición del Código Técnico.
 - Salas de exposiciones y reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos.
 - Locales destinados a la restauración.
 - b) Turístico:
 - Establecimientos hoteleros.
 - Apartamentos turísticos.
 - c) Industrial compatible con residencial: Los siguientes usos que se relacionan siempre que no desprendan gases, ni polvo, ni olores, ni originen ruidos o vibraciones que pudieran molestar al vecindario:
 - Garajes y aparcamientos de vehículos.
 - Almacenes compatibles con el uso residencial
 - Talleres de reparaciones eléctricas de pequeños electrodomésticos y de aparatos de climatización.
 - Talleres artesanos sin automatizaciones o maquinaria de trabajo en serie con operaciones manuales de preparación, transformación y envasado.
 - Lavanderías y establecimientos para tinte, limpieza en seco, lavado y planchado.

- Imprentas y artes graficas
 - Cristalerías
 - Talleres textiles y de género de punto.
- d) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera y/o semisótano.
- e) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja y/o plantas inferiores a la baja.

El uso y tipología característico deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia de forma que la sumatoria de la totalidad de todos los distintos usos compatibles que se puedan implantar no supere el porcentaje de 49 % de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Usos prohibidos:

Los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical que generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos espaciales de hostelería con música.
- Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
- Salones de celebraciones.
- Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaoke, actuaciones musicales, concierto, tablaos y similares)
- Establecimientos de juego.
- Salones recreativos.
- Boleras.

4. Usos incompatibles.

· Usos industriales

Los usos industriales existentes a la entrada en vigor del presente PGOU son asumidos, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y conservación.

11.7.4.- Condiciones de la parcela. (OP)

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan General. No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados o se correspondan con errores que pueda contener la información catastral existente.
2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

Parcela mínima:

- a) Longitud mínima de lindero no se establece
- b) Superficie mínima de parcela quinientos (500) metros.

11.7.5.- Posición de la edificación (OP)

La existente, y en caso de actuaciones en caso de reconstrucción y/o ampliación se establecen las siguientes normas para las zonas objeto de actuación:

- Fachada a línea de zona libre, alineada o retranqueada a dicha línea, sin limitación de retranqueo.
- Fachada a vial con retranqueo mínimo de cinco (5) metros.
- Tres (3) metros a lindero.

Excepción en la posición de la edificación para la parcela catastral 2574309XG0027D, sita en Paseo Mediterráneo nº93. Para dicha parcela se establece:

- El límite norte estar sujeto al deslinde de DPH pudiéndose eximirse del cumplimiento del retranqueo a vial.

11.7.6.- Ocupación de la parcela (OP)

1. 30% de la superficie neta de parcela.

11.7.7.- Alturas de la edificación (OP)

1. Dos plantas (Baja + 1).
2. Tres plantas (Baja + 2) en uso hotelero.

11.7.8.- Condiciones de edificabilidad (OP)

El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable será:

- Cero con cincuenta y cinco (0,55), metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta.

11.7.9.- Densidad (OP)

1. En caso de nueva edificación o sustitución de la edificación existente la densidad será de una (1) vivienda cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de suelo.

11.7.10.- Condiciones Zona Libre (OP)

Las zonas libres a pie de la carretera de la costa, previstas en las NNSS de 1987, se establecen con carácter general como espacio libre, compatible con usos de aparcamientos descubiertos.

Dichos espacios podrán destinarse a Sistema Viario, para completar y ordenar la trama viaria existente.

De acuerdo a lo estipulado en los artículos 139 y siguientes de la LOUA, se establece la posibilidad de compensación del espacio libre, en caso de que pasara a ser público, con edificabilidad aplicada a la zona a ceder de cero con cincuenta y cinco metros cuadrados construidos por metro cuadrado (0,55 m²/m²) que incrementara la edificabilidad de la parcela neta resultante. En ese caso la limitación desaparecerá, manteniendo las condiciones de altura y retranqueo, en cualquier caso.

11.7.11.- Ordenanza particular de la parcela catastral 3804060XG0130D en Paseo Mediterráneo nº 329 (OP)

La parcela catastral 3804060XG0130D en Paseo Mediterráneo nº 329 ha sido objeto de convenio urbanístico aprobado definitivamente por pleno el 28 de enero de 2016, y publicada dicha aprobación en el BOP nº 29 de fecha 12 de febrero de 2016, por el que se establece cesión de espacios destinados a viario, zonas libres y dotaciones, siéndole de aplicación las condiciones establecidas en el presente capítulo ajustada a las siguientes condiciones particulares derivados del convenio suscrito:

Superficie de parcela origen:	1.781,00 m ²
Cesiones:	
- Zona Viario:	81,58 m ²
- Zonas Libres:	596,79 m ²
- Zona Equipamiento dotacional:	167,63 m ²
Zona lucrativa:	935,03 m ²
Superficie edificable lucrativa:	935,03 m ²

- Edificabilidad: 0,525 m²/m²
- Altura: Baja + una
- Retranqueos: 3 m a vial y 3 m a uno de sus linderos.

En la documentación gráfica se recoge ordenación del ámbito, que podrá ser modificado mediante Estudio de Detalle.

11.7.12.- Ordenanza particular de la parcela catastral en Paseo Mediterráneo nº 93 (OP)

Las parcelas catastrales 2574309XG0027D y 2574323XG0027S en Paseo Mediterráneo nº 93 han sido objeto de convenio urbanístico aprobado por pleno de fecha 29 de junio de 2018, y modificado con aprobación definitiva, siéndole de aplicación a la parcela resultante de la catastral 2574309XG0027D las condiciones establecidas en el presente capítulo ajustadas a las siguientes condiciones particulares derivados del convenio y su modificado.

Parámetros urbanísticos:

- Residencial plurifamiliar o colectiva
- Parcela mínima 3.000 m².
- Retranqueos de 3 m a linderos laterales y 5 m a viales públicos.
- Longitud mínima de bloque a lindero frontal: 70 m.
- Altura máxima alineación exterior + I (B+II en caso de uso hotelero).
- Sobre altura máxima se permiten castilletes de escaleras y/o trasteros, no superando la superficie de 6 m² por castilletes de escalera y 6 m² de trastero por vivienda.
- Coefficiente de edificabilidad máxima de 0,89 m²/m² sobre parcela neta de 9.491, 28 m² de superficie tras cesiones.
- Densidad máxima de viviendas: una vivienda por cada 95 m² de parcela neta.

En la documentación gráfica se recoge ordenación del ámbito, que podrá ser modificado mediante Estudio de Detalle.

11.7.13.- Particularidades

No se reconoce la edificación que existe en la parcela catastral 2880001XG0028B0001XK en calle Llanos Abejorros nº 14, por haberse caducado la licencia original.

CAPÍTULO 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 7 – (RAH) ADOSADAS Y EN HILERA

11.8.1.- Definición y objetivos (OP)

Espacios existentes y nuevos a integrarse en áreas pendiente de desarrollo a lo largo de la costa.

Comprende áreas de ensanche semi-extensivo de suelos urbanos consolidados, y urbanos no consolidados en los que se propone actuaciones de tipología unifamiliar y colectiva en edificación adosada o en hilera, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, donde la calle es el elemento ordenador fundamental. La tipología dominante es la edificación adosada a medianeras, o bien retranqueándose del vial para permitir jardín delantero.

Asimismo, esta ordenanza es apropiada para ser aplicada conjuntamente con las ordenanzas propias de Ciudad Jardín, Colectiva Abierta y Adosada Unifamiliar y Colectiva, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de la zona.

11.8.2.- Ámbito y tipología (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "RAH".
2. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación unifamiliar adosada, se admite la edificación colectiva.
3. Se permite la edificación adosada, conformando manzanas cerradas y la edificación retranqueada con respecto a la vía pública.
4. En función del parámetro de edificabilidad se establecen tres categorías con los códigos:
"RAH.a"
"RAH.b"
"RAH.c"

11.8.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el residencial.

11.8.4.- Condiciones de la parcela (OP)

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela:
 - En parcelas edificadas a la entrada en vigor el presente PGOU, la existente.
 - En parcelas sin edificar, superficie mínima, 200 m².
- b) Longitud mínima del lindero frontal:
 - No se establece.

11.8.5.- Posición de la edificación (OP)

1. La existente, y en caso de actuaciones de reconstrucción y/o ampliación, o nuevos desarrollos se establecen las siguientes normas para las zonas o parcelas objeto de actuación:
 - a) Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcela en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
 - b) La alineación de la fachada principal podrá retranquearse en su totalidad de la alineación del vial un mínimo de 5 metros, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle.
 - c) La superficie de parcela resultante del retranqueo podrá tener uso de terraza, jardín o aparcamiento en superficie, y tendrá necesariamente un tratamiento de jardinería.
 - d) La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia de 3 metros.
 - e) Las parcelas lindantes con otras ordenanzas mantendrán con el linde a dichas ordenanzas una separación a lindero de 3 metros
 - f) Las alineaciones obligatorias para edificaciones que no derivan de planeamiento de desarrollo son las señaladas en los correspondientes Planos de Ordenación de Alineaciones del Plan y, en su caso, aquellas que definan los Estudios de Detalle en viario de carácter exclusivamente local.
 - g) En todo caso se mantendrán las alineaciones fijadas por los planeamientos de desarrollo de las cuales derive la edificación si así fuera el caso.

11.8.6.- Ocupación de la parcela (OP)

1. No podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación, salvo las limitaciones establecidas en el TÍTULO IX.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destine a viviendas, y a las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.
 - La ocupación de las parcelas con edificación a la entrada en vigor el presente PGOU será la existente. En caso de renovación, la resultante de las condiciones de posición.
2. Se admite ocupación bajo rasante para uso de aparcamientos, sin limitación de superficie salvo el retranqueo entre la línea de edificación y la alineación exterior siendo los espacios que queden libres de edificación sobre rasante destinados a espacios libres.

11.8.7.- Altura de la edificación (OP)

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas (baja + 1).

11.8.8.- Condiciones de edificabilidad (OP)

1. En los casos de edificaciones existentes en que la edificabilidad materializada a la aprobación del presente PGOU sea superior a la indicada, se asume por el presente PGOU.
2. El coeficiente de edificabilidad por parcela edificable será:
 - Para RAH.a.
 - Cero con ochenta (0,80), metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela neta.
 - Para RAH.b.
 - Uno con veinte (1,20), metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela neta.
 - Para RAH.c.

- Uno con sesenta (1,60), metros cuadrados construido por metro cuadrado de parcela neta.

11.8.9.- Densidad (OP)

1. En las parcelas con edificación a la entrada en vigor del presente PGOU, la existente.
2. 1 vivienda/parcela mínima. (En caso de sustitución).
3. En los suelos urbanos no consolidados ordenados la densidad será la establecida en la correspondiente ficha.

CAPÍTULO 9.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 8 – (NR) NÚCLEOS RURALES

11.9.1.- Definición y objetivos (OP)

Comprende las zonas rurales de Sopalmo, Aguas Enmedio, Las Cuartillas y Las Alparatas, recogidas en la Adaptación a la LOUA de 2009 del PGOU de Mojácar, como urbanos.

Son núcleos implantados históricamente en el medio rural, en los que se ha mantenido una población estable, a la que se ha sumado población de segunda residencia, mucha de ella vinculada familiarmente.

Son núcleos constituidos por viviendas unifamiliares, sobre parcelarios de distintas configuraciones en cuanto sus dimensiones y accesibilidad, que ha dado lugar a una tipología variada de vivienda unifamiliar, sobre trazados de viarios, parcelaciones y alineaciones generalmente irregulares, y con una vinculación elevada con el medio rural.

Se da tanto las viviendas adosadas entre medianeras, como las aisladas.

El objetivo fundamental es el mantenimiento de los núcleos, propiciando las necesarias condiciones para mantener la población existente, y permitir su crecimiento vegetativo dentro de unos criterios de sostenibilidad, para ello se reconoce y consolida el proceso edificatorio histórico, permitiendo y regulando las condiciones de crecimiento y la renovación de la edificación.

11.9.2.- Ámbito y tipología (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "NR". Seguido de la denominación del núcleo.
2. Las edificaciones Catalogadas estarán sujetas a las limitaciones del CAPITULO 5 del TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
3. Responde a la tipología de edificación de viviendas unifamiliares en general de implantación libre sobre la parcela, con determinados ámbitos en los que se conforman mediante viviendas unifamiliares alineadas a vial, con o sin retranqueo.

11.9.3.- Condiciones de la parcela (OP)

El parcelario actual se considera parte integrante de la estructura urbana heredada y, en consecuencia, con los objetivos generales del plan, no podrá ser objeto de alteraciones que respondan a modelos y tipologías distintas a la zona de emplazamiento.

Ninguna parcela de las constituidas o existentes antes de la Aprobación Inicial de este Plan General e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan, las condiciones de edificación.

11.9.4.- Condiciones estéticas (OP)

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose en ningún caso, tratamientos de medianerías.
2. Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para la fábrica maciza y de dos (2) metros para rejas.

11.9.5.- Condiciones particulares de infraestructuras de saneamiento: (OP)

1. En los suelos urbanos de los núcleos de Sopalmo, Agua Enmedio, y Las Cuartillas, históricamente se ha resuelto las infraestructuras de saneamiento de forma individualizada, no existiendo redes públicas de saneamiento, ni sistemas de depuración colectiva de las aguas residuales.
2. Los tres núcleos enumerados, están sujetos a la ejecución de infraestructuras de redes de saneamiento que conecten con las redes de conexión con las estaciones depuradoras existentes y/o en proyecto, cuya financiación se prevé mediante contribuciones especiales.
3. Mientras no se disponga de acceso a las redes de infraestructuras indicadas en el apartado anterior, se deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.
4. Para la obtención de licencia de obras, será necesario:
 - a) Que el proyecto de obras incluya las instalaciones necesarias para dar respuesta a los vertidos de aguas residuales, con carácter provisional, en su caso, se estará en lo dispuesto en el artículo 13.3.2.3. de las presentes NNUU, dentro de la normativa medioambiental que le sea de aplicación.
 - b) Las instalaciones deberán quedar preparadas para en su momento clausurarlas en base a su carácter provisional y acometer a las redes públicas previstas.
 - c) Las instalaciones propuestas deberán ser informadas favorablemente por los servicios técnicos tanto municipales como de la empresa suministradora de tales servicios en Mojácar, (actualmente GALASA), en su condición de receptora futura de los vertidos.
 - d) Se deberá aportar garantía por importe suficiente y sujeto a la liquidación definitiva que en su momento proceda de su participación en el plan de infraestructuras del ámbito en el que se sitúa, y recoger en el registro de la propiedad la carga.

11.9.6.- Condiciones de edificación particulares. (OP)

Serán de aplicación en las zonas marcadas en los planos de ordenación, con las siguientes siglas:

NR SOPALMO1, NR SOPALMO2, NR AGUA EN MEDIO, NR CUARTILLAS, NR ALPARATAS 1, NR ALPARATAS 2.

NR SOPALMO 1.- "NR-s1"

ORDENACIÓN	A VIAL
OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD + RETRANQUEOS
EDIFICABILIDAD	1,6 m2/m2
RETRANQUEOS	0 m
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 (8 m)
USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COMPATIBLE COMERCIAL EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	100 m2
DENSIDAD	1 VIVIENDA / 100 m2

NR SOPALMO 2.- "NR-s2"

ORDENACIÓN	RETRANQUEO A VIAL
OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD + RETRANQUEOS
EDIFICABILIDAD	0,55 m2/m2
RETRANQUEOS	2 m a vial y 2 m a linderos
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 (8 m)
USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COMPATIBLE COMERCIAL EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	500 m
DENSIDAD	1 VIVIENDA / 500 m2

NR AGUA EN MEDIO. - "NR-am"

ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA O ADOSADO
OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD + RETRANQUEOS
EDIFICABILIDAD	0,8 m2/m2
RETRANQUEOS	3m a linderos y 3 m a vial
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 (8 m)
USOS	RESIDENCIAL Y TURÍSTICO, COMPATIBLE COMERCIAL EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	250 m
DENSIDAD	PARCELA MÍNIMA

NR CUARTILLAS.- "NR-c"

ORDENACIÓN	RETRANQUEOS A VIAL
OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD + RETRANQUEOS
EDIFICABILIDAD	0,55 m2/m2
RETRANQUEOS	3 m a vial y 3 m a linderos
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 (8 m)
USOS	RESIDENCIAL, UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA
PARCELA MÍNIMA	500 m
DENSIDAD	1 VIVIENDA / 500 m2

NR LAS ALPARATAS 1.- "NR-a1"

ORDENACIÓN	RETRANQUEO A VIAL, SEGÚN CROQUIS
OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD + RETRANQUEOS
EDIFICABILIDAD	0,8 m ² /m ²
RETRANQUEOS	3 m a vial
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 (8 m)
USOS COMPATIBLE	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA, COMERCIAL EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	250 m
DENSIDAD	1 VIVIENDA / 250 m ²

NR LAS ALPARATAS 2.- "NR-a2"

ORDENACIÓN	A VIAL, SEGÚN CROQUIS
OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD + RETRANQUEOS
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
RETRANQUEOS	5 m
ALTURA/ Nº DE PLANTAS	BAJA + 1 (8 m)
USOS	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, COMPATIBLE COMERCIAL EN PLANTA BAJA
PARCELA MÍNIMA	500 m
DENSIDAD	1 VIVIENDA / 500 m ²

Nota: Se respetará lo existente a la entrada en vigor del P.G.O.U. Para nueva edificación o renovación total, ajustarse a las ordenanzas.

