

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 19 de julio de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, por la que se dispone la publicación del acuerdo adoptado por la CTOTU, por el que se aprueba definitivamente el PGOU de Mojácar (Almería).*

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2023, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, del PGOU de Mojácar (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 9721, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2023, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo, el PGOU de Mojácar (Almería) (Anexo I).

- La Resolución de 21 de junio 2023, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 19 de julio de 2023.- La Delegada, Carmen Belén López Zapata.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

Expediente: PTO-05/23 (TIP/2022/000233).

Municipio: Mojácar (Almería).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 19 de mayo de 2023, adopta el siguiente acuerdo:

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. Dado que el procedimiento relativo al presente PGOU de Mojácar fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ya que, tratándose de un instrumento de

00287607

planeamiento sometido a evaluación ambiental estratégica, la solicitud de inicio de este procedimiento se realizó previamente a aquélla; en virtud tanto de la disposición transitoria tercera de la misma, como de la disposición transitoria quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), puede continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, el régimen de competencias y las disposiciones establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.

Segundo. El Planeamiento General del municipio lo constituye el PGOU de Mojácar, configurado por las NN.SS. de planeamiento de Mojácar (AD por Acuerdos de la CPU el 29.5.1987 y 23.12.1987) y su adaptación Parcial a la LOUA (AD por Pleno el 19.10.2009), así como sus diversas Innovaciones.

Tercero. El objeto del presente expediente es la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Mojácar.

Cuarto. Que con fecha de registro de entrada en esta Delegación Territorial el 13 de marzo de 2023, se aporta por el Ayuntamiento el expediente de referencia para que se resuelva, sobre la aprobación definitiva del mismo. Se efectúa requerimiento desde esta Delegación el 16 de marzo de 2023, completándose el expediente con fecha 20 de marzo de 2023, iniciándose el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA. No obstante, en virtud del Acuerdo de 22 de abril de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la comunicación realizada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los Ayuntamientos de Andalucía, sobre la aplicación de la tramitación de urgencia en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y dado el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mojácar aprobando la aplicación al presente expediente del procedimiento de urgencia del art. 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo de la CTOTU para pronunciarse de manera expresa queda reducido a dos meses y medio.

Quinto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Mojácar de fecha 11.10.2021, según certificado aportado.

Información pública: Los documentos urbanístico y ambiental fueron sometidos al trámite de información pública, con inserción de anuncio en BOP núm. 198, de 15 de octubre de 2021, en diario «La Voz de Almería», de 15.10.2021, y en Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica de la Corporación, así como en BOJA núm. 204, de 22.10.2021; habiéndose presentado 88 alegaciones, según certificado aportado.

Tras la aprobación inicial, se solicitaron a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística informes sectoriales en materia de Incidencia Territorial, Aguas, Salud, Memoria Histórica, Patrimonio Histórico, Comercio, Carreteras, Vivienda, Turismo, Deporte y Educación; recibiendo los siguientes:

- Informe de Incidencia Territorial, emitido el 2.12.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Aguas, emitido el 17.12.2021 en sentido favorable condicionado.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido el 3.12.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Patrimonio Histórico, emitido el 20.12.2021 en sentido favorable condicionado.
- Informe en materia de Comercio, emitido el 15.11.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Carreteras, emitido en sentido favorable condicionado.

- Informe en materia de Vivienda, emitido el 4.11.2021 en sentido favorable condicionado.
- Informe en materia de Turismo, emitido el 14.12.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Deporte, emitido el 3.12.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Educación, emitido el 30.11.2021 en sentido favorable.

Por otra parte, a la solicitud de informes en materia de Puertos, Ferrocarriles, Transporte de Mercancías; se reciben pronunciamientos indicando que no existen, ni están propuestas, instalaciones en tales materias en el municipio de Mojácar, por lo que no hay nada que informar. En idénticos términos se emite pronunciamiento respecto a la solicitud de informe en materia de Memoria Histórica y Democrática.

Además, a la solicitud de informes en materia de Vías Pecuarias y Gestión Forestal; se reciben sendos pronunciamientos indicando que en lo referente en estas materias se estará a lo que se ha establecido en el Documento de Alcance emitido y a lo que en su día establezca la Declaración Ambiental Estratégica.

Fueron solicitados igualmente informes sectoriales en materia de Carreteras (Diputación), Ferrocarriles (Estado), Ferrocarriles (ADIF), Telecomunicaciones (Estado) y Puertos (Estado); recibándose los siguientes:

- Informe en materia de Carreteras (Diputación), emitido el 8.11.2021 en sentido favorable condicionado.
- Informe en materia de Ferrocarriles (Estado), emitido el 2.11.2021 emitido en sentido favorable con observaciones.
- Informe en materia de Ferrocarriles (ADIF), emitido el 29.11.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Telecomunicaciones (Estado), emitido el 22.11.2021 en sentido favorable.
- Informe en materia de Costas (Estado), emitido el 24.1.2022 emitido en sentido favorable con observaciones y sugerencias.
- Informe en materia de Puertos (Estado), emitido el 26.1.2022 en sentido favorable condicionado.

Por otra parte, a la solicitud de informe a los órganos de la Administración del Estado con competencias en materia de Aviación Civil, Carreteras, Parques Nacionales, Contaminación Acústica y Defensa; se reciben pronunciamientos de los distintos órganos competentes indicando la no existencia de las infraestructuras o elementos que hagan necesaria la emisión de dichos informes. Respecto a la solicitud de informe en materia de Energía y Minas, se recibe pronunciamiento sobre la normativa vigente, indicando expresamente que no discurre por el término municipal de Mojácar ninguna infraestructura gasística o petrolífera competencia del Estado.

b) Aprobación provisional. En virtud de acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Mojácar de fecha 21.2.2022, según certificado aportado. Se introducen modificaciones con respecto al documento aprobado inicialmente, las cuales no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas, consistiendo las mismas en dar respuesta a los informes sectoriales, las alegaciones estimadas y a consideraciones consensuadas entre el equipo redactor y los servicios técnicos municipales, según certificado aportado. Se resuelven las 88 alegaciones presentadas conforme al informe del equipo redactor incorporado en el Plan en el apartado 5.2 de la Memoria de Ordenación y suscrito por los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento mediante informe emitido el 11.2.2022, según certificado.

Tras la aprobación provisional, se solicitaron a la CPCU informes sectoriales en materia Incidencia Territorial, Aguas, Salud, Patrimonio Histórico y Carreteras; recibándose los siguientes:

- Informe de Incidencia Territorial, emitido el 24.3.2022 en sentido favorable. No obstante, con fecha 27.3.2023, la Oficina de Ordenación del Territorio remite oficio al Servicio de Urbanismo indicando, respecto a los suelos de protección territorial del

POTLA, la aplicabilidad de su art. 34 (con carácter de Directriz, la cual sólo es de aplicación al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado denominado SUNS-1).

- Informe en materia de Aguas, emitido el 18.3.2022 en sentido favorable condicionado.
- Informe de Evaluación de Impacto en Salud, emitido el 7.3.2022 en sentido favorable.
- Informe en materia de Patrimonio Histórico, emitido el 4.3.2022 en sentido favorable con observaciones.
- Informe en materia de Carreteras, emitido el 11.3.2022 en sentido favorable condicionado.

Asimismo, se emite pronunciamiento único de la CPCU.

Asimismo, fueron solicitados informes sectoriales en materia de Carreteras (Diputación), Ferrocarriles (Estado), Ferrocarriles (ADIF), Telecomunicaciones (Estado) y Puertos (Estado); recibándose los siguientes:

1. Informe en materia de Carreteras (Diputación), emitido el 15.12.2022 en sentido favorable.
2. Informe en materia de Ferrocarriles (Estado), emitido el 25.3.2022 en sentido favorable.
3. Informe en materia de Ferrocarriles (ADIF), emitido el 9.3.2022 en sentido favorable.
4. Informe en materia de Telecomunicaciones (Estado), emitido el 4.3.2022 en sentido favorable.
5. Informe en materia de Costas (Estado), emitido el 29.4.2022 en sentido favorable con observaciones.
6. Informe en materia de Puertos (Estado), emitido el 4.3.2022 en sentido favorable.

Por otra parte, a la nueva solicitud de informe al órgano de la Administración del Estado con competencia en materia de Carreteras se recibe pronunciamiento indicando nuevamente la inexistencia de infraestructuras que hagan necesaria la emisión del mismo. Respecto a la solicitud de informe en materia de Energía y Minas, se recibe pronunciamiento indicando que las observaciones del anterior informe han sido contempladas.

La Declaración Ambiental Estratégica se emite al documento de aprobación provisional el 31.1.2023, en sentido general favorable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio Ambiental Estratégico y en el condicionado de la DAE, a excepción de una serie de ámbitos, enumerados en el apartado «5. Pronunciamiento de la Declaración Ambiental Estratégica», para los cuales el sentido es desfavorable.

c) Aprobación modificado del documento de aprobación provisional. Por Acuerdo de Pleno de 6.3.2023, según certificado aportado. Las modificaciones introducidas con respecto al documento aprobado provisionalmente no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas, consistiendo las mismas en la subsanación de los condicionantes y observaciones de los informes de ratificación al documento de aprobación provisional, las conclusiones de la Mesa de Trabajo, la Declaración Ambiental Estratégica, así como la corrección de una serie de erratas en los distintos documentos; no siendo necesario un nuevo trámite de información pública, según certificado aportado.

Sexto. En fecha 9.5.2023, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente el presente PGOU de Mojácar por adecuarse, con carácter general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a excepción de las determinaciones relativas a los ámbitos SUnc-UE-3, Sunc-UE-7a y 7b, SUnc-UE-9 y SUO-4, que implican su consideración de ordenados por el propio Plan; debiéndose realizar, no obstante una serie de correcciones que afectan a ciertas determinaciones del Plan incluidas en la Memoria, Normas Urbanísticas, Fichas Urbanísticas y/o Planos. Se enumeran en el apartado «G) Conclusiones» de dicho informe, las correcciones a realizar, detalladas ya en los distintos apartados del mismo, procediendo a su subsanación, corrección o

eliminación según proceda. Se advierte error en el número de expediente asociado a este instrumento urbanístico, que aparece tanto en el informe del Servicio de Urbanismo de 9.5.2023, como en la propuesta de acuerdo elevada a la CTOTU. Así pues, donde dice «TIP/2022/000164»; debe decir «TIP/2022/000233».

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (Corrección de errores, BOJA extraordinario núm. 25, de 27.7.2022), modificado por Decreto 13/2022, de 25 de julio, y Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; corresponde a ésta, entre otras, las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo, sostenibilidad urbana e inspección territorial y urbanística.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, asigna las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, en lo relativo al ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, está adscrita a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con lo establecido en disposición adicional décima del Decreto 300/2022, de 30 de agosto, por el que se modifica el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA, y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, al no encontrarse incluido el municipio de Mojácar en el anexo del citado Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Urbanismo deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses, a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal. No obstante, en virtud del Acuerdo de 22 de abril de 2020, del Consejo de Gobierno, por el que se toma conocimiento de la comunicación realizada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los Ayuntamientos de Andalucía, sobre la aplicación de la tramitación de urgencia en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y dado el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Mojácar aprobando la aplicación al presente expediente del procedimiento de urgencia del art. 33.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el plazo de la CTOTU para pronunciarse de manera expresa queda reducido a dos meses y medio.

00287607



IV. En fecha 9.5.2023, el Servicio de Urbanismo informa favorablemente el presente PGOU de Mojácar por adecuarse, con carácter general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a excepción de las determinaciones relativas a los ámbitos SUnc-UE-3, Sunc-UE-7a y 7b, SUnc-UE-9 y SUO-4, que implican su consideración de ordenados por el propio Plan; debiéndose realizar, no obstante una serie de correcciones que afectan a ciertas determinaciones del Plan incluidas en la Memoria, Normas Urbanísticas, Fichas Urbanísticas y/o Planos. Se enumeran en el apartado «G) Conclusiones» de dicho informe, las correcciones a realizar, detalladas ya en los distintos apartados del mismo, procediendo a su subsanación, corrección o eliminación según proceda.

Por lo expuesto, vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en el art. 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y, en aplicación de ésta la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.ºa) Aprobar definitivamente de manera parcial, conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar, por adecuarse a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado «G) Conclusiones» del informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 9.5.2023. En todo caso, el Plan quedará condicionado, en su desarrollo y ejecución, al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe en materia de aguas de 18.3.2022.

b) Denegar las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada de los ámbitos ordenados detalladamente por el propio Plan (SUnc-UE-3, Sunc-UE-7a y 7b, SUnc-UE-9 y SUO-4), para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, por los motivos expresados en el apartado «G) Conclusiones» del informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial de fecha 9.5.2023.