CAPITULO 10.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº9- TERCARIO (T)**11.10.1.- Definición y objetivos (OP)**

1. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida el proceso edificatorio histórico, permitiendo y regulando la renovación de la edificación incorporando los parámetros reguladores heredados del planeamiento anterior.

11.10.2.- Ámbito y tipología (OP)

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código "T".
2. Los edificios responderán en general a las tipologías edificatorias de edificación Aislada o adosada.
3. En las actuales edificaciones, se mantienen sus características, y condiciones urbanísticas.

11.10.3.- Condiciones particulares de uso (OP)

1. El uso característico es el terciario en la modalidad de establecimientos comerciales u hoteleros.
2. Son usos compatibles:
 - a) Terciario:
 - Establecimientos hoteleros.
 - Apartamentos turísticos.
 - Se admiten los usos comerciales. En planta baja, y en edificio exclusivo.
 - Oficinas y despachos profesionales
 - Salas de exposiciones y reunión
 - Locales destinados a la restauración.
 - b) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo.
 - c) Aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

3. Usos prohibidos:

Los locales de ocio cuya actividad se vincula a horarios nocturnos y emisión musical que generan graves molestias para los residentes, principalmente por su agresión acústica y de vibraciones y de negativo impacto

Por lo expuesto se establece la prohibición en la zona los siguientes espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Establecimientos de hostelería con música y establecimientos especiales de hostelería con música.
 - Establecimientos de esparcimiento y establecimientos de esparcimiento para menores.
 - Salones de celebraciones.
 - Espectáculos musicales en locales cerrados (Karaokes, actuaciones musicales, concierto, tablaos y similares)
 - Establecimientos de juego.
 - Salones recreativos.
 - Boleras.
4. Usos incompatibles.
- . Usos industriales
- Los usos industriales existentes a la entrada en vigor del presente PGOU son asumidos, permitiéndose las actuaciones de mantenimiento y conservación.

11.10.4.- Condiciones de la parcela (OP)

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados o se correspondan con errores que pueda contener la información catastral existente.
2. No se admite segregaciones.

11.10.5.- Ocupación de la parcela (OP)

30% de la superficie neta de parcela.

11.10.6.- Alturas de la edificación (OP)

Baja + 1. En hotelero exclusivo Baja + 2.

11.10.7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Entorno de ordenanzas RCA, RELH, REI, la propia del entorno. Entorno resto de ordenanzas, 0,8 m²/m².

11.10.8.- Obras admisibles (OP)

1. Son admisibles todo tipo de obras de reforma, rehabilitación, y renovación.
2. Se admiten las construcciones bajo rasante con destino a plazas de aparcamiento e instalaciones propias de edificio. La cubierta de parking será ajardinada, preferentemente

CAPITULO 11.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº10 – (DPR) DOTACIONAL PRIVADO**11.11.1.- Ámbito y tipología (OP)**

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con el código "DPR" en los planos de Zona de Ordenanzas.
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

11.11.2.- Uso característico (OP)

El uso característico dotacional podrá ser:

- Educativo y deportivo.
- Sociocultural y administrativo.
- Servicios de Interés Público y Social.
- Sanitario asistencial y religioso.
- Comercial

11.11.3.- Usos compatibles (OP)

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.
2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda vinculada al mantenimiento de la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.

11.11.4.- Posición de la edificación (OP)

1. La posición de la edificación es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.
2. Retranqueo mínimo a vial 5 metros

11.11.5.- Altura de la edificación (OP)

La altura máxima de la edificación vendrá dada por las necesidades específicas de cada dotación, y, en todo caso, deberá integrarse con las condiciones del entorno donde se sitúe.

11.11.6.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (OP)

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:
 - . Educativo y deportivo: 1 m²/m², construidos por metro cuadrado de parcela.
 - . Sociocultural y público administrativo: (1m²/m²) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
 - . Sanitario asistencial y religioso: 1 m²/m² metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.
 - . Servicios urbanos e infraestructurales: 1 m²/m² cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

CAPITULO 12.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA N.º 11 – (DPU) DOTACIONAL PUBLICO**11.12.1.- Ámbito y tipología (OP)**

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con el código "DPU" en los planos de Zona de Ordenanzas.
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

11.12.2.- Uso característico (OP)

- . Educativo y deportivo.
- . Sociocultural y público administrativo.
- . Sanitario asistencial y religioso.
- . Servicios urbanos e infraestructurales.

El uso característico que corresponde a cada parcela se señala en los planos con la siguiente simbología:

- EQ - Equipamiento carácter general.
- DO - Educativo
- DE - Deportivo
- SI - SIPS
- CO - Comercio
- RE - Religioso
- SA - Sanitario
- SC - Socio cultural

11.12.3.- Usos compatibles (OP)

1. En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos, además del uso característico señalado, podrá disponerse cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico.

2. En todas las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios públicos se considera compatible la vivienda vinculada al mantenimiento de la instalación. También se considera compatible la residencia comunitaria con el uso característico educativo.

11.12.4.- Posición de la edificación (OP)

1. La posición de la edificación y los retranqueos, estarán en función de la ordenanza en la que se ubique.

11.12.5.- Altura de la edificación (OP)

La altura máxima de la edificación vendrá dada por las necesidades específicas de cada dotación, y, en todo caso, deberá integrarse con las condiciones del entorno donde se sitúe.

11.12.6.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (OP)

1. (OE) Se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y altura máxima permitida.
2. El coeficiente de edificabilidad el resultado de la ocupación y altura.

CAPÍTULO 13. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 12 - (DHp) DEPORTIVO HOTELERO

11.13.1.- Ámbito: (OP)

Parcela de uso dotacional privado de uso deportivo con actividad hotelera.

Objeto: establecer el uso hotelero y terciario como uso complementario a las parcelas de uso dotacional deportivo de carácter privado. Código DHp.

Condiciones de edificación para uso hotelero vinculado al equipamiento deportivo:

- a) Parcela mínima: 10.000,00 m²
- b) Parcela edificable: la que tenga la consideración de solar
- c) Número de plantas: 2 plantas. Cuando el uso sea hotelero se permitirán 3 plantas sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento.
- d) Retranqueos: 3 metros a linderos y 5 metros a viales con tratamiento de fachada en todo el perímetro
- e) Aprovechamiento máximo: 0,422 m²/m²
- f) Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería.

Se prohíbe el uso residencial, así como el Industrial

El ámbito queda condicionado a la aplicación de la presente normativa sobre la parcela resultante tras la cesión para dotaciones locales del espacio situado al este de la parcela y que queda recogida en los planos de ordenación pormenorizada y que ocupa una superficie de 650,00 m²., totalmente urbanizada.

CAPÍTULO 14. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 13.- MARINA DE LA TORRE II SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Son edificables las parcelas que cumplan las condiciones de solar y además satisfagan las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, en cuanto a los siguientes aspectos.

1. Condiciones de Parcela.
2. Modalidades de Edificación.
3. Alineaciones y Rasantes.
4. Alturas de edificación.
5. Condiciones de Ocupación.
6. Condiciones higiénico sanitarias
7. Condiciones constructivas.
8. Condiciones exteriores de la edificación.
9. Condiciones interiores de la edificación.
10. Condiciones estéticas.
11. Condiciones de conservación.

11.14.1.- Condiciones de Parcela (OP)

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno que constituye una unidad registrable independientemente de que cumpla el Artículo 148 de la LOUA.
2. La edificación estará indisolublemente vinculada a la parcela sobre la que se constituye.
3. Toda segregación de fincas llevará aparejada la parte de edificabilidad que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento.
4. La parcela mínima edificable queda definida en cada Ordenanza Particular de zona.

11.14.2.- Modalidades de edificación (OP)

Se prevén los siguientes tipos:

1. Edificación adosada con retranqueos a fachada y a uno de sus linderos, con ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.
2. Edificación aislada con retranqueos a fachada, y a los linderos, ocupación parcial de la parcela y tratamiento de todos los paramentos exteriores como fachadas.

11.14.3.- Alineaciones y rasantes (OP)

1. Son las grafiadas en los planos de ordenanzas y las que apruebe el Ayuntamiento en expedientes de Estudios de Detalle.
2. La posición de la edificación respecto a la alineación de calle será retranqueada en una distancia que se indicará en cada norma particular.
3. Los retranqueos a fachadas y a linderos serán los especificados en las Normas Particulares de cada zona.
4. No se permitirá ninguna construcción fuera de línea, es decir, cuando la línea de edificación o de cerramiento sea exterior a la alineación.
5. Retranqueos obligatorios; En las calles, subzonas o parcelas aisladas donde se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el área de retranqueo, desde la alineación oficial hasta la de fachada con ninguna construcción sobre o bajo rasante.
6. Salvo que se establezca expresamente lo contrario, los entrantes y retranqueos respecto de la alineación pueden permitirse siempre que no dejen, o puedan dejar en futuro medianerías al descubierto. Las medianerías visibles desde la vía pública pueden admitirse excepcional

mente si se convierten en fachada o se decoran con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

11.14.4.- Alturas de la edificación (OP)

1. La altura máxima y el número de plantas edificables se establece en función de las zonas, tomándose como norma general una altura máxima permitida de dos plantas u 8,00 m. a cornisa en uso residencial y tres plantas u 12,00 m. a cornisa en uso hotelero.
2. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de fachada de la parcela, desde el nivel de acera o rasante oficial hasta el plano inferior del forjado, alero ó cornisa.
3. Cuando la fachada tenga longitud superior a 20 m., se aplicará el supuesto de calles con distinta rasante.
4. En parcelas con fachadas opuestas a calles con rasante y con fachada de longitud mayor de 20 m. a calle con distinta rasante la altura del edificio se escalona según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle más baja y por una planta más que la máxima en la calle más alta, la altura máxima permitida.
5. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán en todo caso las plantas bajas, las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1,00 m. de la rasante de la acera.
6. Sobre la altura máxima podrán autorizarse exclusivamente torreones de escalera e instalaciones. Los antepechos de azotea o faldones verticales de cubierta no superarán la altura de 1,50 m., medida desde la cara superior del último forjado.
7. En todo caso se autorizarán edificios con altura menor que la máxima.
8. Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante del terreno, se entiende por semisótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentra a una altura máxima de 1,00 m. sobre la rasante de la acera. Si la cara inferior del forjado techo supera esta altura máxima de 1,00 m., computará a todos los efectos como una planta más.
9. La ocupación del sótano será la ocupación máxima que permita la parcela.
10. Los sótanos y semisótanos podrán autorizarse cuando su uso esté vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias propias del edificio. En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos. Para otros usos se requerirá autorización expresa del Ayuntamiento.
11. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 6,00 m. bajo la rasante de la acera o terreno.

11.14.5.- Condiciones de ocupación (OP)

1. Se define como ocupación de suelo la resultante de la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio sin contar aleros ni cornisas, medida en % de superficie ocupada sobre la superficie neta de la parcela.
2. La ocupación máxima será en cada zona la determinada por las condiciones de edificabilidad máxima y altura máxima permitidas, por lo que no se define expresamente su valor.
3. De acuerdo con la tipología de edificación característica no se limita el fondo máximo edificable.

11.14.6.- Condiciones de edificabilidad (OP)

1. Es la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie de suelo medida en m²/m².

2. Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas (en cada planta) incluso las de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas en su caso.
3. En la superficie construida no se computa, a efectos de edificabilidad ni los sótanos, ni los semisótanos (siempre que cumplan las condiciones del punto 12.11.4)
4. En la superficie construida no se computarán las superficies no cubiertas (patios).
5. Las terrazas y cuerpos volados contarán el 50% de la superficie construida si están cerrados por dos de sus lados por el contrario no se contabilizarán como superficie construida si están libres de cerramiento en tres de sus lados.
6. La edificabilidad máxima (o el aprovechamiento máximo) se fijará por cada zona homogénea en cada una de las Ordenanzas Particulares

11.14.7.- Condiciones exteriores de la edificación (OP)

1. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.
2. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.
3. La construcción de pasajes peatonales y soportales, sin circulación rodada, estará sujeta a las siguientes condiciones.
 - a) PASAJES PEATONALES:
 - . Altura mínima: 2,80 m.
 - . Anchura mínima: 3,00 m.Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle D a los espacios libres
 - b) SOPORTALES: Altura mínima: 2,80 m.
4. Los balcones, ventanas y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 m. o barandillas de 1,00 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores de 10cm. ni elementos que faciliten escalar en antepechos o barandillas.
5. El cerramiento exterior de parcelas se realizará mediante murete de fábrica de 1,60 m. de altura como máximo o soluciones que integren seto vegetal. Para marquesinas y toldos, en cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,80 m. para marquesinas y de 2,2 m. para toldos. Su saliente será igual a las tres cuartas partes del ancho de la acera, no superando el décimo del ancho de la calle, medidos en el centro de la línea de fachada, respetando en todo caso el arbolado, el espesor será como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera ó terreno.

11.14.8.- Condiciones interiores de edificación (OP)

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contando a partir del hueco no exceda de 8,00 m.
2. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótano ni en s- semisótano. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2,00 m.

3. El nivel de planta baja se mantendrá entre los 0,15 m. y 1,80 m., sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.
4. En portales el hueco de entrada y el ancho mínimo quedará determinado por las necesidades del edificio teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en casos de emergencia.
5. Las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de vivienda. Se podrá autorizar iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco central o lateral, quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de un metro de diámetro. El lucernario dispondrá sobre el hueco central o lateral y tendrá una superficie igual o superior a la mitad (1/2) de la caja de escalera. Las escaleras no podrán comunicarse directamente con locales comerciales o industrias, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuego.
6. Las instalaciones de ascensores y montacargas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

11.14.9.- Condiciones estéticas (OP)

1. Serán de aplicación las condiciones estéticas recogidas en el capítulo 4º "CONDICIONES ESTÉTICAS", del Título VIII "NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN".

11.14.10.- Condiciones de conservación (OP)

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones de uso terciario y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artº 181 de la Ley del Suelo.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:
 - . Uso residencial y hotelero.
 - . Uso comercial privado.
 - . Uso deportivo privado.
 - . Uso de equipamiento primario.
2. Los espacios no edificables se utilizarán para los usos siguientes:
 - . Red Vial.
 - . Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

11.14.11.- Uso Residencial y Hotelero (OP)

Uso residencial es el destinado a alojamiento permanente o temporal de personas, tanto individuos como núcleos familiares.

Se consideran de uso hotelero los recintos y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan al alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio. En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles.

El servicio colectivo especial es aquel servicio público destinado a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio. Este uso incluye, las residencias de huérfanos, de estudiantes, de ancianos y similares.

Programa mínimo y dimensiones de viviendas:

El programa mínimo se determinará en cada caso según las necesidades específicas salvo excepciones a justificar, toda vivienda contendrá como mínimo un dormitorio doble o dos sencillos, aseo o baño completo, compuesto de ducha o bañera, lavabo y retrete, estancia y cocina, que podrá ir unida a la estancia. En toda vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) / será la siguiente:

Viviendas de	E(m2)	E+C+K
1 Dormitorio	14	20
2 Dormitorios	16	20
3 Dormitorios	18	24
Más de 3 dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá, como mínimo, 7 m² que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero. Cuando la cocina esté incorporada a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

En toda vivienda existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y en su caso, con protección de vistas a la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independiente, funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a ninguna habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6,00 m². y los dobles de 10,00 m². En toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10,00 m².

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,80 m. El acceso a los cuartos de baño o aseos no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Se compatibiliza el uso anteriormente descrito con la actividad económica que comprende, el comercio, la industria, transporte, comunicaciones y otros servicios. En concreto podemos considerar los siguientes apartados:

- Industrial compatible es el que se produce en establecimientos o locales dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias así como su preparación para transformaciones posteriores, incluso envasado, transporte y distribución, siempre que sea compatible con el uso residencial por no estar contemplado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
- Los almacenes son locales o espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a intermediarios (mayoristas, minoristas, distribuidores) y en general sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercio y oficinas.
- Garaje estacionamiento es todo local o lugar destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera, así como los locales comerciales para la venta de dichos vehículos.

Condiciones particulares

- El acceso desde garajes estacionamiento a la calle tendrá la anchura mínima de 3,00 m salvo en el casco urbano que la anchura mínima será de 2,70 m.

- . Los garajes estacionamiento de hasta 1.000 m² (50 plazas, inclusive, podrá utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.
- . Los garajes estacionamiento de 1.000 a 2.000 m² podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero, pero contarán con otro distanciado de aquel, dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1,00 m.
- . Las rampas rectas no sobrepasarán el 18% de pendiente y las rampas en curva el 12% medida por la línea media.
- . En los accesos directos a aceras, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 m, de longitud dentro del edificio con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.

Se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes estacionamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Dimensiones de plazas de Estacionamiento. Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 m. x 4,50 m. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 20 m².

Las vías de distribución interiores a los garajes estacionamiento, deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- . 2,50 m. para estacionamientos en línea o en ángulo a 45°
- . 4,30 m. para estacionamientos en batería a 90°.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos de pasillos de vehículos, que deberán figurar, en los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

La altura libre mínima será de 2,00 m. en cualquier punto.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje estacionamiento en categorías 2,4,5,6 y 7, deberán ser resistentes al fuego tipo de 3 horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura sobre la estructura a través de su protección, no pudiendo utilizarse estructura de hierro al descubierto.

El recinto de garaje estacionamiento en las categorías anteriores, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje estacionamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, cuarto de instalaciones, trasteros y otros servicios permitidos del edificio, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo de aislamiento con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo.

Los garajes estacionamiento se podrán ubicar en sótanos y semisótanos de patios de parcela interiores en manzanas cerradas compactas, o en los patios de manzana cerrada. En los espacios libres que se destinen a estacionamientos en superficie, no se permitirán otras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar, en los Proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

- a) Servicio de transportes: por el se entienden, entre otros, los siguientes usos:
 - Talleres del Automóvil como los locales destinados a la conservación y reparación de motos, automóviles, camiones y tractores, incluso los servicios de lavado y engrase.

- Estaciones de servicio, como las instalaciones destinadas al suministro de carburantes y lubricantes para los vehículos a motor, en las que puedan existir otros usos relacionados con dichos vehículos.
- Servicios Públicos de Transporte, como los locales e instalaciones destinados al transporte por autobús, que puedan comprender salas de espera de público y venta de billetes, zonas de embarque y desembarque de pasajeros, depósito de equipajes y mercancías, y garaje estacionamiento de autobuses.

b) En general se puede establecer la siguiente clasificación:

- Industrial compatible y almacenes.
- Servicios urbanos.
- Garaje anexo a vivienda unifamiliar para su utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Garaje estacionamiento en planta baja, semisótanos o sótanos de edificios, o en patios de manzana, para utilización de usuarios del edificio, o para su uso comercial como estacionamiento público.
- Estacionamiento al aire libre en patios de manzana y espacios libres privados.
- Taller de Automóviles.
- Servicios públicos de transporte.
- Estaciones de servicio.
- Servicios de desguace de automóviles.
- Otros.

11.14.12.- *Uso Comercial (OP)*

El que se produce en los locales o edificios destinados a la compra-venta al por menor de bienes perecederos y duraderos, así como en los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación (restaurantes y bares) o de otro tipo (peluquerías, lavanderías, etc.) al público en general.

Clasificación. Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Comercio en pasajes.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.
- Otros.

En los espacios de uso público, el Ayuntamiento podrá otorgar los permisos que se estimen convenientes para la instalación de construcciones efímeras o de temporada tales como Kioscos, etc.

No se permitirán en ningún caso, que la superficie de venta de un local comercial sea inferior a 6,00 m².

11.14.13.- *Uso Social (OP)*

Son usos diversos fundamentados en necesidades específicas de la población: servicios asistenciales, locales de reunión, formación cultural, culto religioso público o privado, recreo, etc.

Clasificación. Se incluyen los siguientes tipos:

- Clubes y sociedades, centros de reunión Asociaciones.

- Salas y centros culturales o de investigación: salas de exposición, museos, bibliotecas, archivos, etc.,
- Capillas, templos y centros parroquiales.
- Salas o centros recreativos: teatros, cines espectáculos, salas de baile y otros.

11.14.14.- Uso Docente (OP)

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todos sus niveles. Clasificación. Se consideran los siguientes tipos:

- Pequeños locales o centros de enseñanza.
- Enseñanza preescolar y guarderías.
- Centros de educación General Básica (8,16,18,22,24 unidades).

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Son las condiciones que junto con las generales ya establecidas • deberán cumplir los edificios en función de la zona sobre la que se pretende construir.

11.14.15.- Condiciones Particulares de las Zonas R.H.C y R.S. (OP)

Comprende las zonas señaladas para uso residencial, compatible con hotelero-comercial: R.H.C-1/R.H.C- 2/ R.H.C-3/ R.H.C-4/ R.S La parcela mínima será de 500 m2 para la vivienda unifamiliar aislada. Para la vivienda agrupada se entenderá como máximo, de una vivienda por cada 100 m2 de edificación, en aplicación del criterio dispuesto en el Art.9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al tipo de edificación aislada o agrupada con tratamiento de todos los paramentos como fachadas. Los retranqueos mínimos son de 5,00 m. a viales y 3,00 m. a linderos. La altura máxima será de 8,00 m. y el número de plantas dos en uso residencial y de 12,00 m y tres plantas en uso hotelero.

La edificabilidad máxima por parcela será la definida en el cuadro resumen artículo 11.14.17, siendo la ocupación máxima de la parcela la que se obtenga de las condiciones de alineaciones y retranqueos.

La forma en planta de las edificaciones será libre, y se cumplirán en cualquier caso las condiciones generales constructivas, de exteriores y de interiores de la edificación.

La composición de la fachada será libre y se adecuará a las condiciones estéticas generales, debiendo ser enfoscada y pintada si es de obra. En ningún caso los colores serán de tonos oscuros, grises o marrones, imponiendo los colores claros del Mediterráneo.

Cuando el área de actuación no sea sobre una parcela completa, se procederá a la ejecución de un Estudio de Detalle, con el fin de definir el tipo de edificación, ya sea aislada o agrupada y así mismo, cumplir con las especificaciones definidas en este apartado o en su caso aplicar condiciones más restrictivas que estas.

11.14.16.- Otras condiciones (OP)

En lo no especificado en el presente capítulo se estará a lo dispuesto en las normas generales del presente PGOU.

11.14.17.- Cuadro de Superficies (OP)

A continuación, se reseña el cuadro de parcelas lucrativas y dotacionales de sistemas generales y locales con sus correspondientes características urbanísticas.

REFERENCIA	USOS	PARCELA	REF PLAN PARCIAL INICIAL			
			Parcela m2	Coef edific m2t/m2	m2t	nº viv
R.H.C.	USO RESIDENCIAL HOTELERO-COMERCIAL(PRIVADO)	RHC1	87.111,36	0,475	41.397,00	313
		RHC2	65.781,76	0,402	26.442,00	198
		RHC2,1	9.827,66	0,355	3.492,00	29
		RHC3	33.794,58	0,374	12.628,00	99
		RHC4	21.437,30	0,461	9.881,00	64
		RHC5	4.794,62	0,25	1.200,00	9
R	RESIDENCIAL	R-5	916,93	0,409	375	1
R.E.	RESIDENCIAL EXISTENTE	R-S	5.626,38	0,212	1.195,00	11
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS			229.290,59		96.610,00	724

Sistemas Generales	SGEL	8.022,00			
	SGEL	38.840,96			
	SG infraest.	2.567,51			
Sistemas Locales	ZL	3.336,14			
	ZL	5.468,08			
	ZL	9.106,96			
	ZL	21.422,40			
	ZL	11.301,05			
	ZL	4.583,11			
	ZL	2.597,94			
	EQ. DO. (Docente)	11.970,71			
	EQ. SI. (S.I.P.S.)	4.137,16			
	EQ. CO. (Comercial)	4.213,38			
EQ. DE. (Deportivo)	4.285,58				
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS, SG y SL		361.103,57		96.610,00	

11.14.18.- Entidad de conservación (OP)

1. El ámbito de Marian de La Torre II, constituirá entidad de conservación.
2. Para la solicitud de licencias de obras se deberá acreditar por parte de los titulares solicitantes, la adscripción de la parcela a dicha entidad de conservación.

CAPÍTULO 15. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)**SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES****11.15.1.- Delimitación (OP)**

Las Áreas con Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología "API" seguida del número correspondiente a cada ámbito. Asimismo aparecen delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

11.15.2.- Regulación de las áreas con Planeamiento Incorporado (OP)

1. Las Áreas con Planeamiento Incorporado son aquellas en las que se mantienen el planeamiento de desarrollo aprobado para las mismas, ya sea Plan Parcial, por corresponderse con sectores urbanizables o Planes Especiales, para el caso de ámbitos de Suelo Urbano, en ambos casos, completamente ejecutados y clasificados como Suelo Urbano Consolidado. En el presente capítulo se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:
 - a) Antecedentes: se recoge la figura de planeamiento de desarrollo vigente, que contiene su regulación pormenorizada.
 - b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, estructural y pormenorizada.
2. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares indicados en cada Área con Planeamiento Incorporado serán las contenidas en el Título VIII de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas, siempre que no sean contrarios a la legislación vigente sobrevenida, o condiciones específicas que al respecto establezca en las presentes NNUU.
3. Las condiciones generales a las que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada Área con Planeamiento Aprobado.
4. Las condiciones estéticas, prevalecerán las recogidas en las presentes normas a las del planeamiento del que trae causa.
5. Las Áreas con Planeamiento Incorporado queda recogida en los planos de ordenación ajustada a la cartografía base del presente PGOU.
6. En cuanto a las condiciones estéticas, composición y acabados la ordenanza de las presentes NNUU art. 8.4.3. "Fachada. Modificaciones y materiales", prevalecen sobre las ordenanzas particulares al respecto de las áreas con planeamiento incorporado.
7. Se consideran usos compatibles o permitidos las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas como equipamientos de carácter básico, con carácter de determinaciones estructurantes y como obras de interés general según establece el art. 34.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y acorde con los art. 29 y 30 de dicha Ley en cuanto a la ocupación del dominio público y/o privado.

SECCIÓN 2ª. ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO

11.15.3.- API-1 Marina de la Torre I (OP)

API-1 MARINA DE LA TORRE I (Sector 7 NNS 1987)	PLANO Nº 0.3.8,9,10,11,12 y 13
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 26/09/1992	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,25m ² /m ² Densidad: 19,26 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 992.747 m ² Espacios libres y Equipamientos: 322.975m ² Vial y aparcamientos: 69.478 m ² Edificabilidad total: 248.180 m ²	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación : s/PP
Notas: Las edificaciones efímeras (Chiringuito) situadas en el S.G.E.L. en la zona de playa al este de la AL-5107 quedan sujetas a las condiciones establecidas en el art. 15.5.3. "Regulación y ordenación de los chiringuitos playeros en el Frente Costero" de las presentes NNUU. Las actuales condiciones, antecedentes y condiciones urbanísticas para su implantación quedan recogidas en la fichas E-01	
Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes del Plan Parcial	

11.15.4.- API-2 El Descargador A (OP)

API-2 EL DESCARGADOR A (Sector 12a NNS 1987)	PLANO Nº 0.3.21 y 23
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 09/02/1999	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Densidad: 26,14 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 87.722 m ² Espacios libres y Equipamientos: 24.238 m ² Vial y aparcamientos: 15.097 m ² Edificabilidad total: 24.962 m ²	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación : s/PP
Notas: Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes del Plan Parcial asumido PP-1	

11.15.5.- API-3 El Descargador B (OP)

API-3 EL DESCARGADOR B (Sector 12b NNS 1987)	PLANO Nº 0.3.20,21,22 y 23
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 08/08/2000	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,30m ² /m ² Densidad: 26,00 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	

Superficie Total: 75.483 m2 Espacios libres y Equipamientos: 22.139 m2 Viario y aparcamientos: 10.414 m2 Edificabilidad total: 22.842 m2t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s / PP
Notas: Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes del Plan Parcial asumido PP-14	

11.15.6.- API-4 El Palmeral (OP)

API-4 EL PALMERAL (Sector 6 NNSS 1987)	PLANO Nº 0.3.19
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 11/08/2003	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m2/m2 Densidad: 26,00 Vw/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 79.000 m2 Espacios libres y Equipamientos: 23.842 m2 Viario y aparcamientos: 9.777 m2 Edificabilidad total: 22.939 m2t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación:s/PP Altura de la edificación : s/PP
Nota: Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes del Plan	

11.15.7.- API-5 Rambla Alfaix (OP)

API-5 RAMBLA DE ALFAIX (Sector 3 NNSS 1987)	PLANO Nº 0.3.38
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 22/01/2001	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,285 m2/m2 Densidad: 20,00 Vw/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 70.000 m2 Espacios libres y Equipamientos:13.580 m2 Viario y aparcamientos: 17.243 m2 Edificabilidad total: 18.550 m2t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación : s/PP
Nota: Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes del Plan	

Los espacios libres recogidos en la documentación gráfica que se solapan con el espacio ES 8110005 LIC y ZEC Sierra Cabrera-Bédar ha sido declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) por el Decreto 2/2015, de 13 de enero y su Plan de Gestión fue aprobado por la Orden de 19 de marzo de 2015, se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración ZEC y LIC.

11.15.8.- API-6 Macenas (OP)

API-6 MACENAS (Sector 1 NNSS 1987)		PLANO N° 0.3,39,40,41,42,43,44 y 45																
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA 29/04/2004		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,20 m2/m2 Densidad: 10,00 Viv/Ha																
ORDENACIÓN PORMENORIZADA																		
Superficie Total: 1.395.200 m2 Espacios libres y Equipamientos: 417.900 m2 Viaro y aparcamientos: 144.735 m2 Edificabilidad total: 233.733 m2t		Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación : s/PP																
Notas: El Plan Parcial se dividió en dos Unidades de Ejecución. La Unidad de Ejecución n° 1, se corresponde con el suelo urbano consolidado y cuyos parámetros ajustados a su ámbito son:																		
<table border="1"> <tr> <td>Superficie bruta</td> <td>990.038,40</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas</td> <td>777 viv.</td> </tr> <tr> <td>Densidad</td> <td>6,61 viv/ha</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad (Suelo bruto sin SG)</td> <td>0,083 m2/m2</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo plantas</td> <td>2 plantas (8 m)</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo plantas (uso hotelero)</td> <td>3 plantas 12 m)</td> </tr> <tr> <td>Espacios libres</td> <td>197.056 m2</td> </tr> <tr> <td>Equip locales</td> <td>179.139,59 m2</td> </tr> </table>			Superficie bruta	990.038,40	Nº máximo viviendas	777 viv.	Densidad	6,61 viv/ha	Edificabilidad (Suelo bruto sin SG)	0,083 m2/m2	Nº máximo plantas	2 plantas (8 m)	Nº máximo plantas (uso hotelero)	3 plantas 12 m)	Espacios libres	197.056 m2	Equip locales	179.139,59 m2
Superficie bruta	990.038,40																	
Nº máximo viviendas	777 viv.																	
Densidad	6,61 viv/ha																	
Edificabilidad (Suelo bruto sin SG)	0,083 m2/m2																	
Nº máximo plantas	2 plantas (8 m)																	
Nº máximo plantas (uso hotelero)	3 plantas 12 m)																	
Espacios libres	197.056 m2																	
Equip locales	179.139,59 m2																	
La Unidad de Ejecución n° 2, queda como suelo urbano no consolidado sujeto al Plan Parcial incorporado y a las condiciones establecidas en la Sección 2ª del Capítulo 2 del Título XI "Régimen del suelo Urbano" de las presente NNUU																		
Nota: Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes del Plan Parcial asumido PP-16																		

En el ámbito de suelo urbano con Planeamiento Incorporado API- 6 Macenas, existen parcelas pendientes de completar infraestructuras, por el devenir de insuficiencia de las mismas y/o no reunir las debidas condiciones por lo que quedan condicionadas a que las solicitudes de licencias de obra incluirán necesariamente un proyecto de obras de urbanización, o complementarias a las de edificación en los términos contenidos en el artículo 99.2 de la LOUA, y quedaran sujetas a la necesidad de incluir informe vinculante de las compañías y/o organismos responsables de los suministros de abastecimiento de aguas, saneamiento y electricidad. Las determinaciones anteriores no afectarían a las construcciones con licencias vigentes.