2.º Indicar al Ayuntamiento de Mojácar que deberá elaborarse documento que contenga la subsanación de las deficiencias arriba señaladas, el cual deberá ser sometido a la correspondiente toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente ser remitido a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 2.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación, verifique el mismo y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra el presente acuerdo, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

00287607

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del presente acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en los apartados 2 y 4 del artículo 20 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Vicepresidenta 2.<sup>a</sup> de la CTOTU  
Carmen Belén López Zapata

## ANEXO II

### RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE ALMERÍA, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE MÓJACAR (ALMERÍA), EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO DE LA CTOTU, DE FECHA 19 DE MAYO DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de mayo de 2023, por el que se aprueba definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, el PGOU de Mojácar (Almería), en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 19 de junio de 2023,

## R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de mayo de 2023, proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva del PGOU de Mojácar (Almería), y remitir copia al Ayuntamiento del citado documento, debidamente diligenciado, para su depósito en el Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Delegada Territorial  
Carmen Belén López Zapata

00287607

**ANEXO III****NORMAS URBANÍSTICAS:****TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1.- OBJETO, ÁMBITO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL**

- 1.1.1.- *Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar (OE)*
- 1.1.2.- *Ámbito de aplicación (OE)*
- 1.1.3.- *Naturaleza jurídica del Plan General (OE)*
- 1.1.4.- *Finalidades y principios de la Ordenación Urbanística (OE)*

**CAPÍTULO 2.- EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

- 1.2.1.- *Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General (OE)*
- 1.2.2.- *Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa (OE)*
- 1.2.3.- *Ejecutividad y declaración de utilidad pública (OE)*
- 1.2.4.- *Régimen legal fuera de ordenación (OE)*
- 1.2.5.- *Situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación (OE)*
- 1.2.6.- *Vigencia del Plan General (OE)*
- 1.2.7.- *Innovación del Plan (OE-OP)*
- 1.2.8.- *Revisión del Plan General (OE)*

**CAPÍTULO 3.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO**

- 1.3.1.- *Finalidad (OP)*
- 1.3.2.- *Consulta directa (OP)*
- 1.3.3.- *Consultas previas (OP)*
- 1.3.4.- *Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo (OP)*

**CAPÍTULO 4.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL**

- 1.4.1.- *Documentación del Plan General (OE-OP)*
- 1.4.2.- *Interpretación (OE-OP)*
- 1.4.3.- *Determinaciones estructurales del Plan General (OE)*
- 1.4.4.- *Determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP)*
- 1.4.5.- *Determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP)*

**TÍTULO II.- NORMAS GENERALES SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 2.1.1.- *Órganos actuantes (OP)*
- 2.1.2.- *Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU (OP)*
- 2.1.3.- *Instrumentos de actuación urbanística (OP)*

**CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN**



**SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES DE LOS PLANES DE DESARROLLO**

- 2.2.1.- *Definición y clases (OE)*
- 2.2.2.- *Disposiciones generales. (OP)*

**SECCIÓN 2ª.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

- 2.2.3.- *Planes de Sectorización (OP)*
- 2.2.4.- *Planes Parciales de Ordenación (OP)*
- 2.2.5.- *Planes Especiales (OP)*
- 2.2.6.- *Estudios de Detalle (OP)*

**SECCIÓN 3ª.- OTROS INSTRUMENTOS**

- 2.2.7.- *Estudios de Detalle; Alineaciones y/o rasantes (OP)*
- 2.2.8.- *Ordenanzas Municipales (OP)*
- 2.2.9.- *Catálogos de Bienes Protegidos (OE)*

**CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

- 2.3.1.- *Definición y clases (OP)*

**SECCIÓN 1ª.- ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

- 2.3.2.- *Instrumentos de gestión sistemática (OP)*
- 2.3.3.- *Presupuestos de las actuaciones sistemáticas*
- 2.3.4.- *Delimitación de unidades de ejecución (OP)*
- 2.3.5.- *Elección del sistema de actuación (OP)*
- 2.3.6.- *Sistema de compensación (OP)*
- 2.3.7.- *Sistema de cooperación (OP)*
- 2.3.8.- *Sistema de expropiación (OP)*

**SECCIÓN 2ª.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS**

- 2.3.9.- *Instrumentos de gestión asistemática (OP)*
- 2.3.10.- *Expropiación forzosa (OP)*
- 2.3.11.- *Ocupación directa (OP)*<sup>1</sup>
- 2.3.12.- *Contribuciones especiales (OP)*
- 2.3.13.- *Transferencias de aprovechamiento urbanístico (OP)*
- 2.3.14.- *Normalización de fincas (OP)*
- 2.3.15.- *Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes (OP)*
- 2.3.16.- *Ámbitos incorporados en suelo Urbano Consolidado como actuaciones asistemáticas (OP)*

**CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN****SECCIÓN 1ª.- ASPECTOS GENERALES**

- 2.4.1.- *Clases de proyectos (OP)*
- 2.4.2.- *Condiciones generales de los proyectos técnicos (OP)*

**SECCIÓN 2ª.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

- 2.4.3.- *Definición, limitaciones y clases (OP)*
- 2.4.4.- *Objeto (OP)*
- 2.4.5.- *Contenido de los proyectos de Urbanización (OP)*
- 2.4.6.- *Aprobación de los proyectos de Urbanización (OP)*

- 2.4.7.- *Ejecución y Garantías (OP)*
- 2.4.8.- *Ejecución simultánea de urbanización y edificación (OP)*
- 2.4.9.- *Programa de vigilancia ambiental en proyectos de obra. (OP)*
- 2.4.10.- *Recepción de las obras de urbanización (OP)*
- 2.4.11.- *Proyectos de obras ordinarias de urbanización. (OP)*

**SECCIÓN 3ª.- PROYECTOS DE PARCELACIÓN**

- 2.4.12.- *Proyectos de Parcelación (OP)*

**SECCIÓN 4ª.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN O DEMOLICIÓN**

- 2.4.13.- *Proyectos de Edificación o Demolición (OP)*
- 2.4.14.- *Clases de obras de edificación y definición en proyectos. (OP)*

**SECCIÓN 5ª.- PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

- 2.4.15.- *Definición y clases (OP)*
- 2.4.16.- *Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (OP)*

**SECCIÓN 6ª.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

- 2.4.17.- *Proyectos de instalación de actividades. Definición y clases (OP)*
- 2.4.18.- *Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. (OP)*

**CAPÍTULO 5.- CONTROL Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

- 2.5.1.- *Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento. Definición (OP)*

**CAPÍTULO 6.- OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU**

- 2.6.1.- *Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable (OP)*
- 2.6.2.- *Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos. Régimen general (OP)*

**TÍTULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 3.1.1.- *Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo (OE-OP)*
- 3.1.2.- *Régimen urbanístico del subsuelo (OE-OP)*

**CAPÍTULO 2.- EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

- 3.2.1.- *Contenido urbanístico del derecho de propiedad (OE-OP)*
- 3.2.2.- *Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes (OE-OP)*
- 3.2.3.- *Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos (OE-OP)*

**CAPÍTULO 3.- EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

- 3.3.1.- *Áreas de reparto (OE)*
- 3.3.2.- *El aprovechamiento urbanístico. Conceptos (OE)*
- 3.3.3.- *Determinación del aprovechamiento medio (OE)*
- 3.3.4.- *Coefficientes de uso y tipología (OP)*
- 3.3.5.- *Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento (OP)*
- 3.3.6.- *Cesión de terrenos (OE)*

3.3.7.- *Equidistribución (OP)*

3.3.8.- *Urbanización (OP)*

#### **CAPÍTULO 4.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN**

##### **SECCIÓN 1ª.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES**

3.4.1.- *Deber de conservación y rehabilitación. Órdenes de ejecución (OP)*

3.4.2.- *Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OP)*

3.4.3.- *El deber de rehabilitación (OP)*

3.4.4.- *Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones (OP)*

##### **SECCIÓN 2ª.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO**

3.4.5.- *Conservación, de los bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico (OE)*

3.4.6.- *Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el Planeamiento (OE)*

##### **SECCIÓN 3ª.- DECLARACIÓN DE RUINA**

3.4.7.- *Situación legal de ruina urbanística (OP)*

3.4.8.- *Declaración de Ruina (OP)*

3.4.9.- *Inaplicabilidad de la Demolición (OP)*

3.4.10.- *Ruina Física Inminente (OP)*

#### **CAPÍTULO 5.- LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

3.5.1.- *Parcelación urbanística (OE-OP)*

3.5.2.- *Indivisibilidad de fincas, Unidades aptas para la edificación, Parcelas y solares (OE-OP)*

3.5.3.- *Régimen de las parcelaciones urbanísticas (OE-OP)*

3.5.4.- *Actos reveladores de posible parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable (OE-OP)*

### **TÍTULO IV.- LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

4.1.1.- *Potestades administrativas en materia de disciplina (OP)*

4.1.2.- *Legitimación para los actos de uso y edificación (OP)*

4.1.3.- *Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación (OP)*

#### **CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS**

##### **SECCIÓN 1ª.- ASPECTOS GENERALES**

4.2.1.- *Actos sujetos a licencias urbanísticas (OP)*

4.2.2.- *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa*

4.2.3.- *Régimen de la licencia (OP)*

4.2.4.- *Protección del Dominio Público: regulación de las licencias (OP)*

4.2.5.- *Competencia para otorgar licencias (OP)*

4.2.6.- *Plazo para notificar la resolución expresa (OP)*

4.2.7.- *Deficiencias subsanables e insubsanables en el proyecto (OP)*

4.2.8.- *Modificación del contenido de las licencias durante la ejecución de las obras (OP)*

- 4.2.9.- *Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias (OP)*
- 4.2.10.- *Efectos del otorgamiento de licencia (OP)*
- 4.2.11.- *Titularidad de las licencias y declaraciones responsables y transmisión de las mismas (OP)*
- 4.2.12.- *Derechos de licencia (OP)*
- 4.2.13.- *Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias (OP)*
- 4.2.14.- *Eficacia temporal las licencias (OP)*
- 4.2.15.- *Prórroga de las licencias (OP)*
- 4.2.16.- *Caducidad de las licencias (OP)*
- 4.2.17.- *Incumplimiento del deber de solicitar licencia (OP)*
- 4.2.18.- *Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia o de ajustarse a la misma)*

**SECCIÓN 2ª.- CONTENIDO GENERAL DE LAS LICENCIAS**

- 4.2.19.- *Contenido general de las solicitudes de licencia o declaración responsable (OP)*

**SECCIÓN 3ª.- TIPOS DE LICENCIAS Y CONTENIDOS PARTICULARES**

- 4.2.20.- *Clasificación de las licencias (OP)*
- 4.2.21.- *Licencias de parcelación de terrenos (OP)*
- 4.2.22.- *Licencias de obras de urbanización no incluidas en proyecto de urbanización (OP)*
- 4.2.23.- *Licencias de obras Mayores, edificaciones e instalaciones (OP)*
- 4.2.24.- *Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones (OP)*
- 4.2.25.- *Licencias de obras de edificación: Obras menores (OP)*
- 4.2.26.- *Licencias de otras actuaciones urbanísticas (OP)*
- 4.2.27.- *Documentación específica para licencias de movimientos de tierras (OP)*
- 4.2.28.- *Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre*
- 4.2.29.- *Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (OP)*
- 4.2.30.- *Licencias de primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones (OP)*
- 4.2.31.- *Licencias de obra de carácter provisional (OP)*
- 4.2.32.- *Licencias en suelo no urbanizable (OP)*
- 4.2.33.- *Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural (OP)*
- 4.2.34.- *Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias (OP)*

**SECCIÓN 4ª.- OTRAS SITUACIONES RELACIONADAS CON LA CONCESIÓN DE LICENCIAS**

- 4.2.35.- *Obras por fases (OP)*
- 4.2.36.- *Replanteo de los edificios o instalaciones proyectadas (OP)*
- 4.2.37.- *Prescripciones observables en la ejecución de las obras (OP)*
- 4.2.38.- *Inspección del cumplimiento de las condiciones de licencia (OP)*
- 4.2.39.- *Cambio de las direcciones de obra (OP)*
- 4.2.40.- *Finalización de las obras y puesta en uso de la actividad o edificación (OP)*
- 4.2.41.- *De las Licencias urbanísticas y los procedimientos de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general. (OP)*
- 4.2.42.- *Licencias urbanísticas de actuaciones sometidas a procedimiento de control o*

prevención ambiental. (OP)

4.2.43.- Documentación a presentar con carácter general para las Licencias urbanísticas de actuaciones sometidas procedimiento de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurren razón Imperiosa de Interés general. (OP)

4.2.44.- Proyectos para la apertura de establecimientos sujetos a declaración responsable y comunicación previa para el ejercicio de actividades. (OP)

### **CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA**

#### **SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES**

4.3.1.- Instrumentos de política de suelo y vivienda (OP)

4.3.2.- El Patrimonio Municipal del Suelo (OP)

4.3.3.- Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo (OP)

4.3.4.- Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo (OP)

4.3.5.- Delimitación de áreas de tanteo y retracto (OP)

4.3.6.- Límite en la aplicación de los ingresos derivados de la gestión del Patrimonio Público(OP)

#### **SECCIÓN 2ª.-DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

4.3.7.- Sobre el carácter de las determinaciones (OP)

4.3.8.- La calificación de vivienda protegida (OP)

4.3.9.- Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas (OP)

4.3.10.- Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas (OP)

4.3.11.- Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales(OP)

4.3.12.- El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de vivienda protegida (OP)

4.3.13.- Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas (OP)

4.3.14.- Vinculación de la calificación de viviendas protegidas (OP)

### **TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)**

5.1.1.- Tipos de medidas y responsabilidades

5.1.2.- Aplicación

#### **CAPÍTULO 2.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL (OE)**

5.2.1.- Legislación de aplicación

5.2.2.- Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental

5.2.3.- Instrumentos de planeamiento urbanístico, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental

5.2.4.- Calificación ambiental

5.2.5.- Autorizaciones y permisos de carácter ambiental

5.2.6.- Estudio de Inserción Paisajística

5.2.7.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental



**CAPÍTULO 3.- INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS(OE)**

- 5.3.1.- *Definición y objetivos*
- 5.3.2.- *Principios para la integración de las actuaciones en el territorio*
- 5.3.3.- *Criterios de sostenibilidad*
- 5.3.4.- *Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo. Criterios de diseño y planificación*
- 5.3.5.- *Medidas de prevención de riesgos naturales en los instrumentos de desarrollo. Criterios de diseño y planificación*
- 5.3.6.- *Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable*
- 5.3.7.- *Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas*
- 5.3.8.- *Inserción ambiental y paisajística del viario*

**CAPÍTULO 4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO (OE)**

- 5.4.1.- *Definición y tipos*
- 5.4.2.- *Regulación de la publicidad*
- 5.4.3.- *Terrenos no edificados*
- 5.4.4.- *Seguridad y ornato público en los edificios*
- 5.4.5.- *Instalaciones en la vía pública*
- 5.4.6.- *Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno*
- 5.4.7.- *Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano*

**CAPÍTULO 5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS COMUNICACIONES (OE)**

- 5.5.1.- *Protección de carreteras*
- 5.5.2.- *Protección del sistema ferroviario*

**CAPÍTULO 6.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (OE)**

- 5.6.1.- *Protección de líneas aéreas de alta tensión*
- 5.6.2.- *Antenas radioeléctricas y servicios de telecomunicaciones*

**CAPÍTULO 7.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL (OE)**

- 5.7.1.- *Contenido y aplicación*
- 5.7.2.- *Condiciones generales*
- 5.7.3.- *Nuevas infraestructuras*
- 5.7.4.- *Elementos publicitarios*
- 5.7.5.- *Protección de masas forestales y prevención de incendios forestales*
- 5.7.6.- *Protección de la Fauna y Flora*
- 5.7.7.- *Protección de las pistas y caminos rurales*
- 5.7.8.- *Protección del suelo*
- 5.7.9.- *Protección del Paisaje*
- 5.7.10.- *Espacios Red Natura 2000 que están incluidos en el ámbito municipal*

**CAPÍTULO 8.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS (OE)**

- 5.8.1.- *Gestión de residuos – Criterios Generales*

- 5.8.2.- *Residuos Industriales*
- 5.8.3.- *Residuos de Construcción y Demolición*
- 5.8.4.- *Gestión de residuos en el desarrollo del planeamiento*
- 5.8.5.- *Recogida selectiva*
- 5.8.6.- *Puntos limpios*
- 5.8.7.- *Suelos contaminados y Actividades potencialmente contaminantes de suelo*

**CAPÍTULO 9.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO (OE)**

- 5.9.1.- *Determinaciones generales*
- 5.9.2.- *Protección de las Vías Pecuarias*
- 5.9.3.- *Protección del Dominio Público Hidráulico*
- 5.9.4.- *Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, playas, dunas y arenales anexos*

**CAPÍTULO 10.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS (OE)**

- 5.10.1.- *Protección de los recursos hídricos*

**CAPÍTULO 11.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES (OE)**

- 5.11.1.- *Prevención de avenidas e inundaciones*
- 5.11.2.- *Puntos de Riesgo*

**CAPÍTULO 12.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, PROTECCIÓN DE LA ATMOSFERA (OE)**

- 5.12.1.- *Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica*
- 5.12.2.- *Medidas para disminuir la emisión de ruido*
- 5.12.3.- *Medidas para la mejora de la calidad del aire*
- 5.12.4.- *Medidas en relación a la contaminación por olores, en la calidad del aire*
- 5.12.5.- *Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización*
- 5.12.6.- *Medidas de protección acústica en los instrumentos de desarrollo, y áreas con niveles superiores a los objetivos fijados en zonas de transición. Criterios de diseño y planificación*

**CAPÍTULO 13.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO (OE)**

- 5.13.1.- *Medio Ambiente y desarrollo urbanístico*
- 5.13.2.- *Obligación de restitución medioambiental*

**CAPÍTULO 14.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO (OE)**

- 5.14.1.- *Normas de protección*
- 5.14.2.- *Sujetos responsables de la protección del patrimonio*
- 5.14.3.- *Protección de Bienes Culturales Arqueológicos*
- 5.14.4.- *Intervenciones arqueológicas: definición y tipos*
- 5.14.5.- *Tipología de Yacimientos Arqueológicos*
- 5.14.6.- *Criterios de catalogación arqueológica*
- 5.14.7.- *Normas genéricas de protección arqueológica*
- 5.14.8.- *Documentación resultante de la intervención arqueológica*
- 5.14.9.- *Protección del medio urbano del núcleo de Mojácar*
- 5.14.10.- *Relación de bienes de patrimonio arqueológico*
- 5.14.11.- *Relación Patrimonio Arquitectónico*

- 5.14.12.- *Normas Generales de Protección Arquitectónica*
- 5.14.13.- *Actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre un inmueble*
- 5.14.14.- *Marco legal y normativo del Patrimonio Arqueológico*
- 5.14.15.- *Normas particulares para la protección del patrimonio arqueológico existente en el suelo clasificado como urbano*
- 5.14.16.- *Condiciones particulares de protección del Nivel I*
- 5.14.17.- *Condiciones particulares de protección del Nivel II*
- 5.14.18.- *Protección de la contaminación visual en los entornos BIC*

**CAPÍTULO 15.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, JARDINES Y ARBOLADO (OE)**

- 5.15.1.- *Protección general de la vegetación*
- 5.15.2.- *Valoración de los árboles*
- 5.15.3.- *Infracciones y sanciones*
- 5.15.4.- *Indemnizaciones*

**CAPÍTULO 16.- MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE GENERO (OE)**

- 5.16.1.- *Legislación de aplicación*
- 5.16.2.- *Determinaciones*

**TÍTULO VI.- NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 6.1.1.- *Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas (OE)*
- 6.1.2.- *Sistemas y titularidad jurídica del suelo (OE)*
- 6.1.3.- *Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales (OE)*
- 6.1.4.- *Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales (OP)*
- 6.1.5.- *Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales (OP)*
- 6.1.6.- *Protección y servidumbre de los Sistemas Generales (OE)*

**CAPÍTULO 2.- SISTEMA DE COMUNICACIONES**

- 6.2.1.- *Definición y tipos (OE)*
- 6.2.2.- *Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos (OE)*
- 6.2.3.- *Condiciones de uso del SGV (OE)*
- 6.2.4.- *Ejecución y planeamiento especial (OP)*
- 6.2.5.- *Urbanización del SGV (OP)*
- 6.2.6.- *Zonas de protección del SGV (OE)*
- 6.2.7.- *Sistema Local Viario (SLV). Definición (OE)*
- 6.2.8.- *Titularidad y dominio del SLV (OE)*
- 6.2.9.- *Desarrollo y programación del SLV (OP)*
- 6.2.10.- *Urbanización del SLV (OP)*
- 6.2.11.- *Sistema ferroviario (OE)*

**CAPÍTULO 3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- 6.3.1.- *Definición (OE)*
- 6.3.2.- *Clases de Equipamientos Comunitarios (OE)*

6.3.3.- *Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario (OP)*

6.3.4.- *Equipamiento privado (OE)*

#### **CAPÍTULO 4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

6.4.1.- *Definición y tipos (OE)*

6.4.2.- *Usos admitidos (OE-OP)*

#### **CAPÍTULO 5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS**

6.5.1.- *Definición y tipos (OE)*

6.5.2.- *Titularidad, dominio y organismo actuante (OE)*

6.5.3.- *Condiciones de uso (OE)*

6.5.4.- *Urbanización y edificación (OP)*

6.5.5.- *Otras determinaciones (OP)*

### **TÍTULO VII.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

7.1.1.- *Ámbito aplicación y Condiciones de uso del suelo y del subsuelo (OE-OP)*

7.1.2.- *Clasificación de los usos. (OE-OP)*

7.1.3.- *Usos Globales y Usos Pormenorizados (OE-OP)*

7.1.4.- *Actividades incompatibles con el Modelo Territorial y el Medio Urbano (OE)*

7.1.5.- *Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales. (OE)*

#### **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS**

7.2.1.- *Usos en los sótanos (OP)*

7.2.2.- *Diferentes usos en un mismo edificio o local (OP)*

#### **CAPÍTULO 3.- USO RESIDENCIAL**

7.3.1.- *Definición y usos pormenorizados (OE-OP)*

7.3.2.- *Condiciones de uso y programa de la vivienda (OP)*

7.3.3.- *Alturas (OP)*

7.3.4.- *Viviendas exteriores (OP)*

7.3.5.- *Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones (OP)*

7.3.6.- *Dotación de aparcamientos (OP)*

7.3.7.- *Dotación de trasteros vinculados a viviendas (OP)*

#### **CAPÍTULO 4.- USO INDUSTRIAL**

7.4.1.- *Definición y Usos pormenorizados (OE-OP)*

7.4.2.- *Condiciones Generales de Ordenación y Edificación. (OP)*

7.4.3.- *Condiciones particulares del uso Industria Compatible. Talleres domésticos, talleres artesanales, oficios artísticos, pequeña industria, obradores y mantenimiento de automóvil. (OP)*

7.4.4.- *Condiciones particulares del uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento*

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

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

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

**CAPÍTULO 5.- USO TERCIARIO****SECCIÓN 1ª.- DEFINICIONES GENERALES**

- 7.5.1.- *Definición y usos pormenorizados (OE-OP)*
- 7.5.2.- *Circulación interior, escaleras y ascensores (OP)*

**SECCIÓN 2ª COMERCIAL****SUBSECCIÓN 2.1. MEDIANA SUPERFICIE COMERCIAL**

- 7.5.3.- *Alcance (OP)*
- 7.5.4.- *Condiciones particulares del uso mediana superficie comercial (OP)*

**SUBSECCIÓN 2.2. USO PEQUEÑO COMERCIO, HOSTELERÍA Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

- 7.5.5.- *Condiciones particulares del uso pequeño comercio y hostelería (OP)*
- 7.5.6.- *Condiciones particulares del uso recreativo y espectáculos públicos (OP)*

**SECCIÓN 3ª.- GRAN SUPERFICIE COMERCIAL**

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

**SECCIÓN 5ª USO DE OFICINAS**

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

**CAPÍTULO 6 USO TURÍSTICO. ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS**

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

**SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PRIVADO**

- 7.6.3.- *Condiciones del uso Dotacional privado (OP)*

**CAPÍTULO 7.- USO DOTACIONAL**

- 7.7.1.- *Definición y clases (OE-OP)*
- 7.7.2.- *Condiciones particulares del uso de equipamientos. (OP)*
- 7.7.3.- *Condiciones particulares de los usos pormenorizados de Espacios Libres. (OP)*
- 7.7.4.- *Uso de servicios de comunicaciones y transportes. (OP)*
- 7.7.5.- *Uso pormenorizado de infraestructuras (OP)*
- 7.7.6.- *Condiciones particulares de los usos de comunicaciones e infraestructuras urbanas (OP)*

**CAPÍTULO 8. USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO**

- 7.8.1.- *Definición y Usos Pormenorizados. (OP)*
- 7.8.2.- *Condiciones particulares del uso de Garaje y Aparcamiento (OP)*

**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)*

**TÍTULO VIII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- 8.1.1.- *Aplicación y definición (OP)*
- 8.1.2.- *Clases de obras de edificación (OP)*
- 8.1.3.- *Obras en los edificios (OP)*



- 8.1.4.- *Obras de demolición (OP)*
- 8.1.5.- *Obras de nueva edificación (OP)*
- 8.1.6.- *Condiciones de la edificación*