Las parcelas afectadas indicadas en el párrafo anterior son:

Ordenanza P.P.	Ref Catastral	Sup Solar	nº viv s/P.P.
RV-4-2	1245304XG0014S	9.990,00	30
RA-14A	1645602XG0014S	10.120,00	13
RC-4	1645608XG0014S	19.112,00	150
H-1	2044601XG0014S	19.105,00	--
RC-2	2051202XG0015S	17.738,00	150

HA-2	2051203XG0015S	36.725,00	--
T1	2047404XG0024N	3.767,00	--
HA-1	2047403XG0024N	9.360,00	--
A-4	2047405XG0024N	2.133,00	--
RC-5	1447203XG0014N	3.580,00	30

Respecto al paraje de Macenas, los SGEL-16b, SGEL-17 y SGEL-18 se deberá salvaguardar estos terrenos de cualquier actuación directa o indirecta quedando sujetos a:

- Que no debe acometerse labor alguna, ni de jardinería, ni de ningún tipo en la zona de protección botánica; cuya finalidad principal es preservar el *Limonium estevei* en su hábitat natural, sin que previamente se autorice de forma expresa por esta Delegación Territorial.
- Cualquier actuación que pueda afectar a especies vegetales incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas en el ámbito deberá estar autorizada por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Para las Zonas delimitadas como áreas de amortiguación se establece la siguiente normativa:

- Dichas zonas servirán como amortiguación del impacto urbanístico sobre las zonas de presencia de la especie *Limonium Estevei*. En tal sentido su tratamiento debe ser compatible con la preservación de la mencionada especie y, en todo caso, estas zonas se incorporarán al ámbito del Convenio mencionado en el punto 1 del epígrafe anterior.
- A estas zonas se podrán trasplantar (con cepellón), las plantas que quedando fuera de la reserva de protección botánica puedan verse afectadas por el desarrollo del proyecto.
- Estas zonas podrán incluir la presencia de senderos peatonales que permitan la observación y la divulgación del conocimiento de la especie *Limonium Estevei*.
- No debe acometerse labor alguna, ni de jardinería, ni de ningún tipo en la zona de protección botánica; cuya finalidad principal es preservar el *Limonium estevei* en su hábitat natural, sin que previamente se autorice de forma expresa por la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- Cualquier actuación que pueda afectar a especies vegetales incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas en el ámbito deberá estar autorizada por la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- En el caso de que una actuación determinada implique el trasplante de uno o varios especímenes, este se realizará al SGEL-16 b, al SGEL-17 u otra ubicación compatible; siempre con la autorización expresa y la aprobación previa del Plan de Traslocación aportado por el promotor, de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

11.15.9.- API-7 Cañada de Aguilar (OP)

API-7 CAÑADA DE AGUILAR (Sector procedente Mod. Puntual nº 16 e las NNSS 1987)	PLANO Nº O.3.16 y 18
PLANEAMIENTO VIGENTE: Mod. Puntual nº 16 con ordenación detallada. APROBACIÓN DEFINITIVA: 27/05/2002	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,355m ² /m ² Densidad: 12,00 Vv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 18.484,42 m ² Espacios libres y Equipamientos: 2.831 m ² Viario y aparcamientos: 10.414 m ² Edificabilidad total: 6.566 m ² t	Condiciones de uso: s/M.P. Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/M.P. Ocupación: s/M.P. Altura de la edificación: s/M.P.
Notas: Acta de recepción de obras de fecha 13/11/2020	

Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes de la MP-15

TÍTULO XII.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

CAPÍTULO 3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

12.1.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)

1. Constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos de ordenación, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de ocho años, mediante su desarrollo directo.

12.1.2.- División de los Sectores del Suelo Urbanizable (OE)

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata y cuyas condiciones de desarrollo y se recogen en las fichas correspondientes.
2. En esta categoría se incluyen los suelos que habiendo iniciado su planeamiento y ejecución a partir de Planes Parciales o sus Innovaciones, en desarrollo procedente del anterior PGOU, han sido incluidos en esta clase de suelo con objeto de que culminen su ejecución en base a la ordenación pormenorizada y régimen de gestión establecidos por el planeamiento parcial específico para su desarrollo, aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU y que éste mantiene vigente o modifica.
3. Suelo Urbanizable Sectorizado, es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística para su desarrollo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
4. En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran más idóneos para ser urbanizados, a corto y medio plazo y que deben soportar los desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU para absorber las demandas y necesidades de suelo de la ciudad a medio plazo. El desarrollo urbanístico de estos sectores llevará aparejado el cumplimiento de las cargas urbanísticas que establece el PGOU, respecto a la ampliación y mejora de la estructura urbana, y a las cesiones de suelo de sistemas generales adscritos, y a las

contribuciones económicas necesarias para garantizar las dotaciones de equipamientos y servicios, que los nuevos desarrollos demandan.

12.1.3.- Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable y uso global (OE)

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado son:

	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²) (con S.G. incl.)
URBANIZABLE ORDENADO	Residencial	La Mata - Los Mingranos	SUO-1	102.300,00
	Residencial	Altos de Albardinar y El Descargador 1	SUO-2	37.496,00
	Residencial	Altos de Albardinar y El Descargador 2	SUO-3	104.255,77
	Residencial	UE-2 Macenas	SUO-5	375.457,83
URBANIZABLE SECTORIZADO	Residencial	Área de Centralidad 1	SUS-1	185.512,98
	Residencial	Área de Centralidad 2	SUS-2	188.653,99
	Residencial	Fuensanta	SUS-3	15.977,00
	Residencial	El Palmeral	SUS-4	44.380,64
	Industrial	Las Alparatas I	SUS-5	200.877,31
	Industrial	Las Alparatas II	SUS-6	149.364,80
	Industrial	Las Alparatas III	SUS-7	80.863,69
	Residencial	Huerto del Escribano	SUS-8	60.577,62

12.1.4.- Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE-OP)

- A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - La asignación de los usos globales en cada sector.
 - Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos, paisajísticos o culturales.
 - Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- a) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- C. El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, se establece en el Suelo Urbanizable:
- a) La asignación de los usos pormenorizados.
 - b) La definición de los sistemas locales.
 - c) La determinación de la altura de las edificaciones.
 - d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - e) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
 - f) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - g) Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
 - h) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
1. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable con delimitación de sectores vienen ordenados y estructurados, en virtud del apartado C. anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
 - c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
 - d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales,

según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
2. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
3. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación de las determinaciones establecidas en las presentes Normas.
4. Los sectores lindantes con zonas de D.P.H. que no disponga de deslinde oficial quedaran sujetos a la determinación del deslinde oficial D.P.H. que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca. En los cauces en que no se dispone de deslinde oficial de DPH, el PGOU recoge en su documentación gráfica la delimitación técnica del Dominio Público Hidráulico aportada por la Dirección General de Planificación y Gestión Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía.

En aquellas zonas en las que fuese colindante a las Zonas Inundables para la avenida extraordinaria correspondiente a un periodo de retorno de 500 años definidas tanto en los estudios hidrológicos e hidráulicos realizados por la Administración Hidráulica Andaluza como en los realizados por parte del Ayuntamiento de Mojácar, o que por su proximidad a estas Zonas, o topografía, pudiera verse afectada por dichas Zonas, queda condicionada en su eficacia y ejecutividad al resultado de un estudio hidrológico e hidráulico específico, utilizando para ello cartografía de detalle a escala mínima 1:1.000. Este estudio hidrológico e hidráulico de detalle se deberá realizar previamente al desarrollo urbanístico de cada ámbito, con los criterios y alcance que establece la Administración Hidráulica Andaluza, identificando las Zonas Inundables sobre plano topográfico a escala 1:1.000. Si las Zonas Inundables resultantes de este estudio, una vez supervisado y validado por la Administración Hidráulica Andaluza, afectase a la ordenación establecida, tanto para áreas urbanizadas o en vías de desarrollo, se atenderá a las limitaciones de uso contempladas 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 anejo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 2 1/2016, de 15 de enero.

12.1.5.- Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)

1. En el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se establecen las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio que a continuación se indican:

2.

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	A.M. (ua/m ² s)
AR-1	La Mata - Los Mingranos	0,26475
AR-2	Altos del Albardinar y El Descargador 1	0,26250
AR-3	Altos del Albardinar y El Descargador 2	0,29760
AR-4	Huerto del Escribano	0,25139
AR-5	Área de Centralidad 1 / El Palmeral	0,25317
AR-6	Área de Centralidad 2	0,23807
AR-7	La Fuensanta	0,40153
AR-8	Industrial Las Alparatas I, II y III	0,24158
AR-9	UE-2 Macenas	0,20488

Queda justificado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 60.c de la LOUA por cuanto la diferencia entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto no es superior al diez por ciento.

12.1.6.- Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (OP)

En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado para el cálculo del aprovechamiento se aplican los siguientes Coeficientes de Uso y Tipología de características similares a las especificadas para el suelo Urbano, y que se corresponde con los siguientes coeficientes:

- a) Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:
 - Residencial Casco Antiguo (RCA) 0,92
 - Residencial intensivo (REI) 0,92
 - Residencial Semi-extensivo (REC) 1,00
 - Residencial Adosada Hilera (RAH) 0,92
- b) Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología) (Coeficiente a aplicar en los distintos usos residenciales): 0,69
- c) Usos Terciarios:
 - Terciarios extensivo (Te) 0,6
 - Terciarios intensivo (Ti) 1,00
- d) Usos Industriales:
 - Industrial I=0,54

El objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable ordenado y sectorizado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas. Para los suelos urbanizables ordenados se adoptan los coeficientes por similitud con los coeficientes de usos

similares, recogiendo en las correspondientes fichas (Coeficiente de uso y tipología pormenorizado). El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

12.1.7.- El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)

1. Son derechos y facultades de los propietarios del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores:
 - a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores son:
 - a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

- f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la villa, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.
- h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- i) 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.
- j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

12.1.8.- Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)

1. Mientras no cuenten con ordenación pomenorizado, en los terrenos del Suelo Urbanizable Sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d) Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en los artículos anteriores.

12.1.9.- Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

12.1.10.- Urbanización (OP)

Se realizarán proyectos de urbanización tras la aprobación del plan parcial de ordenación correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este PGOU y de los planes parciales de ordenación que desarrollen, debiendo introducir el compromiso de ejecución de las zonas verdes públicas propuestas según proyecto paisajístico que se integrara como carga de urbanización obligatoria en el propio proyecto de urbanización.

12.1.11.- Edificación (OP)

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se establecen con carácter general para la edificación en el Título III de estas Normas.
2. Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones reguladas en el apartado 1 del artículo 53 de la LOUA.

12.1.12.- Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación (OP)

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:
 - a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el PGOU con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
 - b) Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.
 - c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del presente PGOU y los estándares y características establecidas en la LOUA.
 - d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, incluyendo reciclaje de aguas residuales para el riego de jardines e instalaciones deportivas.
 - e) El señalamiento en el correspondiente de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.
 - g) Estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando el riesgo de encharcamiento.
2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:
 - a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.
 - b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 8% del coste total de la urbanización.
 - c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Medidas de Protección contenidas en estas Normas.
4. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que se establezcan espacios públicos y seguros y de calidad considerando la perspectiva de género.
5. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas), Control y Desarrollo Ambiental contenida en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

12.1.13.- Modificación de las determinaciones del PGOU (OE)

1. Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.
2. La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.
3. La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

12.1.14.- Desarrollo de los planes parciales de ordenación (OP)

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 15 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

12.1.15.- Plazo de ordenación y ejecución (OP)

Para los sectores delimitados en suelo urbanizable se establece un plazo de ordenación de cuatro u ocho años, según se establezcan en el primer o segundo cuatrienio en las fichas correspondientes desde la aprobación definitiva del Plan General.

El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones especificadas en la LOUA.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

12.2.1.- Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable.

- a. Las condiciones particulares por las que se rigen estos ámbitos son las correspondientes al planeamiento pormenorizado antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas.
- b. A los efectos de una correcta interpretación de las determinaciones del correspondiente Área con Planeamiento Antecedente Aprobado, en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de las remisiones que en su caso realicen a las Normas Subsidiarias de 1987 deben entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas Urbanísticas.
- c. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el PGOU serán predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en el apartado 5.1 de la Memoria de Ordenación, las correspondientes fichas urbanísticas y así quede reflejado en la planimetría del Plan.
- d. Estos ámbitos quedan sometidos al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento aprobado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el presente Plan, dichos usos compatibles deberán atender a las determinaciones que para los mismos se establecen en las disposiciones generales de las Normas Reguladoras de los Usos y las Condiciones Particulares de las distintas Ordenanzas de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
- e. La densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la correspondiente a la asignada por el planeamiento antecedente asumido aprobado definitivamente. De igual forma, el número máximo de viviendas en cada parcela será el establecido por el instrumento asumido, salvo que el Plan expresamente haya establecido otro.

12.2.2.- Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1 La Mata Los Mingranos (OP)

SUO-1 La Mata- Los Mingranos (Sector 16 de las NNSS 1987)	PLANO Nº 0.3.14, 15, 16 y 17	
PLANEAMIENTO VIGENTE: Modificación Puntual APROBACIÓN DEFINITIVA: 23/01/2009 (Boja nº 95, de 20/05/2009)	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,30m2/m2 Densidad: 17 Vív/Ha	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Superficie Total: 102.300 m2 Espacios libres y Equipamientos: 7.022,75 m2 Viarío y aparcamientos: 17.625,00 m2 Edificabilidad total: 30.690,00 m2t	Condiciones de uso: Condiciones de la edificación: Parcela mínima: Ocupación: Altura de la edificación:	s/PP, y Ficha Urbanística NNUU
Notas: Se asume las condiciones de desarrollo aprobadas que no sean contrarias a las disposiciones del presente PGOU.		
Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU", procedentes		

12.2.3.- Suelo Urbanizable Ordenado SUO-2 Altos del Albardinar y Descargador 1. (OP)

SUO-2 Altos del Albardinar y Descargador 1. (procedente P.P.12d de las NNSS 1987)	PLANO Nº 0.3.21	
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 09/05/2007 (BOP nº 113 de 12/06/2007)	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,30m ² /m ² Densidad: 21 Viv/Ha	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Superficie Total: 37.496,00 m ² Espacios libres y Equipamientos: 7.022,75 m ² Viarío y aparcamientos: 5.500,00 m ² Edificabilidad total: 11.249,00 m ² t	Condiciones de uso: Condiciones de la edificación: Parcela mínima: Ocupación: Altura de la edificación :	s/PP, y Ficha Urbanística NNUU
Notas: Se asume las condiciones de desarrollo aprobadas que no sean contrarias a las disposiciones del presente PGOU.		
Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU".		

Suelo Urbanizable Ordenado SUO-3 Altos del Albardinar y Descargador 2. (OP)

SUO-3 Altos del Albardinar y Descargador 2. (procedente P.P.10 de las NNSS 1987)	PLANO Nº 0.3.20,21,22 y 23	
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 25/03/2004 (BOP. nº 68 de 7/04/2004)	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,30 m ² /m ² Densidad: 20 Viv/Ha	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA		
Superficie Total: 104.255,77 m ² Espacios libres y Equipamientos: 18.853,27 m ² Viarío y aparcamientos: 13.009,00 m ² Edificabilidad total: 31.028,00 m ² t	Condiciones de uso: Condiciones de la edificación: Parcela mínima: Ocupación: Altura de la edificación:	s/PP, y Ficha Urbanística NNUU
Notas: Se asume las condiciones de desarrollo aprobadas que no sean contrarias a las disposiciones del presente PGOU.		
Las ordenanzas se recogen en Anexo "Ordenanzas de Sectores de Suelo Urbano y Urbanizable que se asumen en el nuevo PGOU".		

12.2.4.- Suelo Urbanizable Ordenado SUO-5 UE-2 Macenas (OP)

SUO-5 UE-2 Macenas (procedente P.P.16)	PLANO Nº 0.3.42,43,44 y 45
---	----------------------------

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA:		ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,21 m2/m2 Densidad: 16 Viv/Ha	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Superficie Total: 388.052,68 m2 Espacios libres y Equipamientos: 104.902,80 m2 Viario y aparcamientos: 57.925,68 m2		Condiciones de uso: Condiciones de la edificación:	s/PP, y Ficha Urbanística
Edificabilidad total:	78.853,59 m2t	Parcela mínima: Ocupación: Altura de la edificación :	NNUU
Notas: Se asume las condiciones de desarrollo aprobadas que no sean contrarias a las disposiciones del presente PGOU.			

Ámbito que se corresponde con la Unidad de Ejecución nº 2 del sector 1 "Macenas", playa de Mojácar, del PGOU 1987, y recogido en el documento de Adaptación a la LOUA de 2009.