**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)*
- 8.2.2.- *Superficie de parcela (OP)*
- 8.2.3.- *Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable (OP)*
- 8.2.4.- *Segregación de parcelas parcialmente edificadas (OP)*
- 8.2.5.- *Linderos (OP)*
- 8.2.6.- *Alineaciones (OP)*
- 8.2.7.- *Rasantes (OP)*
- 8.2.8.- *Perfil de proyecto. Rasante transformada. (OP)*
- 8.2.9.- *Parcela edificable y solar (OP)*

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

- 8.2.10.- *Superficie ocupable (OP)*
- 8.2.11.- *Coefficiente de ocupación (OP)*

**SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

- 8.2.12.- *Definición y aplicación (OP)*
- 8.2.13.- *Superficie edificada total y su cómputo (OP)*
- 8.2.14.- *Superficie útil (OP)*
- 8.2.15.- *Superficie edificable (OP)*
- 8.2.16.- *Coefficiente de edificabilidad (OP)*
- 8.2.17.- *Sólido Capaz: Definición y aplicación (OP)*
- 8.2.18.- *Sólido capaz y superficies computables. (OP)*
- 8.2.19.- *Altura del edificio. (OP)*
- 8.2.20.- *Altura máxima. (OP)*
- 8.2.21.- *Altura de las edificaciones. (OP)*
- 8.2.22.- *Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida. (OP)*

**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)*
- 8.3.2.- *Calidad, Salubridad y Seguridad (OP)*
- 8.3.3.- *Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo (OP)*
- 8.3.4.- *Local exterior (OP)*
- 8.3.5.- *Piezas habitables (OP)*
- 8.3.6.- *Ventilación e iluminación (OP)*
- 8.3.7.- *Servicios higiénicos (OP)*
- 8.3.8.- *Piscinas (OP)*
- 8.3.9.- *Patios (OP)*

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

- 8.3.10.- *Dotación de aparcamiento (OP)*
- 8.3.11.- *Condiciones constructivas (OP)*
- 8.3.12.- *Aparcamiento en los espacios libres privados (OP)*

**CAPÍTULO 4.- CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 8.4.1.- *Definición y aplicación (OP)*
- 8.4.2.- *Ámbito de aplicación (OP)*
- 8.4.3.- *Fachadas. Modificación y materiales (OP)*
- 8.4.4.- *Instalaciones en la fachada (OP)*
- 8.4.5.- *Integración paisajística de los cerramientos definitivos de parcelas y solares (OP)*
- 8.4.6.- *Cuerpos salientes (OP)*
- 8.4.7.- *Elementos salientes (OP)*
- 8.4.8.- *Elementos salientes no permanentes (OP)*
- 8.4.9.- *Portadas y escaparates (OP)*
- 8.4.10.- *Medianerías (OP)*
- 8.4.11.- *Cerramientos provisionales de parcelas o solares. (OP)*
- 8.4.12.- *Condiciones específicas generales: (OP)*
- 8.4.13.- *Construcciones de valor arquitectónico y/o etnológico. (OP)*

**CAPÍTULO 5.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

- 8.5.1.- *Ámbito de aplicación (OE-OP)*
- 8.5.2.- *Protección específica del patrimonio catalogado (OE-OP)*
- 8.5.3.- *Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados (OE-OP)*
- 8.5.4.- *Conservación subsidiaria y expropiación forzosa. (OE-OP)*
- 8.5.5.- *Obras permitidas (OP)*
- 8.5.6.- *Excepcionalidad de las condiciones generales de edificación (OP)*
- 8.5.7.- *Accesibilidad (OP)*
- 8.5.8.- *Condiciones particulares de parcelación (OE)*
- 8.5.9.- *Normativa supletoria (OP)*
- 8.5.10.- *Informe urbanístico (OP)*
- 8.5.11.- *Documentación complementaria (OP)*

**SECCIÓN 1ª.- NIVELES DE PROTECCIÓN**

- 8.5.12.- *Niveles de protección (OP)*
- 8.5.13.- *Condiciones particulares de parcelación (OE)*
- 8.5.14.- *Condiciones de uso (OP)*
- 8.5.15.- *Normas supletorias (OP)*

**SECCIÓN 2ª.- NIVEL A: PROTECCIÓN INTEGRAL**

- 8.5.16.- *Definición y ámbito de aplicación (OP)*
- 8.5.17.- *Condiciones particulares de la edificación (OP)*

**SECCIÓN 3ª.- NIVEL B: PROTECCIÓN GLOBAL**

- 8.5.18.- *Definición y ámbito de aplicación (OP)*

8.5.19.- *Condiciones Particulares de la edificación (OP)*

**SECCIÓN 4ª.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE BIC, ESPACIOS Y PAISAJE URBANOS**

8.5.20.- *Definición y ámbito de aplicación (OE-OP)*

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

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

**SECCIÓN 5ª PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO**

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

8.5.24.- *Publicidad exterior. Carteles, Paneles, Rótulos, Anuncios, Letreros y Vallas Publicitarias*

**TÍTULO IX.- NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

9.1.1.- *Objeto y Aplicación (OP)*

**CAPÍTULO 2.- LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS**

9.2.1.- *Disposiciones Generales (OP)*

9.2.2.- *Dimensiones mínimas del viario público (OP)*

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

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

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

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

9.2.7.- *Viario compartido en coexistencia peatonal rodado (OP)*

9.2.8.- *Viales pasaje (OP)*

9.2.9.- *Pavimentación de los viarios públicos (OP)*

9.2.10.- *Trazado en planta del viario (OP)*

9.2.11.- *Trazado en alzado (OP)*

9.2.12.- *Intersecciones giratorias (OP)*

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

**CAPÍTULO 3.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES**

9.3.1.- *Condiciones Generales (OP)*

9.3.2.- *Criterios de urbanización (OP)*

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

9.3.4.- *Sistema de riego (OP)*

9.3.5.- *Plantación y siembra (OP)*

9.3.6.- *Conservación de los jardines (OP)*

**CAPÍTULO 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO**

9.4.1.- *Condiciones generales (OP)*

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

9.4.3.- *Papeleras y bancos (OP)*

9.4.4.- *Mobiliario Urbano (OP)*

**CAPÍTULO 5.- CRITERIOS DE URBANIZACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO**

- 9.5.1.- *Aplicación (OP)*
- 9.5.2.- *Directrices para la urbanización del Casco Antiguo (OP)*
- 9.5.3.- *Soterramiento de las infraestructuras (OP).*

**CAPÍTULO 6.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS**

- 9.6.1.- *Condiciones generales. El dimensionamiento y trazado de redes (OP)*
- 9.6.2.- *Red de abastecimiento y saneamiento (OP)*
- 9.6.3.- *Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales (OP)*
- 9.6.4.- *Instalaciones de alumbrado público (OP)*
- 9.6.5.- *Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos (OP)*
- 9.6.6.- *Las infraestructuras para la energía eléctrica (OP)*
- 9.6.7.- *Infraestructuras de telecomunicación (OP)*
- 9.6.8.- *Red de riego (OP)*
- 9.6.9.- *Coordinación de los servicios urbanos básicos (OP)*

**CAPÍTULO 7.- PREVENCIÓN MEDIO AMBIENTAL**

- 9.7.1.- *Condiciones de prevención ambiental. (OP)*

**LIBRO II.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES****TÍTULO X.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- 10.1.1.- *Determinaciones Generales del Plan General en el Suelo Urbano (OE)*
- 10.1.2.- *La clasificación y delimitación del Suelo Urbano (OE)*
- 10.1.3.- *La categoría de Suelo Urbano Consolidado (OE)*
- 10.1.4.- *La categoría de Suelo Urbano No Consolidado (OE)*
- 10.1.5.- *Ordenación del Suelo Urbano No consolidado (OP)*
- 10.1.6.- *Cesiones y reservas en Suelo Urbano No Consolidado (OE)*
- 10.1.7.- *Urbanización y edificación en Suelo Urbano No Consolidado (OP)*
- 10.1.8.- *División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística (OP)*

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

**SECCIÓN 2ª.- EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

- 10.2.3.- *Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado OE)*
- 10.2.4.- *Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado (OE)*
- 10.2.5.- *Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada diferida (OP)*
- 10.2.6.- *Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio (OP)*
- 10.2.7.- *Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (OE)*

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)*

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

**SECCIÓN 3ª.- ACTUACIONES EN UNIDADES PARCELARIAS INDEPENDIENTES**

10.2.10.- *Disposiciones generales (OP)*

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

10.2.12.- *Ámbito de actuación (OP)*

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

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

10.2.15.- *Área de reparto y Aprovechamientos (OP)*

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

10.2.16.- *Disposiciones generales (OP)*

10.2.17.- *Obligaciones de los propietarios (OP)*

**SECCIÓN 5ª.- LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO**

10.2.18.- *Disposiciones generales (OP)*

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

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

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

**TITULO XI. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN**

**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)*

11.1.2.- *Alteración de las condiciones particulares (OP)*

11.1.3.- *Tipos de obras permitidas (OP)*

11.1.4.- *Zonas de Ordenanzas (OP)*

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

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

11.1.7.- *Unidades de intervención (OP)*

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

**CASCO ANTIGUO**

11.2.1.- *Definición y objetivos (OP)*

11.2.2.- *Ámbito (OP)*

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

11.2.4.- *Condiciones particulares de parcelación (OP)*

11.2.5.- *Alineación a vial (OP)*

11.2.6.- *Retranqueos (OP)*

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

11.2.8.- *Ocupación máxima de parcela (OP)*



- 11.2.9.- *Altura y número de plantas sobre y bajo rasante. (OP)*
- 11.2.10.- *Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación (OP)*
- 11.2.11.- *Ordenanza de calles para preservación de vistas hacia el mar o paisaje. (OP)*
- 11.2.12.- *Cubiertas (OP)*
- 11.2.13.- *Muros de contención (OP)*
- 11.2.14.- *Condiciones particulares de estética (OP)*
- 11.2.15.- *Condiciones de edificabilidad. (OP)*
- 11.2.16.- *Condiciones particulares de los proyectos en zona Casco Antiguo (OP)*
- 11.2.17.- *Condiciones particulares de los aparcamientos en zona Casco Antiguo (OP)*

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

- 11.3.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.3.2.- *Ámbito (OP)*
- 11.3.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.3.4.- *Condiciones de la parcela. (OP)*
- 11.3.5.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.3.6.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.3.7.- *Altura y número de plantas sobre y bajo rasante. (OP)*
- 11.3.8.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.3.9.- *Condiciones estéticas (OP)*
- 11.3.10.- *Densidad (OP)*

**CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 3 – (RELH) RESIDENCIAL****ENSANCHE LAS HUERTAS**

- 11.4.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.4.2.- *Ámbito (OP)*
- 11.4.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.4.4.- *Condiciones de la parcela. (OP)*
- 11.4.5.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.4.6.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.4.7.- *Altura y número de plantas sobre y bajo rasante. (OP)*
- 11.4.8.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.4.9.- *Densidad (OP)*
- 11.4.10.- *Condiciones estéticas (OP)*

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

- 11.5.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.5.2.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.5.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.5.4.- *Condiciones de la parcela. (OP)*
- 11.5.5.- *Posición de la edificación (OP)*

- 11.5.6.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.5.7.- *Alturas de la edificación (OP)*
- 11.5.8.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.5.9.- *Densidad (OP)*
- 11.5.10.- *Condiciones complementarias para la edificación conjunta en agrupación de parcelas unifamiliares (OP)*
- 11.5.11.- *Consideración general. (OP)*

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

- 11.6.1.- *Definición y Objetivos (OP)*
- 11.6.2.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.6.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.6.4.- *Condiciones de la parcela. (OP)*
- 11.6.5.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.6.6.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.6.7.- *Alturas de la edificación (OP)*
- 11.6.8.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.6.9.- *Densidad (OP)*
- 11.6.10.- *Obras admisibles (OP)*

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

- 11.7.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.7.2.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.7.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.7.4.- *Condiciones de la parcela. (OP)*
- 11.7.5.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.7.6.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.7.7.- *Alturas de la edificación (OP)*
- 11.7.8.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.7.9.- *Densidad (OP)*
- 11.7.10.- *Condiciones Zona Libre (OP)*
- 11.7.11.- *Ordenanza particular de la parcela catastral 3804060XG0130D en Paseo Mediterráneo nº 329 (OP)*
- 11.7.12.- *Ordenanza particular de la parcela catastral en Paseo Mediterráneo nº 93 (OP)*
- 11.7.13.- *Particularidades*

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

- 11.8.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.8.2.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.8.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.8.4.- *Condiciones de la parcela (OP)*

- 11.8.5.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.8.6.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.8.7.- *Altura de la edificación (OP)*
- 11.8.8.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.8.9.- *Densidad (OP)*

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

- 11.9.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.9.2.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.9.3.- *Condiciones de la parcela (OP)*
- 11.9.4.- *Condiciones estéticas (OP)*
- 11.9.5.- *Condiciones particulares de infraestructuras de saneamiento: (OP)*
- 11.9.6.- *Condiciones de edificación particulares. (OP).....338*

**CAPÍTULO 10.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº9– Terciario (T)**

- 11.10.1.- *Definición y objetivos (OP)*
- 11.10.2.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.10.3.- *Condiciones particulares de uso (OP)*
- 11.10.4.- *Condiciones de la parcela (OP)*
- 11.10.5.- *Ocupación de la parcela (OP)*
- 11.10.6.- *Alturas de la edificación (OP)*
- 11.10.7.- *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento*
- 11.10.8.- *Obras admisibles (OP)*

**CAPÍTULO 11.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº10– (DPR)****DOTACIONAL PRIVADO**

- 11.11.1.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.11.2.- *Uso característico (OP)*
- 11.11.3.- *Usos compatibles (OP)*
- 11.11.4.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.11.5.- *Altura de la edificación (OP)*
- 11.11.6.- *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (OP)*

**CAPÍTULO 12.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 11– (DPU)****DOTACIONAL PÚBLICO**

- 11.12.1.- *Ámbito y tipología (OP)*
- 11.12.2.- *Uso característico (OP)*
- 11.12.3.- *Usos compatibles (OP)*
- 11.12.4.- *Posición de la edificación (OP)*
- 11.12.5.- *Altura de la edificación (OP)*
- 11.12.6.- *Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento (OP)*

**CAPÍTULO 13. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº 12 - (DHp)****DEPORTIVO HOTELERO**

- 11.13.1.- *Ámbito: (OP)*

**CAPÍTULO 14. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA Nº13 - MARINA DE LA TORRE II****SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

- 11.14.1.- *Condiciones de Parcela (OP)*
- 11.14.2.- *Modalidades de edificación (OP)*
- 11.14.3.- *Alineaciones y rasantes (OP)*
- 11.14.4.- *Alturas de la edificación (OP)*
- 11.14.5.- *Condiciones de ocupación (OP)*
- 11.14.6.- *Condiciones de edificabilidad (OP)*
- 11.14.7.- *Condiciones exteriores de la edificación (OP)*
- 11.14.8.- *Condiciones interiores de edificación (OP)*
- 11.14.9.- *Condiciones estéticas (OP)*
- 11.14.10.- *Condiciones de conservación (OP)*

**SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS**

- 11.14.11.- *Uso Residencial y Hotelero (OP)*
- 11.14.12.- *Uso Comercial (OP)*
- 11.14.13.- *Uso Social (OP)*
- 11.14.14.- *Uso Docente (OP)*

**SECCIÓN 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA**

- 11.14.15.- *Condiciones Particulares de las Zonas R.H.C y R.S. (OP)*
- 11.14.16.- *Otras condiciones (OP)*
- 11.14.17.- *Cuadro de Superficies (OP)*
- 11.14.18.- *Entidad de conservación (OP)*

**CAPÍTULO 15. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON PLANEAMIENTO****INCORPORADO (API)****SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

- 11.15.1.- *Delimitación (OP)*
- 11.15.2.- *Regulación de las áreas con Planeamiento Incorporado (OP)*

**SECCIÓN 2ª. ÁREAS CON PLANEAMIENTO INCORPORADO**

- 11.15.3.- *API-1 Marina de la Torre I (OP)*
- 11.15.4.- *API-2 El Descargador A (OP)*
- 11.15.5.- *API-3 El Descargador B (OP)*
- 11.15.6.- *API-4 El Palmeral (OP)*
- 11.15.7.- *API-5 Rambla Alfaix (OP)*
- 11.15.8.- *API-6 Macenas (OP)*
- 11.15.9.- *API-7 Cañada de Aguilar (OP)*

**TÍTULO XII.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO**

- 12.1.1.- *Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)*
- 12.1.2.- *División de los Sectores del Suelo Urbanizable (OE)*

- 12.1.3.- *Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable y uso global (OE)*
- 12.1.4.- *Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE-OP)*
- 12.1.5.- *Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)*
- 12.1.6.- *Coefficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (OP)*
- 12.1.7.- *El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE)*
- 12.1.8.- *Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)*
- 12.1.9.- *Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE)*
- 12.1.10.- *Urbanización (OP)*
- 12.1.11.- *Edificación (OP)*
- 12.1.12.- *Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación (OP)*
- 12.1.13.- *Modificación de las determinaciones del PGOU (OE)*
- 12.1.14.- *Desarrollo de los planes parciales de ordenación (OP)*
- 12.1.15.- *Plazo de ordenación y ejecución (OP)*

#### **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

- 12.2.1.- *Condiciones particulares de desarrollo del suelo urbanizable*
- 12.2.2.- *Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1 La Mata Los Mingranos (OP)*
- 12.2.3.- *Suelo Urbanizable Ordenado SUO-2 Altos del Albardinar y Descargador 1. (OP)*
- 12.2.4.- *Suelo Urbanizable Ordenado SUO-5 UE-2 Macenas (OP)*

#### **CAPÍTULO 3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

- 12.3.1.- *Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado (OE)*
- 12.3.2.- *Condiciones generales de sectorización (OE)*
- 12.3.3.- *Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable no sectorizado (OE)*
- 12.3.4.- *Condiciones particulares de sectorización para cada uso (OE)*
- 12.3.5.- *Contenido de los Planes de Sectorización (OE-OP)*

### **TÍTULO XIII.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 13.1.1.- *Ámbito (OE)*
- 13.1.2.- *Condiciones generales de uso.(OE)*
- 13.1.3.- *Definiciones (OE)*
- 13.1.4.- *Categorías y delimitación (OE)*
- 13.1.5.- *Condiciones de planeamiento (OE-OP)*
- 13.1.6.- *Compatibilidad con otras legislaciones, POTLA (OE-OP)*
- 13.1.7.- *Tramitación de actuaciones en el Suelo No Urbanizable (OE-OP)*
- 13.1.8.- *Parcelación y segregación de fincas (OE)*
- 13.1.9.- *Demostración de la condición de regadío (OP)*

13.1.10.- *Condiciones para prevención de parcelaciones urbanísticas (OE)*

**CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

13.2.1.- *Régimen jurídico (OE)*

13.2.2.- *Derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable (OE)*

**CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE**

13.3.1.- *Generalidades (OE-OP)*

13.3.2.- *Normas relativas a las infraestructuras (OP)*

13.3.3.- *Normas relativas a la protección de vías de comunicación de titularidad municipal (OP)*

13.3.4.- *Distancias mínimas: (OP)*

13.3.5.- *Normas relativas a la protección de las características naturales del suelo (OE)*

13.3.6.- *Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable (OE-OP)*

**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)*

13.4.2.- *Condiciones de uso e implantación (OE)*

13.4.3.- *Usos permitidos y autorizables (OE)*

13.4.4.- *Usos prohibidos (OE)*

13.4.5.- *Determinaciones (OE)*

13.4.6.- *Régimen específico del Suelo del Dominio Público Hidráulico y zonas Inundables (SNU-EP-LE-DPH) (OE)*

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)*

13.4.8.- *Régimen de aplicación a las Vías pecuarias (SNU-EP-LE-VP) (OE)*

13.4.9.- *Régimen de aplicación a los suelos con Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-LE-BC) (OE)*

13.4.10.- *Régimen de aplicación a la Red de Espacios Protegidos de Andalucía (SNU-EP-LE-RENPA) (OE)*

**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)*

13.5.2.- *Regulación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial(OE)398*

13.5.3.- *Regulación y ordenación de los chiringuitos playeros en el frente costero. Zona de servidumbre (OE-OP)*

13.5.3.1.- *Antecedentes, características generales y condiciones de funcionamiento de los chiringuitos (OP)*

13.5.3.2.- *Características constructivas y condicionantes estéticos de los chiringuitos. (OP)*

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

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

- 13.6.1.- *Definición (OE)*
- 13.6.2.- *Usos permitidos (OE)*
- 13.6.3.- *Usos autorizables (OE)*
- 13.6.4.- *Usos prohibidos (OE)*
- 13.6.5.- *Determinaciones (OE-OP)*

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

- 13.7.1.- *Definición (OE)*
- 13.7.2.- *Plan Especial de la desembocadura del Río Aguas. (OP)*
- 13.7.3.- *Plan Especial de la Zona de Los Gurullos (OP)*
- 13.7.4.- *Plan Especial de Actuación en Caminos Rurales.(OP)*
- 13.7.5.- *Plan Especial de Miradores (OP)*
- 13.7.6.- *Plan Especial de Marina de La Torre (antiguo Sector 11)*

**LIBRO III.- RÉGIMEN TRANSITORIO****TÍTULO XIV.- RÉGIMEN TRANSITORIO****Disposiciones finales**

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

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO 1.- OBJETO, ÁMBITO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL****CAPÍTULO 2.- EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL****CAPÍTULO 3.- PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO****CAPÍTULO 4.- CONTENIDO DEL PLAN GENERAL****CAPÍTULO 1.-OBJETO, ÁMBITO Y NATURALEZA DEL PLAN GENERAL****1.1.1.- Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar (OE)**

- El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Mojácar que conforma el ámbito de su aplicación, así como la organización de su gestión y ejecución de acuerdo a la legislación vigente, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y demás legislación sectorial de aplicación así como a las normas y directrices de los vigentes Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA).



- El presente Plan General de Ordenación Urbana de Mojácar, sustituye a los precedentes documentos o normas del planeamiento general del municipio (Normas subsidiarias con aprobación definitiva en fechas 29 de mayo de 1987 y 23 de diciembre de 1987 y las sucesivas Modificaciones Puntuales Subsidiarias, así como con documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) a la LOUA, aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 19 de octubre de 2009 y publicado en el BOP nº 242 de fecha 18 de diciembre de 2009), los cuales quedan derogados y sustituidos a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas que resulten procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

#### *1.1.2.- Ámbito de aplicación (OE)*

- El presente Plan General de Ordenación Urbanística tiene por objeto la ordenación urbanística integral del territorio que ocupa el término municipal de Mojácar.
- Este Plan General constituye la norma urbanística básica de la que se dota este municipio. En razón a ello, los planes que se formulen en desarrollo del mismo, así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio, observarán necesariamente las previsiones del presente Plan General, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial y en los Planes de Ordenación del Territorio vigentes y de aplicación.

#### *1.1.3.- Naturaleza jurídica del Plan General (OE)*

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la normativa de la vigente legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Mojácar es el instrumento de planeamiento que establece la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de conformidad con la legislación urbanística vigente, definiendo los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación de la totalidad del suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Asimismo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de dichas facultades.

#### *1.1.4.- Finalidades y principios de la Ordenación Urbanística (OE)*

1. La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno. La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio.
2. Son fines de la actividad urbanística que establece el presente Plan General, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos contenidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución Española, el artículo 10.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para ello el Plan establece como fines específicos de la actividad urbanística:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la localidad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
- b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y, en su virtud, por la ordenación urbanística del presente Plan.
- d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Mojácar, evitando la especulación del suelo.
- f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
- h) La protección del patrimonio histórico y natural y del urbanístico, arquitectónico, cultural y paisajístico.

## CAPÍTULO 2.- EFECTOS, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

### 1.2.1.- *Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General (OE)*

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.
2. La entrada en vigor del presente Plan General producirá los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la LOUA:
  - a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación.
  - b) Obligatoriedad, lo que implica:
    - β.1) El deber del cumplimiento de todas las determinaciones del Plan y de la legalidad urbanística, tanto para el Ayuntamiento como para los particulares, dicho cumplimiento podrá instarse por cualquiera, mediante su solicitud al órgano municipal competente y en su caso interponer recurso administrativo o jurisdiccional. El Ayuntamiento deberá contestar los recursos administrativos que a tal fin se presenten en el plazo legalmente establecido.

La ciudadanía directamente o por representación podrá ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones establecidas en el presente Plan General, así como, las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental y de los proyectos de ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

β.2) Cuando la legislación urbanística y las presentes normas abran a los particulares la iniciativa en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación vigente.

β.3) Cuando el proceso de aprobación de los instrumentos de ordenación se inicie de oficio por el Ayuntamiento o por otra Administración Pública competente, pero la aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración Pública, se entenderá definitivamente aprobado una vez cumplido el plazo señalado por la legislación vigente para su resolución.

- c) Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender tanto por los particulares como por las Administraciones Públicas implicadas la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

#### 1.2.2.- Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa (OE)

1. La aprobación del presente Plan General, así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, así como al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
2. El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense, deberán ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.
4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.
5. En los demás casos, los actos promovidos por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra un excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el

procedimiento previsto en el Art. 171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

*1.2.3.- Ejecutividad y declaración de utilidad pública (OE)*

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Mojácar.
2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás instrumentos que lo desarrollen, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y los edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

*1.2.4.- Régimen legal fuera de ordenación (OE)*

1. Definición.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del PGOU, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del mismo, que resulten disconformes con la nueva ordenación, quedan en la situación legal de fuera de ordenación con las siguientes excepciones:

Inmuebles incluidos en cualquiera de los regímenes de protección o Catálogos del PGOU o de los planes de desarrollo del Plan General, para los que estos establezcan medidas especiales de protección.