CAPÍTULO 3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

12.3.1.- Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado (OE)

- Forman el Suelo Urbanizable No Sectorizado aquellos terrenos delimitados en los planos de Ordenación Estructural, como Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado, que también se reflejan en las fichas de actuaciones de desarrollo de estas NNUU.
En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran más apropiados para el crecimiento urbanístico de la ciudad a largo plazo, sin determinar el PGOU periodos específicos para su gestión. Para la activación de estos sectores será necesaria la redacción de Plan de Sectorización que justifique la idoneidad de la propuesta dotando a los terrenos de los parámetros estructurales que marca la LOUA. El desarrollo urbanístico de estos sectores llevará aparejado el cumplimiento de las cargas urbanísticas que establezca el Plan de Sectorización, respecto a la ampliación y mejora de la estructura urbana, y a las cesiones de suelo de sistemas generales adscritos, y a las contribuciones económicas necesarias para garantizar las dotaciones de equipamientos y servicios, que los nuevos desarrollos demandan.
- Los ámbitos que se recogen como suelo urbanizable no sectorizado en el presente PGOU, tienen la consideración de directriz la localización y superficies aproximadas, así como la justificación y criterios de ordenación para cada una de ellas. A los efectos de los sistemas generales e infraestructuras incluidos o adscritos a los espacios delimitados como Sectores de suelo urbanizable en la documentación gráfica y fichas o en los espacios contiguos que pueden ser susceptibles de formar parte de los ámbitos de suelo no urbanizable propuestos el Ayuntamiento podrá obtener el suelo de dichos sistemas en cualquier momento del desarrollo del PGOU (por cualquiera de las formas indicadas en el artículo 139 de la LOUA) para facilitar o adelantar su ejecución, sin perjuicio de subrogarse (en el caso de obtención por venta o expropiación) en los derechos de propiedad de dicho suelo cuando se gestionen los citados Sectores, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 140.3.de la LOUA.
- La ordenación del suelo urbanizable no sectorizado requiere la aprobación de un Plan de Sectorización el cual tendrá por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el PGOU y

complementando la ordenación establecida por éste, todo ello en los términos establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

4. Mientras no se proceda a la sectorización en los terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

No obstante, mientras no se proceda a la sectorización, podrán autorizarse Actuaciones de Interés Público cuando concurren los supuestos de Utilidad Pública e Interés Social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y a las condiciones de edificación establecidas en la Normativa del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural del presente Plan para dichas actuaciones.

12.3.2.- Condiciones generales de sectorización (OE)

1. Para el desarrollo de los suelos No Sectorizados se garantizará por parte de los promotores todos aquellos costes de infraestructuras, servicios y sistemas generales que posibiliten la sectorización del ámbito o se deriven de las nuevas demandas que su puesta en marcha genere, mediante alguna de las siguientes formulas:
 - Adjudicación mediante acuerdo plenario de un mínimo del 20% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, independientemente del aprovechamiento que s/ley le corresponde, en concepto de garantía.
 - Ejecución anticipada de dichas infraestructuras, servicios y sistemas generales que posibiliten la sectorización del ámbito o se deriven de las nuevas demandas que su puesta en marcha genere.
 - Depósito de las necesarias garantías ante la administración que aseguren su ejecución.Todo ello sin perjuicio de la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiento medio que corresponda a cada sector resultante.
2. Los suelos Urbanizables No Sectorizados, son entendidos como suelos reservados y condicionado su desarrollo urbanístico a garantizar la ejecución de las infraestructuras externas (viario, abastecimiento de agua potable, red eléctrica, saneamiento y depuración y reciclaje de aguas para riego) las cuales deberán ejecutar e incorporar a las capacidades municipales en base a los cálculos que requiera la operación para poder justificar su sectorización y ejecución.
3. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado preverán sistemas generales destinados a espacios libres según se recogen en la correspondiente ficha de las presentes NNU, y como mínimo reserva de siete metros cuadrados por habitante (7,00 m²) previsto en la capacidad residencial del sector.

4. El Plan General prevé actuaciones de sistemas Generales situados en zonas de posible desarrollo de suelos urbanizables no sectorizados, que formarán parte de las cargas de dichos sectores en caso de desarrollo en las condiciones que se especifica en las fichas de las NNSS. En caso de ejecución anticipada por parte municipal quedaran sujetas a las compensaciones que proceda del sector o sectores a las que finalmente queden vinculadas.
5. Las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización de cualquier sector.

A tales efectos no podrá aprobarse ningún Plan de Sectorización si previamente no queda garantizado su acceso viario desde una carretera pública de la red nacional o andaluza mediante un vial cuyas características técnicas (trazado, firme, anchura, etc.) garanticen la movilidad y el tránsito que requieran los usos y/o la población prevista. Asimismo, se deberá garantizar la aportación de los recursos naturales (agua) que requiera la operación prevista en la sectorización, así como el sistema de reciclaje de aguas residuales para riego de jardines y equipamientos deportivos.

6. Las zonas del SUNS de reserva con capacidad de albergar usos residenciales se entenderán como reserva genérica de suelo apto para urbanizar y priorizar el desarrollo de aquellos que sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado habilitándose la sectorización en la medida que se cumplan las exigencias de la Norma 45 del POTLA sobre límites de crecimiento urbano. En el caso que se cumplan las dos exigencias (colindancia y capacidad de crecimiento), el Ayuntamiento deberá optar por priorizar aquellas zonas que mejor capacidad de conexión de infraestructuras cuenten los que aporten mayores beneficios para el desarrollo económico social del municipio y existan garantías de su efectiva ejecución.
7. Se establece como condición para proceder a la sectorización del ámbito SUNS-1 la justificación del artículo 34 del POTLA.

12.3.3.- Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable no sectorizado (OE)

Los ámbitos que se recogen como suelo urbanizable no sectorizado en el presente PGOU, tienen la consideración de directriz la localización y superficies aproximadas, así como la justificación y criterios de ordenación para cada una de ellas.

	USO INCOMPATIBLE	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (Hs)
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Industrial	El Cantal	SURNS-1	11,80
	Industrial	El Descargador 1	SURNS-2	13,00
	Industrial	El Descargador 2	SURNS-3	9,00

Los criterios de desarrollo quedan recogidas en la Memoria de Ordenación y fichas de las NNUU.

12.3.4.- Condiciones particulares de sectorización para cada uso (OE)

A continuación, se establecen unas condiciones particulares de sectorización que habrán de completarse, en cada caso, con las determinaciones establecidas en las fichas urbanísticas para cada ámbito del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Suelo de uso residencial

- a) El objetivo principal de estos ámbitos es constituir una reserva de suelo que, por su situación próxima a las áreas de expansión de la ciudad y sus núcleos, resultan idóneos para absorber la demanda residencial a medio y largo plazo, así como garantizar suelo para viviendas de protección pública y sus equipamientos.
- b) La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos obedece a definir la racionalización, funcionalidad y continuidad de la red viaria de los núcleos urbanos existentes y sus crecimientos. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que esta se justifique por causas del desarrollo en escalas más detalladas del propio Plan Parcial de Ordenación del sector. La ordenación de usos que proponga el Plan de Sectorización deberá garantizar la continuidad de los espacios verdes existentes y la accesibilidad a los equipamientos.
- c) En el suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial, no podrá formularse ningún Plan de Sectorización en tanto no esté desarrollado el 80% del suelo ordenado y sectorizado, disponible para el mismo uso en el núcleo urbano. A estos efectos, se entiende como suelo desarrollado aquel que tiene las obras de urbanización ejecutadas y recepcionadas.

2. Suelo de uso turístico y/o terciario se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones: El objetivo principal de estos suelos es posibilitar el desarrollo de usos turísticos en los términos establecidos en la 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía entre los que necesariamente se deberán incluir instalaciones especializadas tales como centros hospitalarios o de salud, científicos, docentes o similares a efectos de cualificar estos desarrollos urbanísticos.

Para sectorizar estos suelos se cumplirán, además de las condiciones generales, las siguientes determinaciones:

- a) El Plan de Sectorización deberá plantear una propuesta de unidad proyectual y paisajística en la que los equipamientos turísticos se integren con los usos habitacionales y con los espacios libres. En este sentido, el Plan de Sectorización contendrá un Proyecto Paisajístico de la totalidad del ámbito que incluya el tratamiento y la reforestación de las zonas libres.
- b) Se preservará la topografía original y el arbolado existente, en su caso, no permitiéndose ningún movimiento de tierra que precise muros de contención mayores de 2,10 m.
- c) El uso característico de la actuación será el turístico considerándose compatibles los usos dotacionales, debiendo destinar, al menos, la reserva del suelo para el 5% de la edificabilidad total para una dotación turística singular de carácter docente, sanitario científico o similar.
- d) Se consideran incompatibles los usos industriales.
- e) La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (planta baja más una) medida desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural. En el uso hotelero específico se permitirá una planta más, tipo ático retranqueado 3 m del perímetro de su planta inferior.

3. Suelo de uso Industrial. No se prevé, pero en caso de proponerse se tendrá en cuenta las siguientes determinaciones.

- a) El Plan de Sectorización deberá plantear una propuesta de unidad proyectual y paisajística en los que se integren con los espacios libres. En este sentido, el Plan de Sectorización contendrá un Proyecto Paisajístico de la totalidad del ámbito que incluya el tratamiento y la reforestación, en su caso, de las zonas libres.
- b) Se preservará la topografía original y el arbolado existente, en su caso, no permitiéndose ningún movimiento de tierra que precise muros de contención mayores de 2,10 m.
- c) El uso característico de la actuación será el industrial considerándose compatibles los usos dotacionales, debiendo destinar, al menos, la reserva del suelo para el 5% de la edificabilidad total para una dotación singular de carácter docente, sanitario científico o similar.
- d) Se consideran incompatibles los usos residenciales, salvo los de guarda y custodia.
- e) La altura máxima de las edificaciones será función de las tipologías que se definan y nunca mayor de tres plantas (planta baja más dos) medida desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural. En el uso hotelero y de edificios de exclusivos de oficinas, o equipamientos se permitirá una planta más.

12.3.5.- Contenido de los Planes de Sectorización (OE-OP)

1. El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:
 - a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) f) de la LOUA.
 - b) La localización de reservas de terrenos con destino a vivienda protegida a las que hace referencia el art. 10.1.A) b) de la LOUA, será exigible a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.
 - c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. A estos efectos el viario establecido por el Plan General en el interior de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado o para su acceso exterior tendrá carácter vinculante en cuanto a sus propuestas de conexión debiendo los Planes de Sectorización concretar sus trazados a escala adecuada.
 - d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la LOUA.
 - e) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.
2. El Plan de Sectorización valorará y justificará la ordenación que en él se contenga en razón de:
 - a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
 - b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
 - c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por los Planes de Ordenación Territorial.

3. Contendrá asimismo la documentación relativa a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente en la materia. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

TÍTULO XIII.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
- CAPÍTULO 4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-EP-LE)
- CAPÍTULO 5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNU-EP-PTU)
- CAPÍTULO 6.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU-CNR)
- CAPÍTULO 7.- PLANES ESPECIALES EN LOS ÁMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA Y POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (SNU-EP-PTU-PE).

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

13.1.1.- *Ámbito (OE)*

1. El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, así recogido en los planos de Ordenación Estructural series O.1.C., al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación vigente.
2. Subsidiariamente, las disposiciones de este Plan General se complementarán con las limitaciones que con carácter general señalan las legislaciones sectoriales en cuanto a las propiedades, usos, construcciones e instalaciones cuyo soporte sea esta clase de suelo.

13.1.2.- *Condiciones generales de uso.(OE)*

Con carácter general los actos permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.
- c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes
- d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y su entorno inmediato.
- e) Asegurar el cumplimiento de las Medidas Generales de Protección establecidas en estas Normas.

f) Asegurar el adecuado mantenimiento de las condiciones de conservación de los terrenos, priorizando el menor impacto ambiental, ecológico y paisajístico sobre los mismos.

13.1.3.- Definiciones (OE)

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:
 - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
 - d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
 - e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, protección del patrimonio o del paisaje y de utilización racional de los recursos naturales, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
 - g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar y ordenar específicamente.
 - h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

13.1.4.- Categorías y delimitación (OE)

Las categorías y delimitaciones quedan recogidas en el plano O.1.C "ORDENACIÓN ESTRUCTURAL" Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable del término municipal de Mojácar se divide en las siguientes categorías:
 - A. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica:
 - a) Aquellos terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen

- jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Aquellos terrenos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y las servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c) Aquellos terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- B. Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística:
- a) Aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
 - b) Aquellos terrenos necesarios para la protección del litoral.
 - c) Ser objeto de algún Plan de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.
- C. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural:
- a) Aquellos suelos que se considere necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Son aquellos terrenos que deben mantener su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, siendo inadecuados para el desarrollo urbano, además de ser elementos de alto valor paisajístico; así como toda la estructura de caminos que estructura este territorio, que son objeto de especial protección, además de por la normativa sectorial correspondiente, como pertenecientes y parte integrante de este territorio de carácter rural.
 - b) Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público. En este aspecto serán de especial interés y protección toda la red de caminos y riegos.
 - c) Aquellos suelos que presenten ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - d) Por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
2. Las determinaciones para cada una de estas categorías se desarrollan en las normas particulares establecidas en los capítulos siguientes.

13.1.5.- Condiciones de planeamiento (OE-OP)

1. Las determinaciones dispuestas por este Plan General sobre el Suelo No Urbanizable tienen capacidad de vinculación tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, siempre que no contravinieren o fuesen contradictorias con lo previsto en otros documentos de regulación del suelo rústico de aplicación preferente de orden o ámbito superior.
2. Cuando existan Planes que regulen un ámbito más específico y detallado como los que se refieran específicamente a espacios Catalogados o espacios declarados Parques en alguna de las modalidades previstas por las leyes vigentes, se estará a lo dispuesto en los reglamentos y normas de los mismos.
3. En su ausencia y en aquellas zonas que no precisen de regulación posterior, serán inmediatamente aplicables las determinaciones del Plan General, cuyo carácter restrictivo o de protección persiga el objetivo de evitar actuaciones contrarias a la estrategia del mismo respecto del suelo rústico.

13.1.6.- Compatibilidad con otras legislaciones, POTLA (OE-OP)

1. Lo previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y por la legislación agraria, forestal, de aguas y resto de legislaciones sectoriales y ambientales vigentes. Cualquier medida que suponga mayor precisión o nivel de protección, de las contenidas en este Plan será de aplicación suplementaria.
2. En particular, este Plan General se inscribe en el marco del vigente Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), cuyas propuestas de protección han sido recogidas en este documento. No obstante, para aquellos aspectos normativos o de regulación que pudieran no haber quedado suficientemente definidos, serán en todo caso aplicable los que figuren en el mencionado Plan de Ordenación Territorial.
3. Plan de Gestión de la zona de Especial Protección de espacio de importancia comunitaria Sierra Cabrera-Bédar aprobado por orden de 19 de marzo de 2015

13.1.7.- Tramitación de actuaciones en el Suelo No Urbanizable (OE-OP)

1. Todas las actuaciones estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, previa aprobación, del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los Art. 42 y 43 de la LOUA. Cuando corresponda.
2. En todas las actuaciones en el Suelo No Urbanizable será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas), Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio Evaluación Ambiental del Plan.
3. Es obligatorio, con carácter general, someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, con arreglo a la Ley 2/ 1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
4. En relación con la tramitación de actuaciones en el suelo no urbanizable la norma establecida en el art. 54.4 del POTLA "En los lugares incluidos en la Red Natura 2000 solo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación

13.1.8.- Parcelación y segregación de fincas (OE)

1. En terrenos con régimen del Suelo No Urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.
En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.
2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
3. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. Dichas segregaciones estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia y estarán sujetas a la unidad mínima de cultivo.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesariedad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
5. Las declaraciones de innecesariedad de licencia se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.
6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.
7. Prevalecerá en caso de modificación o actualización de la normativa urbanística lo que al respecto se establezca en la misma.

13.1.9.- Demostración de la condición de regadío (OP)

1. Para demostrar la condición de regadío en un terreno determinado, será necesario la presentación de los siguientes documentos:
 - a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.
 - b) Certificado del organismo competente en el que se acredite como regadío.

2. En el caso de regadíos de nueva implantación, será preciso seguir el siguiente procedimiento, solamente al término del cual se podrá, en su caso, considerar como regadío y realizar la segregación o subdivisión:
 - a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.
 - b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.
 - c) Certificación del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

13.1.10.- Condiciones para prevención de parcelaciones urbanísticas (OE)

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables para evitar la formación de nuevos asentamientos queda prohibida su parcelación urbanística.
2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. de la LOUA. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b), de la LOUA con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la LOUA, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.
3. Estas condiciones afectan a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén o no adscritos a un régimen especial de protección. Además, afecta a los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan de Sectorización correspondiente.
4. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
5. Igualmente se considerará que son condiciones objetivas que generen riesgo de formación de nuevos asentamientos alguno o algunos de los siguientes actos:
 - a) División de terrenos en lotes con superficie inferior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en regadío y treinta mil metros cuadrados (30.000 m²) en seco.
 - b) La materialización sobre el terreno de trazados viarios con accesos e infraestructuras a distintas porciones de terreno susceptibles de ser usadas independientemente.
 - c) La construcción o existencia de redes de servicios e infraestructuras ajenas al uso agrícola o a los usos que, en su caso, sean declarados de interés público conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

- d) La construcción de edificaciones de manera seriada a lo largo de caminos y carreteras a distancias inferiores a 100 metros entre ellas y con accesos desde los citados caminos o carreteras.
- e) La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- f) La división del conjunto edificado destinado a un mismo uso en elementos independientes y aislados.

CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE

13.2.1.- Régimen jurídico (OE)

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

13.2.2.- Derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable (OE)

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, los siguientes derechos y deberes recogidos en el art 50, y 51 de la LOUA:

1.1. Derechos:

- a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística prevista en el presente Plan.
- b) En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.
- c) En las categorías de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el presente Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.
- d) En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la

ordenación del territorio o por la ordenación específica que para los mismos establezca el presente Plan.

1.2. Deberes:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el apartado anterior.
- b) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

13.3.1.- Generalidades (OE-OP)

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.
2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca, a cincuenta (50 metros) de la edificación más cercana y a cien (100 metros) entre edificaciones de uso residencial, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. Esta última distancia no será de aplicación en el caso de edificaciones vinculadas en la misma parcela.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.
4. Se ha de procurar que la edificación se realice de la forma más compacta posible, evitando que el conjunto edificado se desarrolle en módulos independientes y aislados, con el objeto de evitar el impacto de las edificaciones en el paisaje del término municipal.
5. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona
6. En las construcciones de edificaciones de naves almacén, procesos productivos, etc, relacionados con la actividad compatible con el medio, se permitirá las edificaciones con cubierta sobre estructura ligera, con un grado máximo de inclinación del cinco por ciento (5%), y con cubiertas acabadas en tono rojizo, y ocultas con antepechos. Los Proyectos de Actuación o Planes especiales, que en su caso fueran preceptivos para la autorización de actividades, deberán recoger las tipologías propias del medio en que se implantan, así como estudio de inserción paisajística de las mismas en el medio.
7. Por encima de la altura máxima de la edificación ejecutada no se permitirá ningún elemento constructivo (cajas de escalera, cuerpos de luces, etc.) salvo los de la cubierta de la

edificación. Solo se admitirán las instalaciones que obligatoriamente deben ejecutarse en cubierta y siempre que sean impuestas por alguna normativa técnica o legislación sectorial vigente. En cualquier caso la maquinaria que se pretenda ubicar en la cubierta de la construcción ha de quedar oculta desde los espacios públicos colindantes del inmueble e integrada en el diseño de la edificación.

8. Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, usos de interés público, etc.), se ajustarán a los tradicionales del municipio, con materiales autóctonos de la zona. En todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta doscientos (200) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos elementos transparentes como mallas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.
9. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.
10. El presente Plan General regula, además, en cada categoría de Suelo No Urbanizable, las particularidades de las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

13.3.2.- Normas relativas a las infraestructuras (OP)

1. Accesos

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente. En el proyecto técnico que se formule se ha de justificar expresamente las características de la conexión con los viarios de titularidad pública. Los viarios interiores de la parcela se han de realizar con elementos tradicionales de la zona evitando elementos propios de las áreas urbanas.

2. Abastecimiento de agua

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, preferentemente mediante sistemas de carácter autónomos u otro que proceda, previa justificación.

3. Evacuación de residuales

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos que, en todo caso, ha de garantizar la no contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

En el caso de que opte por la solución de fosa séptica, en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditación de haber notificado y, en su caso solicitado autorización, de implantación de la fosa séptica a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, cuando así lo disponga la legislación sectorial correspondiente. Certificado de estanqueidad firmado por técnico competente.

- Contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos con la periodicidad que proceda en cada caso.
- Cuando la fosa séptica implique un vertido de las aguas depuradas se deberán solicitar, a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, los valores máximos exigibles a dichos vertidos, de acuerdo con lo que disponga la legislación sectorial correspondiente.

13.3.3.- Normas relativas a la protección de vías de comunicación de titularidad municipal (OP)

En el caso de vías de comunicación de titularidad municipal les serán de aplicación las distancias y normas que se regulan a continuación:

13.3.4.- Distancias mínimas: (OP)

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezcan específicamente otras:

- a) Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes se separarán del eje de las carreteras o caminos municipales una distancia mínima de catorce (14) metros.
- b) Los vallados de parcelas se separarán del eje de los caminos municipales una distancia mínima de cuatro (4) metros.

A estos efectos se consideran vías de comunicación de titularidad municipal todas las carreteras y caminos de titularidad municipal existentes en el término municipal (indistintamente de su tratamiento superficial, trazado y ancho).

No obstante, lo anterior prevalecerán frente a lo regulado en este apartado las distancias que, en su caso, se establezcan y representen gráficamente en la planimetría de este PGOU

13.3.5.- Normas relativas a la protección de las características naturales del suelo (OE)

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno, salvo justificación en relación a las infraestructuras necesarias.

Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en los suelos no urbanizables adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje.

En suelos con pendiente superior al veinte por ciento (20%) quedan prohibidos los movimientos de tierras que alteren la rasante del terreno.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

13.3.6.- Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable (OE-OP)

En relación a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con el carácter de aisladas, se establecen las siguientes categorías, en función de la situación urbanística en la que se encuentren:

A. Edificaciones que se ajusten a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Las condiciones de intervención y edificación son las establecidas en la ordenanza correspondiente, debiendo precederse a la solicitud de las licencias necesarias para el desarrollo del uso.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

Diferenciándose las siguientes situaciones:

B.1) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la LOUA.

El régimen de las obras y usos admisibles en estas edificaciones es el definido en esta PGOU, con carácter general, para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación. Se establece un régimen especial para aquellas edificaciones existentes que se corresponden con un modo histórico y tradicional de ocupación del territorio municipal, que se detalla a continuación.

B.1.1) Edificaciones antiguas con tipología constructiva tradicional de uso residencial.

Se entienden incluidos en esta categoría los que disponen de una tipología constructiva y parcelaria tradicional (con estructura de muros de carga de gran espesor, forjados de vigas de madera, cubierta inclinada de teja, fachadas en colores ocres o blancos y huecos generalmente verticales con carpintería de madera), que es adecuada su conservación y cuya puesta en valor está claramente justificada por formar parte del paisaje tradicional del municipio. Son edificaciones que este Plan General considera de valor arquitectónico, etnológico y ambiental.

Se considera que están incluidas en esta categoría todas las edificaciones existentes que hayan sido consideradas como edificaciones anteriores a 1975, conforme a los requisitos definidos en el Artículo 2 del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y que estén destinadas a usos residenciales, ya que su antigüedad garantiza que se corresponden con el modo tradicional de ocupación del territorio del municipio.

Estas edificaciones son elementos tradicionales del municipio y contribuyen a la comprensión de los modos tradicionales de ocupación del suelo y son piezas relevantes del paisaje municipal, por ello el objetivo del PGOU es mantener sus parámetros urbanísticos básicos. Para ello las determinaciones de aplicación en los mismos en relación a retranqueos, distancias entre edificaciones, altura, ocupación y edificabilidad son los existentes, indistintamente de si se ajustan o no a las determinaciones de la zona en la que se ubican.

a) De acuerdo con el artículo 52.1.B.c.de la LOUA, en referencia a las construcciones y obras en su apartado c recoge "la conservación, rehabilitación, o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes" por tanto se permiten en dichos inmuebles las siguientes intervenciones:

- **Obras de conservación.** Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

- Obras de consolidación. Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución parcial de elementos estructurales dañados.
 - Obras de restauración. Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución parcial de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.
 - Obras de acondicionamiento. Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior, pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.
 - Obras de reestructuración. Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc.
- b) Condiciones generales
- Deberán usarse elementos propios de la arquitectura autóctona del municipio tales como la cubierta plana. Se admiten las cubiertas inclinadas existentes a la entrada en vigor del presente PGOU.
 - Si más del 50 % de la edificación se encuentra derruida (considerándose como tal aquellas edificaciones donde sea necesario sustituir más del 50% de alguna de las partes que componen los elementos estructurales del edificio: cimentación, estructura vertical y/o forjados y proceder a la declaración legal de ruina urbanística.
 - En los casos de actividades sujetas a Proyecto de Actuación que se pretendan desarrollar en edificios existentes de tipología tradicional se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación al uso proyectado. Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación. Se permitirán ampliaciones de las citadas edificaciones existentes hasta la superficie máxima construida que se permita en la ordenanza, según la categoría de suelo no urbanizable que sea de aplicación.
 - Se deberá elevar al Registro de la Propiedad que la edificación existente (reconocida como edificación antigua con tipología constructiva tradicional de uso residencial) queda vinculada a la totalidad de la finca en la que se ubica. Únicamente se admitirán segregaciones de la misma cuando los lotes resultantes cumplan los requisitos dimensionales y de forma previstos en esta normativa para la Vivienda Rural en Suelo No Urbanizable de Carácter Rural o Natural o las limitaciones que se contengan en la normativa sectorial o territorial existente
 - En la justificación que se tendrá que aportar sobre el cumplimiento de los requisitos requeridos en estos inmuebles se deberán adjuntar las fotografías del inmueble de la totalidad del mismo.

B.2) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el

plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en el artículo 3 y siguientes del Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

8.3) Edificaciones construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

A estas edificaciones les son de aplicación las determinaciones que se definen en la LOUA, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de Septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía y cualquier otra normativa que regule dicha situación.

C) Las edificaciones existentes en la zona Franja Costera Mojácar (SNU-EP-PTU-FCM), les será de aplicación lo recogido en el Art. 13.5.2. "*Regulación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial*", en su apartado 2.10 "*la zona Franja Costera Mojácar (SNU-EP-PTU-FCM)*".

CAPÍTULO 4.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNU-EP-LE)

13.4.1.- Delimitación y objetivos (OE)

1. Delimitación que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera ámbitos degradados que así lo exigieran.
2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, y que quedan recogidos en los planos de ordenación O.1.C. y son los siguientes:
 - 2.1. Por legislación específica vinculada a los bienes naturales:
 - a) Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico y zonas Inundables (SNU-EP-LE-DPH)
 - b) Los terrenos que pertenecen a esta clase de suelo al dominio público marítimo – terrestre. (SNU-EP-LE-DPMT)
 - c) Las vías pecuarias recogidas en el presente Plan, así como las afecciones que generan. (SNU-EP-LE-VP).
 - 2.2. Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico.
 - a) Régimen de aplicación a los suelos con Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-LE-BC)

2.3. Por legislación específica ambiental

- a) Red de Espacios Naturales protegidos de Andalucía (RENPA) (SNU-EP-LE-RENPA)
- Sierra de Cabrera-Bédar cod ES8110005, aprobado según orden de 19 de marzo de 2015.

2.4. Otras afecciones.

Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NNUU y quedan afectas a la normativa sectorial que le es de aplicación y son las siguientes los terrenos pertenecientes al Dominio público Vial (SNU-EP-LE-DPV) y Ferroviario (SNU-EP-LE-DPVF), y las infraestructuras territoriales.

3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

13.4.2.- Condiciones de uso e implantación (OE)

Las condiciones de uso e implantación vienen dictadas desde las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

13.4.3.- Usos permitidos y autorizables (OE)

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos.

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación. En el caso de que la legislación específica o sectorial correspondiente no establezca un régimen de usos concreto será de aplicación, con carácter subsidiario, el régimen previsto en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

13.4.4.- Usos prohibidos

Todos los demás.

13.4.5.- Determinaciones (OE)

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en este PGOU.

En relación a las determinaciones que no se contengan o regulen detalladamente en la legislación sectorial correspondiente serán de aplicación, con carácter subsidiario, las normas establecidas en este PGOU para el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

En el Título V "Normas Generales de protección", se recoge las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo.

A continuación, se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo, completándose con las NNUU recogidas en el Título V "Normas generales de protección". En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial correspondiente.

13.4.6.- Régimen específico del Suelo del Dominio Público Hidráulico y zonas Inundables (SNU-EP-LE-DPH) (OE)

1. Dominio Público Hidráulico:

El Dominio Público Hidráulico y la zona inundable determinadas por la administración competente se clasifica bajo la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNU-EP-LE-DPH).

Objetivos: Los de la preservación del dominio público natural; quedando los terrenos del dominio público hidráulico sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. De igual modo, los usos en las zonas de servidumbre serán exclusivamente los admitidos por la legislación de aguas, conforme a la naturaleza y finalidad de esta servidumbre.

En los cauces públicos se prohíbe usos y edificaciones alguna, salvo las infraestructuras de carácter público autorizadas por la administración sectorial.

"Quedarán sujetos a las limitaciones de uso contempladas en su normativa de aplicación".

13.4.7.- Régimen de aplicación a las zonas del Dominio Público Marítimo Terrestre (SNU-EP-LE-DP MT), y a las zona de servidumbre de tránsito y zona de servidumbre. de protección (OE)

1. Constituye este ámbito el dominio público marítimo terrestre así como sus zonas de servidumbre e influencia, tal y como se establecen en la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, modificada por Ley 2/2013 de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 y su Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre, y las disposiciones que los modifiquen o sustituyan, encontrándose grafados en los planos de ordenación del territorio de este Plan General.
2. El Dominio Público Marítimo Terrestre está conStituido por los bienes que se definen y describen en los Artículos 3 y 4 de la Ley 22/1988. de 28 de Julio, de Costas. modificada por Ley 2/2013. Las líneas de deslinde del dominio público y de servidumbre de protección representadas en los planos corresponden al trazado facilitado por el Servicio Periférico de Costas. Cuando el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre no coincide con la ribera del mar, se ha representado esta línea por ser referencia para la correcta medición de las servidumbres legales.
3. El Dominio Público Marítimo Terrestre y la franja de cien (100) metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar establecida como servidumbre de protección por la legislación de Costas, estarán sometidas a las limitaciones de uso previstas en dicha legislación.
4. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas. En este sentido el artículo 25 de la Ley de Costas prohíbe expresamente los siguientes usos en la zona de servidumbre de protección:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

En cuanto a los usos permitidos el mismo artículo 25 establece que, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 del R.D. 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Estas limitaciones se tendrán en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

5. El respeto a las servidumbres de tránsito y la garantía de acceso al mar se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para las zonas de influencia.
6. El planeamiento de desarrollo que ordene terrenos situados en una franja de quinientos (500) metros de anchura medida a partir del límite interior de la ribera del mar y que constituye la zona de influencia de costas, deberá respetar las exigencias de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre conforme a los criterios establecidos en el artículo 30 de la Ley de Costas, así como en el artículo 17.7 de la LOUA.
7. Los Proyectos y Obras, compatibles con la legislación de costas, que en desarrollo del presente Plan General sea necesario realizar en las zonas de Dominio Público Marítimo Terrestre y servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 42 a 48 de la Ley de Costas y en particular se tendrá en cuenta lo siguiente:
8.
 - a) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
 - b) Los paseos marítimos se ajustarán a lo establecido en el Art. 44.5 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.
9. Las obras e instalaciones en zonas de dominio público y servidumbre, tales como redes viarias, sistemas generales de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento y vías pecuarias, existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas estarán sujetas a lo establecido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas. Con carácter

general las obras e instalaciones existentes anteriores a la entrada en vigor de la ley de Costas estarán sujetas a lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas y Disposición Transitoria Decimotercera y Decimocuarta del Reglamento General de Costas.

10. Las actuaciones propuestas en el Dominio Público Marítimo Terrestre se entenderán que tienen carácter meramente indicativo, por requerir el otorgamiento previo de la correspondiente autorización del organismo competente para su ejecución.

13.4.8.- Régimen de aplicación a las Vías pecuarias (SNU-EP-LE-VP) (OE)

1. El trazado de las vías pecuarias está incluido en los planos de ordenación, aprobadas por Orden Ministerial de 3 de diciembre de 1969, y publicada en el BOP de 12 de diciembre de 1969, el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobadas por Decreto 155/98 de 21 de julio.

Las vías pecuarias y de los abrevaderos del término municipal de Mojácar con las siguientes características:

Identificación	Categoría y nombre	Longitud (m)	Ancho legal (m)	Longitud (m) En el T.M. de Mojácar
04064001	Colada de Vera	Aprox 16.000	8	7.535
04064002	Colada de Cuartillas	Aprox 3.600	6	3.355

2. Las vías pecuarias tienen su propio régimen de protección, establecido en la Ley Estatal 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza (Decreto 155/1998 de 21 de Julio), correspondiendo a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía su vigilancia, mantenimiento y explotación. En aplicación de ambos preceptos queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los creados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995 antes citada. Sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la Consejería de Medio Ambiente, pues se interrumpe el tránsito ganadero.
3. El régimen urbanístico de las vías pecuarias se regirá por los siguientes principios:
- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de Diciembre de 1999 (según la Ley 17/1999, de 28 de Diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. BOJA 31/12/1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafección previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas. Dichos suelos coinciden con el suelo urbano consolidado del presente PGOU.
 - Las vías pecuarias restantes del municipio de Mojácar, de acuerdo con el Artículo 39 y siguientes del reglamento de Vías pecuarias, mantienen su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.
 - Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará conforme con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias

de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

Aunque dichas vías pecuarias se localizan en los planos de ordenación, a los efectos de su protección se tendrá en cuenta el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

4. Usos compatibles:

- a) Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.
- b) Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
- c) En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
- d) Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

5. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

13.4.9.- Régimen de aplicación a los suelos con Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-LE-BC) (OE)

1. El suelo no urbanizable con Protección por legislación específica del Patrimonio Histórico está formado por aquellos bienes incluidos en el catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en consonancia con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 46 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y que se encuentran delimitadas en los planos de ordenación del territorio de este Plan General, conforme al interés puesto de manifiesto en el Catálogo de Bienes Protegidos.