Edificaciones en Suelo No Urbanizable que, de acuerdo con la legislación vigente hayan de quedar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo condiciones, respecto de las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

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.

2. Graduación.

De acuerdo con lo establecido en el art. 34.1.b. de la LOUA, en función del grado de disconformidad con la nueva ordenación, se distinguen dos situaciones.

- a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

- Las que, resultando disconformes con la nueva ordenación, ocupan suelos destinados a viario o a dotaciones públicas (equipamientos o espacio libres), o que impiden la efectividad de su destino. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación fuera de lo ámbitos de unidades de ejecución.
- Las que se ubican total o parcialmente sobre suelo de dominio público de cualquier clase sin la correspondiente autorización o concesión demanial, o sobre reserva para patrimonio público de suelo.
- Las que se encuentran situadas en terrenos clasificados bajo alguna de las categorías de suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, siempre que su uso sea incompatible con el régimen establecido para dicha categoría.
- Las que supongan graves incumplimientos de las Legislaciones vigentes sobre patrimonio histórico o calidad ambiental, o produzcan efectos ambientales claramente perjudiciales para la población residente. Será suficiente y necesario un informe donde se declare el incumplimiento grave, emitido por el órgano de la administración autonómica competente en materia de protección del patrimonio o de protección ambiental en cada caso.
- Las que por su emplazamiento alteren muy negativamente paisajes sobresalientes o vista de calidad sobre lo núcleos de población. En el momento de redacción del Plan no se han detectado elementos en esta situación.

- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconforme con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

### 3. Régimen general.

Con carácter general, e independientemente del grado de disconformidad con la nueva ordenación en que se encuentren se establece el siguiente régimen:

- a) Podrán autorizarse aquellas obras que permitan restablecer totalmente la conformidad con el ordenamiento urbanístico vigente.
- b) Podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.
- c) Excepcionalmente, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Se hará constar en la autorización que la ejecución de estas obras no da lugar a incremento del valor de expropiación.
- d) Procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario de la edificación o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelo de dominio público, la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

#### 4. Régimen particular para actos parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Sin perjuicio de lo establecido con carácter general en el punto anterior, para las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes parcialmente incompatibles con la nueva ordenación se establece el siguiente régimen:

- a) Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de reforma y mejora (excluidas las de ampliación), incluidas las de adaptación para ubicación de actividades. No se considerarán como obras de ampliación, aquellas que desarrollen un determinado uso en detrimento de otro, sin ampliar la edificación.
- b) En edificaciones existentes erigidas de forma no ilegal, por contar con licencia acogida a ordenamientos urbanísticos anteriores o sin licencia cuando ésta no era exigible (anteriores a la Ley del suelo de 1956 en general o de la Ley 19/1975 para edificaciones en suelo no urbanizable), podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites que, por su situación, le sea exigible en estas normas urbanística.
- c) En ningún caso el uso final al que se destinen las instalaciones, construcciones o edificaciones objeto de las obras de reforma o mejora podrá ser incompatible con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud.
- d) Se hará constar en las autorizaciones, que las obras bajo este régimen particular no dan lugar a incremento del valor de expropiación.

##### 1.2.5.- Situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación (OE)

#### 1. Definición.

☞ ① Conforme a lo establecido en la legislación vigente, lo actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido desde su terminación el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, previo reconocimiento por órgano competente de dicha situación.

☞ ② En el caso de edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, existente en suelo no urbanizable de especial protección o en suelo con riesgo ciertos de erosión, desprendimiento, inundaciones u otros riesgo naturales, tecnológicos o de otra procedencia, construida sin licencia urbanística después de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 o con licencia urbanística contraviniendo su condiciones, procederá el reconocimiento de situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, solo si hubiese transcurrido el plazo citado en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre para adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o de la imposición de limitaciones por los riegos indicados.

☞ ③ En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, la obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

#### 2. Régimen.

El reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en edificaciones situadas en suelo no urbanizable, se realizará por el procedimiento establecido en la legislación vigente.

Sólo podrán autorizarse las obras de conservación y reparación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

No procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que pueda establecer el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

#### *1.2.6.- Vigencia del Plan General (OE)*

1. El Plan General mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su innovación íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales revisiones parciales o modificaciones
2. Las previsiones programadas por el Plan serán de ocho años a partir de la aprobación definitiva del documento. Transcurrido dicho periodo, el Ayuntamiento considerará la oportunidad de su revisión parcial o total.
3. En cualquier momento, y en todo caso, cada cuatro años el Ayuntamiento constatará el cumplimiento de ejecución de sus previsiones, para en su caso, ajustar las determinaciones de programación, ordenación y gestión de carácter potestativo e incorporar otras no establecidas conforme al procedimiento establecido al efecto por la legislación vigente.

#### *1.2.7.- Innovación del Plan (OE-OP)*

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión integral o parcial, o mediante su modificación.
2. El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la innovación del presente Plan General, en cualquier momento, procediéndose a la revisión o modificación del mismo. Cualquier innovación del Plan deberá ser establecida por la misma clase de instrumento de planeamiento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.  
A los efectos de valorar el alcance de las eventuales innovaciones del Plan General, se entenderá que son elementos y sistemas fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.
3. La innovación se producirá conforme a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que se establecen en el artículo 36.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### *1.2.8.- Revisión del Plan General (OE)*

1. Es revisión del PGOU, la alteración integral de la ordenación establecida y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. La revisión podrá ser parcial, en los términos



del artículo 37.2 de la LOUA, cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio municipal, bien de sus determinaciones, que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Procederá la revisión total o parcial del PGOU con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
  - b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
  - c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
  - d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal.
  - e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
  - f) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
  - g) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el presente PGOU.
3. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del PGOU, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del mismo.
4. No se considerará revisión ni modificación del PGOU, sino su mero desarrollo:
  - a) Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este PGOU en sus respectivos ámbitos.
  - b) Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén dentro de su funcionalidad como instrumento de planeamiento.
  - c) El cambio de la delimitación de las unidades de ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
  - d) La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este PGOU indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
  - e) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LOUA y el propio PGOU reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

- f) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
  - g) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la Legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
  - h) Las modificaciones del Catálogo que se aprueben como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.
  - i) Las alteraciones de los espacios identificados como “espacios libres asociados al viario” en el Plano de Calificación pormenorizada, que, al no computarse en el PGOU dentro de los estándares dotacionales de sistemas de espacios libres, en los Proyectos de reurbanización o de mejora de viario, podrán reajustarse en su trazado y/o adscribirse a cualquiera de los usos compatibles con el destino de viario (peatonal, rodado, carril bici y similares).
5. En cualquier caso, toda innovación deberá de acreditar que supone una mejora para el interés público de la ordenación del PGOU, ya sea aumentando la proporcionalidad previa de las dotaciones respecto a los usos lucrativos, o bien que la mejora sea cualitativa en cuanto a mejor ubicación de las reservas dotacionales en el ámbito y respecto al entorno de servicio, o una mayor proporción de vivienda protegida, todo ello en aplicación de las determinaciones de los artículos 9.D) y 36 de la LOUA

### CAPÍTULO 3. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO

#### 1.3.1.- Finalidad (OP)

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:
  - a) Consulta directa
  - b) Consultas previas
  - c) Informes urbanísticos
  - d) Cédulas urbanísticas
2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

#### 1.3.2.- Consulta directa (OP)

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés. De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.
3. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Planeamientos de Desarrollo aprobados, delimitación de Unidades de Ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación o compensación aprobados o en trámite. Dichos documentos se encontrarán, en todo caso, actualizados.

#### 1.3.3.- Consultas previas (OP)

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente. Dicha consulta se emitirá con el carácter de informe técnico o de cédula urbanística, según conste en la petición del consultante, devengando las tasas que resulten de aplicación en las correspondientes ordenanzas fiscales.

#### 1.3.4.- Informes y cédulas urbanísticas. Valor acreditativo (OP)

##### 1. Informes.

- a) Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o Unidad de Ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de solicitud.
- b) La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a la escala del Plan, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución objeto de consulta. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.
- c) Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

##### 2. Cédulas Urbanísticas:

- A. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.
- B. La Cédula se expedirá a solicitud por escrito del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 1.b del presente artículo y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.
- C. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
  - a) Situación de la finca.

- b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.
  - c) Área de Reparto, en su caso, en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
  - d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento; en particular, alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
  - e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
  - f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo establecidos por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
  - g) Unidad de Ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.
  - h) Grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.
  - i) En su caso, Unidad de Ejecución o Área de Reparto donde se podrá o deberá hacer efectivo el derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.
3. Valor Acreditativo de los Informes y Cédulas Urbanísticas:
- a) El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
  - b) No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado, deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar.

## CAPÍTULO 4.-CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

### 1.4.1.- Documentación del Plan General (OE-OP)

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos con sus respectivos anexos, en su caso:
  - Documento 1. Memoria de Información.
  - Documento 2. Memoria de Ordenación.
  - Documento 3. Documentación Gráfica.
  - Documento 4. Normas urbanísticas.

- Documento 5. Catálogo.
- Documento 6. Estudio Ambiental  
Estratégico.
- Documento 7. Estudios  
Complementarios.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.
4. El resto de las determinaciones del presente documento, así como aquéllas que se definan por el planeamiento subordinado que se tramite en desarrollo del presente Plan General, tendrán el rango propio de esta última categoría de planeamiento de desarrollo, por lo que, su modificación o complemento, podrá realizarse a través del planeamiento especial o parcial o a través de las figuras de planeamiento de detalle que establece la vigente legislación urbanística.
5. La nueva definición, modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrán formularse a través de Estudios de Detalle en los casos y con los límites establecidos por la vigente legislación urbanística, las presentes Normas Urbanísticas y los que pudiera establecer el planeamiento de desarrollo.
6. La delimitación de las Unidades de Ejecución y la determinación de los sistemas de actuación podrán formularse o modificarse, salvo que el planeamiento disponga de manera expresa lo contrario, por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística.

#### 1.4.2.- Interpretación (OE-OP)

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Mojácar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
3. Las determinaciones del PGOU se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalados en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.
4. Si, no obstante, la aplicación de estos criterios interpretativos subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del PGOU más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres y dotacionales, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la

menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

5. Los datos relativos a los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable tienen la precisión inherente a la medición realizada sobre una base cartográfica digital del PGOU. En el supuesto de no coincidencia exacta de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos deducible de una cartografía de detalle de acreditada mayor precisión, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del PGOU, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa, manteniendo los datos totales de aprovechamiento del PGOU (superficie edificable, número de viviendas), así como las cifras de reservas de sistemas generales y locales.
6. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen durante la vigencia del Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación y la justificación de la elegida. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 13 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
7. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

#### *1.4.3.- Determinaciones estructurales del Plan General (OE)*

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y orgánica y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad, a fin de garantizar la conservación del medio ambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el municipio.
2. La Ordenación Estructural se establece, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, mediante las siguientes determinaciones:
  - 2.1. El Plan clasifica la totalidad del suelo del término municipal de Mojácar, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo. Las clases de suelo que establece el Plan son Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable, atendiendo a lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA. No obstante, el Plan excluye de la clasificación de suelo algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular. Estos sistemas generales se recogen en el Plano de Estructura del Territorio.

Los criterios para el establecimiento de las clases y categorías de suelo son los que siguen:

- 2.1.1. Suelo Urbano: Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidado al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación propuesta por el presente PGOU e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2.1.1.1. El Suelo Urbano se subdivide en las siguientes categorías:

A. Suelo Urbano Consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 2.1.1. anterior, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no estén comprendidos en alguna de las circunstancias del apartado B que se recoge a continuación.

B. Suelo Urbano No Consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a 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.