2. Las medidas de protección de este patrimonio histórico, y en concreto la relativa se establecen con carácter general en el Título V "Normas Generales de Protección", capítulo 14 "Medidas de Protección del Patrimonio Histórico" de las presentes Normas, completándose las actuaciones en la Protección del Patrimonio Arquitectónico las NNUU recogida en el capítulo 5, del Título VIII, que será de aplicación también en los inmuebles catalogados, sitios en suelo no urbanizable.
3. Se indican en el plano O.2.C.
4. Con carácter subsidiario será de aplicación la ordenanza del suelo no urbanizable en el que se encuentra.

13.4.10.- Régimen de aplicación a la Red de Espacios Protegidos de Andalucía (SNU-EP-LE-RENPA) (OE)

En la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) (SNU-EP-LE-RENPA) se localiza Los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) en el T.M. de Mojácar que son todos aquellos ecosistemas protegidos con objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio consideradas prioritarias por la directiva 92/43/CEE de los estados miembros de la Unión Europea

En el municipio se localiza el espacio:

- ES 8110005 LIC y ZEC Sierra de Cabrera-Bédar;

1. El espacio ES 8110005 LIC y ZEC Sierra de Cabrera-Bédar ha sido declarado Zona Especial de Conservación (ZEC) por el Decreto 2/2015, de 13 de enero y su Plan de Gestión fue aprobado por la Orden de 19 de marzo de 2015.
2. Se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración ZEC y LIC.
3. Las obras de mejora y conservación que se realice sobre las edificaciones existentes, así como las de nueva construcción, tendrán en cuenta la protección de las especies de flora y fauna y garantizarán el menor impacto sobre ellas, así como la permeabilidad del territorio durante y después de las obras. Todo lo anterior, estará sujeto a informe preceptivo por el organismo competente.
4. Serán de aplicación las recomendaciones de la "Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras, proyectos o actividades que puedan afectar a las especies amenazadas o a sus hábitats que se elabore en el marco de los Planes de Recuperación y Conservación de Especies Amenazadas".
5. Las condiciones de uso y edificación serán las siguientes:
 - Parcela mínima: Doscientos mil metros cuadrados (200.000 m²).
 - Usos permitidos: Todo lo relacionado con la conservación del grado de protección del entorno, que se ajusten a los planes de gestión de especial conservación.
 - Edificabilidad: Cero con cinco milésimas de metros cuadrados techo por metro cuadrado suelo (0,005 m²/m²s).
 - Altura máxima: Una planta (baja) y altura máxima cuatro metros (4m).
 - Distancia a caminos o linderos: Diez metros (10 m).

- Distancia a otras edificaciones: Cincuenta metros (50m); en caso de edificaciones de uso residencial la distancia será de cien metros (100m).

Estos parámetros no serán de aplicación en el caso de actuaciones declaradas de interés social impulsadas por la administración

6. Objetivos y medidas de conservación del Anexo II del Plan de Gestión de la Zona Especial de conservación Sierra de Cabrera-Bedar:

Objetivo general 8: Compatibilizar las actuaciones, usos y aprovechamientos con la conservación de los recursos naturales y promover la participación de los colectivos vinculados al espacio en su conservación.		
Objetivo operativo 8.2: Reducir los riesgos asociados a los usos, aprovechamientos y actuaciones		
Medida	Código	Prioridad
Se promoverá la coordinación de los recursos técnicos y humanos disponibles para garantizar una vigilancia y control eficaz del cumplimiento de la normativa sectorial vigente y de las medidas establecidas en este Plan así como su intensificación en las zonas y épocas de mayor vulnerabilidad ecológica.	A8.2.1	Media
Se promoverá la aplicación de los criterios y directrices recogidas en el "Manual de buenas prácticas, agrícolas, ganaderas, forestales, piscícolas y cinegéticas para la conservación de la biodiversidad" cuya elaboración se establece en los Planes de Recuperación y Conservación de Especies Amenazadas.	A8.2.2	Media
Se promoverá la aplicación de las recomendaciones de la "Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras, proyectos o actividades que puedan afectar a las especies amenazadas o a sus hábitats" que se elabore en el marco de los Planes de Recuperación y Conservación de Especies Amenazadas.	A8.2.3	Media
Se impulsará el seguimiento de la incidencia del uso ilegal de venenos, en el marco de la Estrategia Andaluza contra el Veneno, y de artes ilegales de captura sobre especies relevantes en el ámbito del Plan.	A8.2.4	Media
Se impulsará la continuación con la aplicación de las medidas de prevención y lucha contra los incendios forestales implantadas en el ámbito del Plan.	A8.2.5	Alta
Se promoverá el empleo de sistemas de producción integrada para los cultivos que se desarrollen en la zona.	A8.2.6	Media
Se promoverá el asesoramiento y la sensibilización de los agricultores sobre la adopción de técnicas de producción integrada.	A8.2.7	Media
Se promoverá el seguimiento de los proyectos de explotación aprobados, con especial atención al cumplimiento de los planes de restauración, contemplando penalizaciones (en la concesión de nuevas explotaciones) para aquellas empresas que las incumplan.	A8.2.8	Alta
Se impulsarán las medidas que fomenten las actividades agrícolas, ganaderas y forestales tradicionales en el ámbito del Plan, de manera compatible y complementaria con los objetivos de conservación de la red Natura 200 en general y para la Zona de Especial Conservación en particular.	A8.2.9	Media
Los tratamientos selvícolas sobre la vegetación se diseñarán y ejecutarán de modo que atiendan a los principios de la selvicultura preventiva frente a	C8.2.9	-

incendios forestales		
Las obras de mejora y conservación que se realicen sobre las infraestructuras existentes, así como las de nueva construcción, tendrán en cuenta la protección de las especies y garantizarán el menor impacto sobre ellas, así como la permeabilidad del territorio durante y después de las obras.	C8.2.10	-
La gestión y ordenación del uso público en este espacio se basará en los principios inspiradores y objetivos establecidos en el documento "Gestión del Uso Público en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA): Estrategia de Acción que fue aprobado mediante Resolución de 19/11/2003, de la entonces Dirección General de la Red de Espacios Naturales Protegidos y Servicios Ambientales o documento similar que pueda sustituirlo en el futuro.	C8.2.11	-
Las obras de mejora y conservación que se realicen sobre las edificaciones existentes, así como las de nueva construcción, tendrán en cuenta la protección de las especies de flora y fauna y garantizarán el menor impacto sobre ellas, así como la permeabilidad del territorio durante y después de las obras.	C8.2.12	-

CAPÍTULO 5.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNU-EP-PTU)

13.5.1.- Delimitación y objetivo (OE)

La delimitación de suelos no urbanizable de especial protección por planificación Territorial o urbanística, coinciden con el ámbito a del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), y el nuevo Plan General de Mojácar le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.

1. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, y que quedan recogidos en los planos de ordenación O.1.C, y son los siguientes:
 - Red de espacios libres (SNU-EP-PTU-EL)
 - Corredor del Litoral
 - Parques Comarcales
 - Miradores
 - Áreas de adecuación recreativa.
 - Itinerarios de Interés recreativo
 - Itinerarios de interés paisajístico
 - Sendas ciclistas.
 - Zonas Sistema Hidrológico (SNU-EP-PTU-SH)
 - Zonas de riesgo de erosión (SNU-EP-PTU-R)
 - Régimen de aplicación a los suelos con Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-PTU-PH)

- Medidas Cautelares (SNU-EP-PTU-RC). Red de caminos.
 - Vías Pecuarías no deslindadas (SNU-EP-PTU-VP)
 - Caminos rurales
 - Vegas Tradicionales (SNU-EP-PTU-VT)
 - Ámbitos Serranos (SNU-EP-PTU-AS)
 - Zona Franja Costera Mojácar (SNU-EP-PTU-FCM)
2. Los suelos de especial protección por planificación territorial o urbanística quedan recogidos en los planos de Ordenación O.1.C.

13.5.2.- Regulación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial. (OE)

1. El presente Plan General se inscribe en el marco del vigente del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA) cuyas propuestas de protección han sido recogidas en el PGOU. No obstante, para aquellos aspectos normativos o de regulación que pudieran no haber quedado suficientemente definidos, serán en todo caso aplicable los que figuren en los mencionados Planes de Ordenación Territorial.

Los ámbitos y actuaciones afectados que se recogen en el POTLA, se complementan e incrementan con actuaciones que el PGOU propone dentro de los criterios y objetivos de dicho Plan de Ordenación Territorial, y se regirán por la normativa del mismo.

2. Especial Protección por Planificación Urbanística. Régimen y ámbitos.

2.1 Red de Espacios Libres (SNU-EP-PTU-EL).

2.1.1. Corredor del Litoral

Ámbito: Forman parte del Corredor litoral los suelos colindantes al Dominio Público Marítimo Terrestre que en el presente PGOU se clasifican como suelos no urbanizables, establecidos en el POTLA.

Actuaciones: Las establecidas en el POTLA y el presente PGOU.

2.1.2. Parque Comarcal

Ámbito: Se establece la reserva del ámbito del Parque del río Aguas, que comprende los terrenos asociados al tramo de desembocadura, aguas abajo, del eje Longitudinal Intermedio, e incorpora el Cerro de Las Cuartillas. Este espacio deberá enlazarse con los espacios libres que defina el Plan de Ordenación Intermunicipal de la zona de reserva del Llano Central. Asimismo, el parque engloba íntegramente la Laguna de Mojácar.

Actuaciones: En el Parque Comarcal se establecen dos zonas, cuyo desarrollo queda establecido en la zona de la desembocadura del Río Aguas (Laguna de Mojácar, parte de río arriba, y zona de vegas tradicionales que se incorpora al ámbito, se establecer Plan Especial que queda recogido en el capítulo 7 del presente Título.

El resto del Parque Comarcal se establece como espacio de reserva para su desarrollo futuro.

2.1.3. Miradores.

Ámbito: Los miradores de primer nivel recogidos en el POTLA son.

- Mirador de Mojácar
- La Granatilla
- El Picacho

Se incorporan además:

- Laguna de Mojácar.
- Los Atalayones
- Macenas

Actuaciones. En el planeamiento urbanismo queda recogido la clasificación del suelo de los puntos de Miradores. Las actuaciones serán acordes con la normativa del POTLA art. 29

En los planes de desarrollo que afecten a los puntos indicados, se establecerá las condiciones urbanísticas para su implantación. Los Miradores afectados por planes de desarrollo son:

- La Granatilla
- El Picacho
- Laguna de Mojácar.
- Los Atalayones
- Macenas

El Mirador de Mojácar forma parte del suelo urbano consolidado.

2.1.4. Áreas de Adecuación recreativa

Ámbito. Áreas de Adecuación recreativa recogida en el POTLA y las que se puedan establecer en el T.M. Constituyen espacios acondicionados para acoger visitantes y actividades de ocio de carácter extensivo (picnic, senderismo, bicicleta de montaña), y solo se permitirán instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturistas, edificaciones destinadas a servicios de restauración, y observatorios o miradores.

Actuaciones. Acordes con la normativa del POTLA art. 27

2.1.5. Rutas turísticas.

Ámbito. Los itinerarios de interés recreativo y paisajístico.

A) Los establecidos en el POTLA

B) Los itinerarios recogidos en los planos O.1.A, comprendiendo:

- Sendas ciclísticas.
- Sendas peatonales
- Propuestas de paseos recreativos

Actuaciones. Acordes con la normativa del POTLA art. 28 y art 30

2.2 Zonas de Riesgo por erosión o desprendimiento (SNU-EP-PTU-LE):

Ámbito: La zona delimitada al sur del T. Municipal coincidente con la establecida en el POTLA

Actuaciones: Se prohíbe cualquier tipo de edificación y construcciones de infraestructuras, salvo las necesarias para la conservación de los bienes existentes en el momento de la aprobación del presente PGOU.

2.3 Régimen de aplicación a los suelos con Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-PTU-PH)

El suelo no urbanizable con Protección por Planificación Territorial o Urbanística del Patrimonio Histórico está formado por aquellos bienes que, aun no estando incluidos en el catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, y que se encuentran delimitadas en los planos de ordenación del territorio de este Plan General, y en el Catálogo de Bienes Protegidos con grado de protección B y C.

Las medidas de protección de este patrimonio histórico, y en concreto la relativa se establecen con carácter general en el Título V "Normas Generales de Protección", capítulo 14 "Medidas de Protección del Patrimonio Histórico" de las presentes Normas, completándose las actuaciones en la Protección del Patrimonio Arquitectónico las NNUU recogida en el capítulo 5, del Título VIII, que será de aplicación también en los inmuebles catalogados, sitios en suelo no urbanizable.

2.4 Medidas cautelares Red de Caminos (SNU-EP-PTU-RC):

Las intervenciones en los ámbitos de caminos rurales estarán marcadas dentro de las condiciones de actuación en Suelo No Urbanizable, se establece una medida cautelar de protección de quince (15) metros medidos desde el eje de las vías municipales sujetas a estudio pormenorizado, bien en los planes de desarrollo que les afecte, bien al Plan Especial que se establece en el PGOU, o que se considere por parte de la administración para dichos sistemas.

En cuanto a condiciones de implantación de actuaciones o adquisición de derechos que puedan interferir en los desarrollos previstos, se establecerá las necesarias medidas cautelares para evitar la adquisición de derechos que supongan una carga futura para su desarrollo.

2.5 Vegas Tradicionales (SNU-EP-PTU-VT)

Ámbito: Áreas de interés agrícola tradicionales situadas en las inmediaciones del río Aguas. La delimitación de las mismas se ha ajustado respecto a las indicadas en el POTLA, recogiendo en los planos de ordenación O.1.C.

Objetivos: 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.

Las condiciones de uso y edificación serán las siguientes:

- Parcela mínima: Cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- Usos permitidos: Los asociados a instalaciones agrícolas y ganaderas.
- Edificabilidad: Superficie máxima construida veinte metros cuadrados (20 m²).
- Ocupación: Veinte metros cuadrados (20 m²).
- Altura máxima: Cuatro metros (4m).
- Distancia a caminos o linderos: Diez metros (10 m).
- Distancia a otras edificaciones: Cincuenta metros (50m); en caso de edificaciones de uso residencial la distancia será de cien metros (100m).

En las cortijadas, edificaciones o agrupaciones de edificaciones ubicadas en estos ámbitos, solo se permitirá la rehabilitación de las edificaciones existentes derivada de la

necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort sin incremento de edificabilidad o volumen, salvo en actuaciones de iniciativa municipal.

Usos prohibidos: Todos los demás incluidos los invernaderos.

2.6 Ámbito Serrano (SNU-EP-PTU-AS)

Ámbito: 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 construcción de la imagen visual del Levante Almeriense.

Se establecen como objetivos en los mismos: 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.

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.

Las condiciones de uso y edificación serán las siguientes:

- Parcela mínima: Veinte mil metros cuadrados (20.000 m²).
- Usos permitidos: Los asociados a usos agrícolas, ganaderos y forestales.
- Edificabilidad: Cero con dos metros cuadrados techo por metro cuadrado suelo (0,2 m²/m²s).
- Altura máxima: Una planta (baja) y altura máxima cuatro metros (4m).
- Distancia a caminos o linderos: Diez metros (10 m).
- Distancia a otras edificaciones: Cincuenta metros (50m); en caso de edificaciones de uso residencial la distancia será de cien metros (100m).

Estos parámetros no serán de aplicación en el caso de actuaciones declaradas de interés social impulsadas por la administración.

Usos prohibidos: Todos los demás incluidos los invernaderos.

2.7 Zona Franja Costera Mojácar (SNU-EP-PTU-FCM) Integrado en la zona de servidumbre de protección de Costas.

Ámbito: Franja costera que abarca de norte a sur desde el límite con el término Municipal de Garrucha, hasta la rambla de Alfaix, y cuyo ancho se establece entre la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, y la carretera AL-5107, así como los espacios al otro lado de la carretera procedente uno del antiguo sector 11 del anterior PGOU de suelo urbanizable no desarrollado, y la zona del entorno del sistema general deportivo sito al sur de la zona de desembocadura del río Aguas. Todo este espacio se encuentra dentro de la zona de servidumbre de protección. Dentro de dicho ámbito se sitúa el paseo marítimo ejecutado y previsto, existiendo numerosas edificaciones implantadas en el tiempo, y que consecuencia de no haberse llevado a efecto el Plan Especial previsto en el anterior PGOU, se encuentran muchas de ellas, de características no residenciales, con actividades actualmente sin encaje legal.