2.1.1.2. El Plan General establece para el suelo urbano no consolidado en función de la situación del planeamiento anterior las siguientes situaciones:

- a) Suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado: Aquel que teniendo en el anterior Plan características de suelo urbano no consolidado sometido a planeamiento de desarrollo, a la entrada en vigor del presente Plan cuente con planeamiento aprobado, en curso de ejecución y que el Plan General respete sus determinaciones.
- b) Suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado modificado: Aquel que teniendo en el anterior Plan, características de suelo urbano no consolidado sometido a planeamiento de desarrollo y que a la entrada en vigor del presente



- Plan cuenta con planeamiento aprobado, en curso de ejecución y que el Plan General modifica sus determinaciones.
- c) Suelo urbano no consolidado sin planeamiento en tramitación o sin culminación del mismo: Aquel que teniendo las características de este tipo de suelo urbano, sometido a planeamiento de desarrollo, que a la entrada en vigor del presente Plan el planeamiento no haya iniciado o culminado su tramitación y que será ejecutada a las propias determinaciones con los ajustes que en el presente Plan se recojan.
  - d) Suelo urbano no consolidado, en Unidades de Ejecución de nueva delimitación: Aquel que, teniendo las características de este tipo de suelo urbano, queda sometido a planeamiento de desarrollo, y que será ejecutado conforme a sus propias determinaciones.
  - e) Suelo urbano no consolidado, no incluido en Unidades de ejecución: Aquel que, teniendo las características de este tipo de suelo urbano, los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo, 51.1c de las LOUA, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.
- 2.1.2. Suelo Urbanizable. Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así delimitados para satisfacer las necesidades de expansión del municipio.
- 2.1.2.1. Las categorías que se establecen dentro de este tipo de suelo son las siguientes:
- A. Suelo Urbanizable Ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.
  - B. Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles y que forman los sectores para los que el Plan difiere la ordenación detallada a la posterior tramitación del pertinente Plan Parcial de Ordenación.
  - C. Suelo Urbanizable No Sectorizado, que comprende aquellos terrenos que, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo, pueden constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el desarrollo urbanístico a medio y largo plazo.
- 2.1.2.2. El Plan General establece para el suelo urbanizable en función de de la situación del planeamiento anterior las siguientes categorías:
- a) Suelo Urbanizable sectorizado ordenado con planeamiento aprobado: Aquel suelo urbanizable del Plan anterior, que a la entrada en vigor del presente Plan cuenta su planeamiento de desarrollo aprobado, en curso de ejecución y que el Plan respete sus determinaciones.
  - b) Suelo Urbanizable sectorizado ordenado con planeamiento aprobado y modificado: Aquel suelo urbanizable del Plan anterior, que a la entrada en vigor del presente Plan cuenta con planeamiento aprobado, en curso de ejecución y que el Plan general no respete sus determinaciones.
  - c) Suelo urbanizable sectorizado con planeamiento en tramitación: Aquel suelo urbanizable del Plan anterior, que cuenta con planeamiento de desarrollo en tramitación, como mínimo en aprobación provisional a la entrada en vigor del presente Plan y que será ejecutado conforme a sus propias determinaciones.
- 2.1.3. Suelo No Urbanizable: 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) Que sean objeto por el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje, de protección o mejora del patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- d) 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.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar y ordenar específicamente.
- g) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- h) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.1.3.1. El Suelo No Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.  
Aquellos terrenos que no presentan valores ambientales, paisajísticos, históricos o culturales ni riesgos naturales acreditados pero cuya transformación se considera improcedente actualmente por cuestiones de racionalidad urbanística y sostenibilidad.
- b) Suelo No Urbanizable Protegido.
  - β.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.  
Aquellos espacios que, por su singular interés ambiental, territorial o paisajístico resultan excepcionales dentro del contexto provincial y regional, o porque constituyen bienes de dominio público o son zonas inundables, teniendo una regulación específica en la normativa sectorial del Estado o la Comunidad Autónoma.
  - β.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.  
Aquellos espacios que, por su singular interés ambiental, territorial o paisajístico teniendo una regulación específica en la Planificación Territorial.
  - β.3) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.  
Aquellos terrenos que presentan valores forestales y paisajísticos merecedores de protección y que no se encuentran protegidos por la legislación específica.

2.2. El Plan establece las disposiciones para garantizar el suelo suficiente destinado a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección, de acuerdo con las necesidades previstas en el Plan y para dar cumplimiento a la Ley de

Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante su distribución cuantitativa entre los sectores y áreas de reforma interior previstas en el Plan.

- 2.3. El Plan reserva los terrenos y construcciones de tipo dotacional públicos que constituyen la red de Sistemas Generales para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizar la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Las reservas darán cumplimiento a los mínimos que se establece en el artículo 10.1A) c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - 2.4. El Plan determina los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Área y Sector del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado y Sectorizado. Se establecen estas determinaciones en los Planos de Ordenación, en las presentes Normas Urbanísticas y en las fichas anexas sobre Sectores y Áreas de Reforma Interior en el apartado correspondiente a las edificabilidades máximas establecidas para cada uno de ellos.
  - 2.5. Las determinaciones del suelo urbanizable no sectorizado, que incluyen los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.
  - 2.6. El Plan delimita y establece el aprovechamiento medio de cada Área de Reparto.
  - 2.7. Las que establecen el régimen de protección y servidumbre de los bienes de dominio público.
  - 2.8. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.
  - 2.9. La normativa e identificación de los ámbitos del hábitat rural diseminado a los que se refiere el art. 46.1.g de la LOUA y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
  - 2.10. Los elementos estructurantes de la red de transportes públicos, red de aparcamientos y red de tráfico.
3. Los que el Plan identifica como terrenos calificados como Sistemas Generales, tanto municipales como los de interés del Estado o de la Comunidad Autónoma.

A estos efectos el Plan identifica como Sistemas Generales a aquellos terrenos y construcciones de destino dotacional público, necesarios para asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbano y territorial del municipio y garanticen el estándar adecuado según las necesidades a sus habitantes.

Esta red básica está formada:

- a) Parques, jardines y espacios públicos actuales y previsibles necesarios para constituir un 6,04 m<sup>2</sup>/hab).
- b) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, de carácter supramunicipal o municipal elegidos por sus dimensiones, posición estratégica, o destino específico integran la estructura general del municipio.

#### *1.4.4.- Determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP)*

Se considera ordenación pormenorizada, aquella que tiene por finalidad la ordenación precisa y detallada de ámbitos determinados o la definición de sus criterios y directrices, para la redacción

de la ordenación detallada en los mismos, se entenderá por preceptiva, de conformidad con el art. 10.2.a) de la LOUA, las siguientes:

1. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada, el trazado pormenorizado de su trama, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, sus usos pormenorizados y sus ordenanzas de aplicación. Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresadas por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.
2. En el suelo urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución:
  - a) La delimitación de las áreas de reforma interior y de los distintos sectores que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada y la definición de sus objetivos.
  - b) La asignación de usos, densidades y edificabilidades globales, para cada una de las áreas de reforma interior.
  - c) La delimitación de Áreas de Reparto y sus aprovechamientos medios.
3. En el suelo no incluido en Unidades de Ejecución, los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo, 51 de las LOUA, según las determinaciones del instrumento de planeamiento. Las determinaciones quedan determinadas en el presente PGOU, de forma particular para los distintos suelos así considerados.
4. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para su ordenación.
5. En el suelo urbanizable no sectorizado y en él no urbanizable, la normativa de aplicación que no tenga carácter estructural.
6. La definición de los elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, histórico, arquitectónico, cultural, o paisajístico que no se hayan definido de carácter estructural.
7. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación en las áreas del suelo urbano no consolidado y de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

#### *1.4.5.- Determinaciones potestativas de la ordenación pormenorizada del Plan General (OP)*

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada previstas en el apartado 1 del artículo anterior (1.4.4.) de conformidad con lo establecido en el art. 10 2. B) de la LOUA, se entenderán como potestativas para los Suelos Urbanos No Consolidados y los Suelos Urbanizables para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Cualquiera otra determinación no preceptiva tendrá carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable. Este carácter de recomendación deberá entenderse como indicativo a efecto de las soluciones concretas que sobre volúmenes, trazado viario o de otro tipo se incorporan por el Plan General, pudiendo ser alteradas por el planeamiento de desarrollo.

**TÍTULO II.- NORMAS GENERALES SOBRE OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL**

- CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN
- CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
- CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
- CAPÍTULO 5.- CONTROL Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- CAPÍTULO 6.- OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU

**CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES****2.1.1.- Órganos actuantes (OP)**

1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento de Mojácar sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la LOUA y en las presentes NNUU.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local, compañías y consorcios de servicios, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que este PGOU persigue.
3. Los Organismos que intervienen en el procedimiento de formación y aprobación del PGOU, en la medida en que pudiere ser de su competencia, se comprometen a cooperar con el Ayuntamiento de Mojácar, en el desarrollo y financiación de las actuaciones de iniciativa o interés público planificadas que sean de su competencia, y a incluir en sus programas y presupuestos anuales las partidas presupuestarias correspondientes, para materializar su ejecución en el horizonte temporal del PGOU.

**2.1.2.- Desarrollo temporal de las actuaciones y ejecución del PGOU (OP)**

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del PGOU deberán adecuarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación y Fichas de estas NNUU
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes de programación facultará al Ayuntamiento de Mojácar, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

**2.1.3.- Instrumentos de actuación urbanística (OP)**

Para el desarrollo y ejecución del PGOU y de acuerdo con cada clase de suelo y su régimen previsto en la LOUA, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de planeamiento y de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución material.

- d) Proyectos de actuación en suelo no urbanizable

## CAPÍTULO 2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y DE ORDENACIÓN

### SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES DE LOS PLANES DE DESARROLLO

#### 2.2.1.- *Definición y clases (OE)*

1. Se denominan instrumentos de ordenación a aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.
2. El desarrollo y complemento del PGOU se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento previstas en la LOUA, en función del objeto y clase de suelo:
  - a) Planes de Sectorización.
  - b) Planes Parciales de Ordenación.
  - c) Planes Especiales.
  - d) Estudios de Detalle.
3. Otros instrumentos complementarios de ordenación:
  - a) Estudios de Detalle
  - b) Ordenanzas municipales de edificación y urbanización, y ordenanzas especiales.
  - c) Catálogos de Bienes Protegidos.

#### 2.2.2.- *Disposiciones generales. (OP)*

1. El Plan General se desarrollará según las determinaciones establecidas en la legislación vigente y en estas Normas para cada una de las distintas clases de suelo. El desarrollo y ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Mojácar, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los órganos competentes de la Administración Autonómica y Central. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación y ejecución del planeamiento preciso para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, en los términos previstos en la legislación vigente en cada momento.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse conforme determinen el Plan General, estarán sujetos al orden de prioridad y en su caso a los plazos de ejecución definidos en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas, así como al Programa de Actuación previsto.
3. Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza y alcance del orden de prioridades, se podrá adelantar la formulación de determinados instrumentos de planeamiento, justificadamente y en base al interés urbanístico general.
4. En los casos en los que se determine el incumplimiento de las previsiones de plazos de ejecución por causas no imputables a la Administración actuante, quedará esta facultada para acordar las medidas previstas en la legislación urbanística, en función del interés urbanístico general

### SECCIÓN 2ª.- FIGURAS DE PLANEAMIENTO

#### 2.2.3.- *Planes de Sectorización (OP)*

Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo, por ello, la consideración de Innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas Integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además la determinación de área o áreas de reparto, con señalamiento del aprovechamiento medio, y los diferentes niveles de intensidad y densidad en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que divida el territorio.

#### 2.2.4.- Planes Parciales de Ordenación (OP)

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados por el PGOU, estableciendo su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo determinado para cada uno de ellos por este PGOU en las Fichas de la Parte C de estas NNUU, o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación que procedan.
2. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los Planos de Ordenación tiene carácter orientativo, salvo los referentes a trazados viarios estructurantes, o a posición de determinados sistemas locales, que son vinculantes, en los términos establecidos en estas NNUU y Fichas correspondientes.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas NNUU, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los Sectores. Los Planes Parciales se formalizarán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones de determinaciones, en su caso, detalladas en estas NNUU.
4. También incluirán una memoria o informe de sostenibilidad económica con arreglo a lo establecido en el art.22.4. del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. La garantía a constituir se prestará con anterioridad a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

#### 2.2.5.- Planes Especiales (OP)

Se requiere de Plan Especial para las áreas de reforma interior estableciendo la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado, así mismo determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente<sup>1</sup>. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberá redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los Instrumentos de ordenación de planeamiento que complementen o modifiquen. En el caso que el Plan Especial



contenga la ordenación de una actuación de urbanización, bien de nueva urbanización bien de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito ya urbanizado, deberá acompañar un Informe o memoria de sostenibilidad económica<sup>2</sup>.

Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en las presentes Normas, con el contenido mínimo adicional previsto en el artículo 42.5 de la LOUA.

#### 2.2.6.- Estudios de Detalle (OP)

Para ajustar la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido o como instrumento para la ordenación detallada de áreas del suelo urbano que determine expresamente el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con las previsiones de la legislación<sup>3</sup>

### SECCIÓN 3ª.- OTROS INSTRUMENTOS

#### 2.2.7.- Estudios de Detalle; Alineaciones y/o rasantes (OP)

El Ayuntamiento podrá reajustar o adaptar las alineaciones, en el supuesto justificado de imprecisión de las mismas, dado que la base cartográfica del Plan, o en su caso, del planeamiento de desarrollo es de escala 1/2.000, con el objetivo de adaptarlas al resultado físico y morfológico real de ejecución de las edificaciones o de las obras de urbanización básicas, y ello mediante la tramitación de Estudio de Detalle según artículo 15.1.b LOUA.