Objetivo: Regularizar dentro de los criterios de la legislación de Costas y POTLA, las edificaciones existentes no residenciales y/o sus usos, situadas en suelo no urbanizable de especial protección, que no sea sistema de espacios libres y que constituyen, por un lado parte de la imagen de Mojácar, y por otro dan respuesta a las necesidades propias del espacio de recreo y disfrute que lleva implícito la zona de playa a pie del suelo urbano consolidado, siendo servicios necesarios y convenientes para el uso y disfrute del dominio Marítimo Terrestre, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25.2 de la Ley de Costas; y para ello se propone en el presente PGOU las siguientes actuaciones:

1. Establecer Sistema de Espacios Libres y Dotacionales, que contienen y/o arropan al paseo marítimo, existente y previsto.
2. Mantener la política de actuaciones encaminada a dotar de los elementos dotacionales propios de zona de playa, y favorecer las zonas de accesibilidad a la misma.
3. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes, no residenciales, que se encuentren en la Franja Costera de Mojácar que se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía y cualquier otra normativa que regule dicha situación.
4. Con carácter general, cualquier edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones, de las no expresamente prohibidas no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esta actuación se prestan los servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, tal como prescribe el art. 25.2 de la Ley de Costas. En todo caso, Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en los artículo 49 del R.D. 878/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

De acuerdo con la normativa vigente:

- Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.
- b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.
- c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, pudiendo incorporar las

edificaciones existentes mediante el reconocimiento de las mismas y de sus usos en base a lo dispuesto en el artículo 42 de la LOUA.

- Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.

Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

5. En cuanto a las edificaciones existentes, no se permitirá el incremento de la superficie edificada, salvo que para las actuaciones de carácter público que lleve a cabo la propia administración, y con la necesaria justificación, así como promover el mantenimiento, rehabilitación y mejora de las existentes dentro de las condiciones establecidas en la Ley de Costas.
6. Las edificaciones existentes, no residenciales, que se encuentren en la franja Costera de Mojácar, que el presente PGOU recoge de interés por considerar que dan respuesta a las necesidades propias del espacio de recreo y disfrute que lleva implícito la zona de playa, quedan recogidas en las correspondientes fichas del anexo de las presentes NNUU (Código P-x), en las que se recoge las actuales condiciones, antecedentes, y condiciones urbanísticas para su mantenimiento y desarrollo. Los espacios edificados que se sitúen sobre la franja de 8 metros comprendida por la zona de servidumbre de tránsito de 8 metros (s/ley de Costas) más dos metros de la zona de servidumbre, y las situadas en la zona de servidumbre de la carretera AL- 5107, se podrá mantener dichas edificaciones, estableciendo en escritura pública dicha situación y valoración nula a efectos expropiatorios, en tanto no afecten a actuaciones de remodelación de los espacios indicados y/o a las zonas de paseo marítimo existentes o futuras. La edificabilidad afectada por las franjas indicadas podrá ser materializada en las zonas recogidas en las fichas, lo que implicará la cesión de las franjas a la administración.
7. Respecto a los usos residenciales, se estará sujeto a la legislación de la Ley de Costas, y en particular a lo estipulado en la disposición transitoria cuarta. No se permitirá la transformación de las edificaciones de carácter residencial a la de actividad económica.
8. Con el objeto de ordenar el frente costero conforme a los criterios del POTA, limitando el desarrollo urbanístico a aquellos usos que aporten mayor valor añadido a la calidad del litoral andaluz, por su destino a actuaciones de interés público o actividades productivas vinculadas al turismo.
9. En la Zona Franja Costera de Mojácar, en los espacios determinados para ello recogidos en el presente PGOU, y habida cuenta de los impactos ambientales directos e indirectos que el funcionamiento de estos establecimientos genera en el entorno del frente costero del municipio de Mojácar, no se otorgarán licencias municipales para nuevas implantaciones de establecimientos públicos de hostelería tipo chiringuitos playeros, restringiéndose exclusivamente a las ubicaciones propuestas. En lo relativo a chiringuitos playeros, se establecerá la regulación y ordenación de los mismos, acorde con las condiciones y especificaciones particulares que se recogen en el artículo 13.5.3. "Regulación y ordenación de los chiringuitos playeros en el frente costero", y quedan

recogidas en las correspondientes fichas del anexo de las presentes NNUU (Código E-x) las actuales condiciones, antecedentes, y condiciones urbanísticas para su implantación.

10. Los chiringuitos que se sitúan en la zona de DPMT, quedan sujetos a la Ley de Costas, previo a la licencia municipal, debiendo adaptarse en caso de nueva edificación, renovación o sustitución a las condiciones de las características constructivas y condicionantes estéticos de los chiringuitos recogidas en el artículo 13.5.3.2., En caso de discrepancia con los parámetros de ocupación entre las normas de Costas al respecto y las recogidas en el artículo 13.5.3.2. serán de aplicación las más restrictivas.

A este respecto indicar que en caso de extinción de alguna de las concesiones vigentes en terrenos de DPMT, los terrenos quedarán sujetos al régimen establecido en la Ley de costas, sin que las determinaciones del PGOU puedan vincular a la administración del estado a los efectos previstos en el art. 72 de la Ley de Costas de su decisión sobre el destino final de las obras e instalaciones existentes

13.5.3.- Regulación y ordenación de los chiringuitos playeros en el frente costero. Zona de servidumbre (OE-OP)

1.5.3.1.- Antecedentes, características generales y condiciones de funcionamiento de los chiringuitos. (OP)

El presente artículo, referente a los chiringuitos de playa de Mojácar, regula los espacios recogidos en la franja Costera para tal uso, quedando terminantemente prohibido la ocupación de la zona de servidumbre de tránsito, salvo la autorización expresa de trazado alternativo acorde con la Ley de Costas.

1. Antecedentes y características generales.

Los chiringuitos de playa de Mojácar han venido desarrollando la actividad de restauración de una manera singular dada su ubicación principalmente en zonas de servidumbre de protección. El artículo 25.2 de la Ley de Costas y el artículo 47.1 del Real Decreto 87612014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece que con carácter ordinario, sólo se permitirán en la servidumbre de protección las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, entendiéndose éste último de aplicación a los establecimientos de restauración correspondientes con los chiringuitos playeros de Mojácar.

Se denominan y tienen la consideración, a efectos de la Ley 13/1990, de 15 de diciembre, Normas Reguladoras de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, de establecimientos de hostelería, tradicionalmente con carácter eventual pero conceptualmente con posibilidad de tener carácter fijo.

2. Condiciones de funcionamiento.

En cualquier caso, deben de catalogarse desde el punto de vista de la normativa de espectáculos públicos y actividades recreativas.

Por consiguiente, habida cuenta de que la realidad evidencia que los chiringuitos se dedican habitualmente a servir al público bebidas y comidas frías o calientes recogidas en la carta y cocinadas en sus propias instalaciones por sus personas empleadas, a efectos del Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, cabe considerar con carácter general a los chiringuitos como

establecimientos públicos encuadrados en la clasificación de restaurantes, sin perjuicio de la definición de carácter fijo del establecimiento y de permanente de la actividad.

En consecuencia, los chiringuitos no podrán contar con música en el desarrollo de la actividad, debiendo carecer de equipos de reproducción o amplificación sonora o audiovisual, salvo las actuaciones de pequeño formato autorizadas previamente por el Ayuntamiento. En base a la normativa acústica de aplicación vigente, cualquier fuente emisora situada en el recinto del establecimiento deberá cumplir con los valores límite máximos indicados en la tabla VII del artículo 29 del Decreto 8/2012, de 17 de enero, para el área acústica considerada.

3. Intervención administrativa municipal.

En todo caso los chiringuitos deberán cumplir la normativa ambiental que les sea de aplicación y reunir las necesarias condiciones técnicas de seguridad, higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad para las personas, de vibraciones y nivel de ruidos, y ajustarse a las disposiciones establecidas sobre condiciones de protección contra incendios y, en su caso, al Código Técnico de Edificación, así como el resto de las condiciones establecidas para los establecimientos de hostelería y restauración sin música, en virtud de lo dispuesto en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre y desarrollado por Decreto 155/2008, condiciones que deberán de acreditarse ante el Ayuntamiento de Mojácar con la presentación del proyecto técnico, con el que pueda someterse a los preceptivos medios de intervención administrativa y licencias urbanísticas municipales correspondientes.

Respecto a las condiciones de los puestos y la formación y vigilancia de la salud de las personas trabajadoras, deberá cumplirse con la normativa de prevención de riesgos laborales.

En cuanto a los preceptivos medios de intervención administrativa municipal a los que deberá someterse el establecimiento público con carácter previo a su funcionamiento, se procederá conforme a los siguientes:

RÉGIMEN TRANSITORIO.- Se establece el plazo de un año desde la aprobación de este Plan General para la adaptación de los establecimientos públicos de hostelería tipo chiringuitos playeros a las "características constructivas y condicionantes estéticos de los chiringuitos" previstas en el artículo 13.5.3.2.

Dentro de este período temporal de transitoriedad, para el funcionamiento de los chiringuitos previamente deberá procederse de la siguiente manera:

1º- Deberá solicitarse ante el Ayuntamiento de Mojácar la realización del trámite administrativo municipal de calificación ambiental regulado en el Decreto 297/95, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, aportándose el correspondiente proyecto técnico, así como la licencia urbanística municipal de obra. El trámite de calificación ambiental se integrará en el procedimiento de la licencia urbanística municipal de obra.

2º- Una vez resuelta la calificación ambiental, a los efectos urbanísticos previstos en el artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, deberá tramitar la licencia urbanística municipal de obra, manteniendo la configuración existente a la entrada en vigor del PGOU, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de aplicación. Dicha licencia tendrá una vigencia sujeta al período transitorio de un año a partir de la aprobación del Plan General, quedando sin efecto una vez transcurrido este período se

requerirá la correspondiente autorización administrativa precisa por parte del organismo competente según la legislación sectorial de aplicación.

3º- Posteriormente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal de obra, deberá solicitarse licencia urbanística municipal de utilización para la ocupación del chiringuito, cuya vigencia quedará sujeta a la extinción del plazo del régimen transitorio.

4º- Por último, antes del inicio de la actividad se ha de presentar Declaración Responsable en los términos del artº. 6º de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que el interesado habrá de manifestar:

- Que dispone de las licencias urbanísticas municipales de obra y de utilización.
- Que dispone de la certificación expedida por el técnico director de la actuación ambiental que establece el artículo 19 del Decreto 297/95, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental, la cual deberá acreditar el cumplimiento de las medidas y condiciones impuestas en la resolución de calificación ambiental y se detallen las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.
- Que dispone de las mediciones acústicas realizadas "in situ" que constaten el cumplimiento de los niveles sonoros previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía, con las que deberá de comprobarse que con la actividad funcionando no se superan los límites acústicos que establece el citado Reglamento.

Posteriormente, el Ayuntamiento deberá realizar la actividad de comprobación de conformidad con el art.º 6º de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

RÉGIMEN DEFINITIVO.- Transcurrido el plazo de un año desde la aprobación de este Plan General quedarán sin efecto las resoluciones administrativas emitidas por el Ayuntamiento de Mojácar en el período transitorio que se dictaron con motivo del sometimiento de los chiringuitos playeros a los preceptivos medios de intervención administrativa para su funcionamiento en este período temporal transitorio.

Para la regularización definitiva de los establecimientos públicos de hostelería "chiringuitos playeros" deberá procederse de la siguiente manera:

1º- Dependiendo de la clase y titularidad de suelo en la que se ubiquen, se deberá contar con autorización de la Administración competente conforme a la legislación sectorial de aplicación.

2º- Deberá solicitarse ante el Ayuntamiento de Mojácar la realización del trámite administrativo municipal de calificación ambiental regulado en el Decreto 297/95, aportándose el correspondiente proyecto técnico, así como licencia urbanística municipal de obra, el trámite de calificación ambiental se integrará en el procedimiento de la licencia urbanística municipal de obra. El otorgamiento de la licencia urbanística municipal de obra estará sujeto al cumplimiento de las determinaciones de las "características constructivas y condicionantes estéticos de los chiringuitos" previstas en el artículo 13.5.3.2.

3º- Posteriormente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal de obra, deberá solicitarse licencia urbanística municipal de utilización para la ocupación del chiringuito, cuya vigencia quedará sujeta a la presentación cada cinco años del Certificado Técnico

de Seguridad y Solidez actualizado acerca del cumplimiento de los requisitos necesarios del establecimiento para el desarrollo de la actividad.

4º- Por último, antes del inicio de la actividad se ha de presentar Declaración Responsable en los términos del artº. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que el interesado habrá de manifestar:

- Que dispone de la autorización y/o concesión administrativa por parte del Organismo Sectorial competente.
- Que dispone de las licencias urbanísticas municipales de obra y de utilización.
- Que dispone de la certificación expedida por el técnico director de la actuación ambiental que establece el artículo 19 del Decreto 297/95, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental, la cual deberá acreditar el cumplimiento de las medidas y condiciones impuestas en la resolución de calificación ambiental y se detallan las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.
- Que dispone de las mediciones acústicas realizadas "in situ" que constaten el cumplimiento de los niveles sonoros previstos en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía, con las que deberá de comprobarse que con la actividad funcionando no se superan los límites acústicos que establece el citado Reglamento.

Posteriormente, el Ayuntamiento deberá realizar la actividad de comprobación de conformidad con el art.º 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Ha de recordarse que, conforme al artículo 5.2 del Decreto 60/2010, de 18 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, no pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial.

Para ello, respecto a la referida legislación sectorial, la competencia para intervenir administrativamente en materia de autorizaciones de uso en zona de servidumbre de protección de los chiringuitos está asignada a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, o consejería con asunción de dichas competencias de la Junta de Andalucía, competencia transferida por la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Respecto a condiciones de funcionamiento:

- La actividad recreativa de hostelería a desarrollarse en los chiringuitos playeros no se celebrará de manera ininterrumpida, debiendo permanecer inactivo el establecimiento público por cierre al menos durante un mes.
- Respecto al régimen general de los horarios de funcionamiento, se establece la siguiente regulación:
 - El horario máximo de cierre será hasta las 2,00 horas, pudiendo cerrar una hora más tarde los viernes, sábados y vísperas de festivo.
 - A partir de la hora de cierre, el responsable del establecimiento vigilará que no se sirvan más consumiciones, ni se permitirá la entrada de más

personas, debiendo quedar totalmente vacío de público media hora después del horario de cierre.

- La apertura al público en ningún caso podrá producirse antes de las 10:00 horas.

1.5.3.2.- Características constructivas y condicionantes estéticos de los chiringuitos. (OP)

1.-Condiciones de localización

La localización de los chiringuitos playeros tratará de reducir al mínimo su impacto en sus vistas desde la carretera de la playa y paseo lateral interior.

En cualquier caso, se situarán siempre en la cota más baja del terreno, no debiendo superar ningún elemento de la instalación la altura de 3,00m medida desde cualquier punto de la rasante de la carretera.

La tramitación de la concesión que corresponda se realizará ante la administración competente en cada caso, quedando sujeta cualquier instalación en lo concerniente a las estrictas condiciones estéticas, sea cual sea su ubicación.

2.- Características generales

A efectos normativos, se distinguen cuatro componentes:

a) **INSTALACIÓN CERRADA.** Que albergará la cocina, almacenes, barra, servicios higiénicos y cualquier otra dependencia que requiera su cubrición y cerramientos. En cualquier caso, las instalaciones propuestas deberán cumplir con las condiciones mínimas de salubridad, seguridad e higiene que determina el CTE vigente.

b) **TERRAZA CUBIERTA IMPERMEABLE:** Entendiendo como tal el espacio bajo protección solar con pérgola, brezo, madera y/o toldo, pudiendo ser impermeabilizado y contar con cerramiento lateral ligero.

c) **TERRAZA CUBIERTA PERMEABLE:** Podrá realizarse con pérgola, brezo o toldo, sin ningún tipo de cerramiento lateral.

d) **RECINTO EXTERIOR,** Dentro de la zona de movimiento definida en cada una de las fichas de los chiringuitos, será recinto exterior toda la superficie que no compute como instalación cerrada, terraza cubierta impermeable o terraza cubierta permeable.

3.- Características de la instalación.

3.1.- Usos.

La instalación albergará los siguientes usos:

- **Cocina,** preferiblemente cerrada, cumpliendo en cualquier caso con la normativa que le sea de aplicación. En el caso de que la totalidad o parte de la misma se encuentre al aire libre, la instalación se resolverá dando respuesta de manera efectiva a la evacuación olores y humos.

- **Barra,** podrá estar dentro y/o fuera del recinto totalmente cubierto y cerrado, siendo en cualquier caso opcional la instalación de la misma.

- **Almacén.**

- **Servicios higiénicos.** Será obligatoria la disposición de servicios higiénicos independientes para cada sexo, estando al menos uno de ellos habilitado para personas con movilidad reducida. Los cuartos de aseo no abrirán directamente