Se podrán realizar de oficio o a propuesta de los interesados, y en ningún caso podrán reducir la superficie del viario existente y demás dotaciones públicas, ni incrementar la edificabilidad o el aprovechamiento asignado por el Plan.

En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada del Plan determine realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela. Dicha circunstancia deberá quedar recogida en el registro de la propiedad.

#### 2.2.8.- Ordenanzas Municipales (OP)

1. Las Ordenanzas Municipales Especiales en materia de Edificación y de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por el presente PGOU o por los instrumentos de planeamiento de desarrollo en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes.
2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas Especiales o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, así como aquellos otros asuntos de competencia municipal, como desarrollo de los contenidos de los Proyectos, elección material, entrega y mantenimiento de las obras y servicios.
3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del PGOU, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la ley

Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/1985 de 2 de abril y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Mojácar.

4. Cuando las Ordenanzas Municipales de la Edificación incorporen regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de altura, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos, ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

#### *2.2.9.- Catálogos de Bienes Protegidos (OE)*

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbano, arquitectónico, etnográfico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Por darse en el municipio Mojácar las circunstancias previstas en el artículo 16 de la LOUA, el presente PGOU incorpora el Documento III Catálogo de PGOU, sin perjuicio de que de forma independiente pudiera modificarse, ampliarse o complementarse.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

### **CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### *2.3.1.- Definición y clases (OP)*

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos que tienen por finalidad la materialización de la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.
2. Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:
  - a) De gestión sistemática.
  - b) De gestión asistemática.

### **SECCIÓN 1ª.- ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

#### *2.3.2.- Instrumentos de gestión sistemática (OP)*

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

#### *2.3.3.- Presupuestos de las actuaciones sistemáticas*

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de

ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

#### *2.3.4.- Delimitación de unidades de ejecución (OP)*

1. Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución no estuvieran contenidas en el planeamiento, esta se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las ya delimitadas.
2. En ejecución del presente PGOU y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el apartado 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al apartado 2 del indicado artículo 105 de la LOUA.
3. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada, los Planes Parciales y los Planes Especiales, contendrán necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación para cada una de las unidades delimitadas.

#### *2.3.5.- Elección del sistema de actuación (OP)*

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previsto por el artículo 107 y siguiente de la LOUA: Compensación, cooperación o expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en los Planes, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 106 de la LOUA y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### *2.3.6.- Sistema de compensación (OP)*

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del

sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
4. Cuando no se contengan en el planeamiento otros plazos distintos, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Reparcelación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de seis meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

#### *2.3.7.- Sistema de cooperación (OP)*

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística o con lo que se establezca reglamentariamente.

#### *2.3.8.- Sistema de expropiación (OP)*

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

### SECCIÓN 2ª.- ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

#### *2.3.9.- Instrumentos de gestión asistemática (OP)*

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes NNUU, aquéllos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución. Frente a la ejecución sistemática, llevada a cabo a través de unidades de ejecución y por distintos sistemas, las actuaciones asistemáticas se dan en ámbitos espaciales de reducidas dimensiones donde no es posible actuar sistemáticamente ni siquiera a través del recurso de la delimitación de unidades de ejecución discontinuas.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
  - a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en áreas de reparto, ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
  - b) La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
  - c) La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos sistemáticos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
  - d) Aquellos casos excepcionales que se detallan en las fichas adjuntas a las presentes Normas Urbanísticas (Ámbitos incorporados en suelo Urbano Consolidado como actuaciones asistemáticas) y que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación definidos.
3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
  - a) Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
  - b) La normalización de fincas.

#### *2.3.10.- Expropiación forzosa (OP)*

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el PGOU o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.
2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
  - a) Para la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto.
  - b) Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable, cuando no se opte por la ocupación directa

#### *2.3.11.- Ocupación directa (OP)*

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento objetivo en relación al aprovechamiento subjetivo del conjunto de sus propietarios.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y del sector o la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento objetivo del subjetivo del conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, puedan hacerse efectivos, todo ello, según lo establecido en el artículo 141 de la LOUA.

#### *2.3.12.- Contribuciones especiales (OP)*

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales.

#### *2.3.13.- Transferencias de aprovechamiento urbanístico (OP)*

Las transferencias de aprovechamiento urbanístico podrán realizarse con las finalidades y en las condiciones previstas por el artículo 62 de la LOUA.

#### *2.3.14.- Normalización de fincas (OP)*

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

#### *2.3.15.- Gestión de ejecución de obras mediante permuta de bienes (OP)*

Las obras a ejecutar por el Ayuntamiento en desarrollo de actuaciones sistemáticas previstas en el presente PGOU podrán financiarse mediante permuta de bienes inmuebles patrimoniales del municipio, en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

#### *2.3.16.- Ámbitos incorporados en suelo Urbano Consolidado como actuaciones asistemáticas (OP)*

Con carácter excepcional, este Plan clasifica determinadas zonas del municipio como suelo urbano, categorizado como no consolidado, con la especialidad de que no se encuentran incluidos en ninguna unidad de ejecución. Se trata por un lado de:

- Suelos urbanos no consolidados o urbanizables, recogidos como tales en el PGOU de 1987 y que, en la actualidad, no han sido objeto de transformación y urbanización en ejecución del instrumento de planeamiento urbanístico.
- Suelos y edificaciones en suelos no urbanizables según el PGOU de 1987 y que, ahora son incorporados a la delimitación de suelo urbano y que no fueron ejecutados acordes a la normativa que le era de aplicación.

Tanto en uno como en otro caso, quedarán sujetos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55.2 de la LOUA, a la contribución de la aportación del 10% del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado, así como a la obligación de completar las obras de urbanización asociadas a la parcela objeto de regularización, tal como se detalle en las Fichas incluidas en las NNUU en el documento de 4.2. "Fichas Urbanísticas", ya que no pueden quedar eximidos los propietarios de los suelos de las obligaciones de realizar las cesiones y demás deberes legales exigibles.

## CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

### SECCIÓN 1ª.- ASPECTOS GENERALES

#### *2.4.1.- Clases de proyectos (OP)*

La ejecución material de las determinaciones del PGOU y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación o demolición
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

#### 2.4.2.- Condiciones generales de los proyectos técnicos (OP)

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto para la solicitud de licencia. Además, se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, podrá determinar aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.
3. 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 y en las presentes ordenanzas y legislación específica, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben haber sido redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito fuere exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión, y en los casos permitidos por la normativa sectorial, por Declaración Responsable, suscrita por técnico igualmente competente acompañada de la correspondiente documentación técnica descriptiva y justificativa sin visar, según modelo aprobado por el Ayuntamiento.
5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en



las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

6. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

## SECCIÓN 2ª.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### 2.4.3.- Definición, limitaciones y clases (OP)

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.
3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que éstos resulten accesibles a las personas con movilidad reducida. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la Ley 1/1999 de 31 de marzo de Atención a las personas con discapacidad en Andalucía, así como el 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.
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. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías se realizarán de manera que incorporen itinerarios ciclistas en conexión con el itinerario principal alrededor de los distintos núcleos facilitando la conexión y/o previendo la conexión entre los mismos. Estos itinerarios no necesariamente se formalizarán como carriles de bicicletas, pudiendo hacerse coexistir la circulación de ciclistas con los automóviles, siempre que se aseguren medidas de prioridad, preferencia, etc. para la seguridad de aquellos.
6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
7. Son proyectos de urbanización generales los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o unidad de ejecución.
8. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias de urbanización, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

### 2.4.4.- Objeto (OP)

Tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de sectores o unidades de ejecución, en suelo urbano no consolidado o urbanizable, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados a continuación y, en todo caso, la apertura o reforma del viario:

- a) Vialidad: explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; canalizaciones para servidos en el subsuelo.
- b) Saneamiento: construcción de colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras.
- c) Suministro de agua: construcción de captaciones, redes de distribución domiciliaria de agua potable, de instalaciones de riego de zonas verdes y de hidrantes de incendios.
- d) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos necesarios de energía eléctrica, alumbrado público, gas, telefonía y telecomunicaciones.
- e) Ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas.
- f) Obras de infraestructuras y servicios exteriores al ámbito de la actuación precisas para la conexión adecuada con las redes generales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- g) Demolición de edificios y construcciones, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el Planeamiento.

#### 2.4.5.- Contenido de los proyectos de Urbanización (OP)

El contenido de la documentación de los proyectos de Urbanización se ajustará a la exigida por la legislación urbanística aplicable<sup>4</sup>, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso los documentos serán, como mínimo, los siguientes:

- a) Plano a escala conveniente, y debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por la ejecución que se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras proyectadas, los servicios de carácter general y los enlaces previstos y la localización de las superficies públicas y privadas, así como las sujetas a servidumbres. La escala mínima será 1:500.
- b) Memoria resumen de las características del conjunto de los proyectos parciales, de la relación con los servicios de carácter general, del resultado de las adaptaciones de detalle, de las servidumbres a establecer, etc. La memoria deberá describir los siguientes conceptos:
  - . Estado actual.
  - . Soluciones técnicas adoptadas.
  - . Criterios para el cumplimiento de los Reglamentos, Normas y Ordenanzas Municipales.
  - . Criterios generales de cálculo.
  - . Características de las obras.
  - . Conexión con servicios generales.
  - . Reajustes con relación al Planeamiento.
  - . Revisión de precios.
  - . Coordinación con el resto de las obras de urbanización.
  - . Anexos de cálculo y dimensionamiento de las distintas redes de servicio a implantar y obras a ejecutar, de tráfico y aparcamientos necesarios.
  - . Conformidad con el proyecto y con la conservación o explotación por parte de los organismos o compañías suministradoras afectadas.

- c) Planos de planta y perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como, los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que sean.  
Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las mediciones que sirven de base para las valoraciones pertinentes y para la exacta realización de la obra.
- d) Mediciones y Presupuestos parciales, o cuadros de precios simples y descompuestos según proceda, y presupuesto general.
- e) Programación de las obras, plan de etapas y plazo de ejecución.
- f) Pliego de Condiciones Técnicas, con inclusión expresa del plazo de garantía de las obras, donde se hará descripción de las obras y se regulará su ejecución, con expresión de la forma en que ésta se llevará a cabo, de la medición de las unidades ejecutadas y el control de calidad y de las obligaciones de orden técnico que correspondan al contratista.
- g) Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, en caso de que la ejecución corresponda a particular, que se referirá, como mínimo, a los siguientes aspectos del contrato de obras objeto del Proyecto de Urbanización: Ejecución del contrato y sus incidencias, derechos y obligaciones de las partes, régimen económico, modificaciones del contrato, sus supuestos y límites, resolución, extinción del contrato, recepción, plazo de garantía y liquidación.
- h) Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente,
- i) Un plan de restauración ambiental y paisajística, si fuera exigible.
- j) Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, conforme a la ordenanza reguladora.
- k) Estudio geotécnico de los terrenos sobre los que las obras de urbanización se van a ejecutar.
- l) Cuanta documentación venga exigida por otras normas de carácter legal.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse como suma de proyectos parciales relativos a las obras enumeradas en el artículo anterior, o como un proyecto unitario, dedicando distintos apartados a la definición de cada uno de dichos tipos de obra.

#### *2.4.6.- Aprobación de los proyectos de Urbanización (OP)*

Los proyectos de urbanización se tramitarán, en defecto de Ordenanza Municipal que los regule, conforme al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial.
- b) Audiencia a los Interesados por un plazo de 20 días para la presentación de reclamaciones y alegaciones, con notificación individual a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de la actuación.
- c) Solicitud de informe de las Administraciones sectoriales, compañías suministradoras y Delegaciones Municipales.
- d) Resolución de las reclamaciones y alegaciones presentadas en plazo.
- e) Aprobación definitiva.
- f) Publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia.

No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### *2.4.7.- Ejecución y Garantías (OP)*

1. La ejecución de la urbanización se realizará según el Proyecto aprobado. A efectos de evitar problemas posteriores de recepción, Ayuntamiento, promotor y compañías de servicios, podrán acordar sistemas de coordinación y control periódico de que las obras se están ejecutando con todas las especificaciones técnicas.
2. En el plazo de los 3 meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía mínima del veinticinco por ciento (25%), calculado con arreglo al coste de las obras según el presupuesto del proyecto. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, polígono o unidad de ejecución. Dicha garantía responderá de la correcta ejecución de las obras, así como de las posibles responsabilidades urbanísticas en que pudiera haber incurrido en el curso de la ejecución.
3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración Actante. En tales situaciones, el promotor deberá constituir como garantía complementaria de la inicialmente constituida la diferencia entre el Importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las sanciones que pudieran serles impuestas.
5. Las garantías se cancelarán o devolverán, una vez transcurrido el plazo previsto legalmente<sup>5</sup>.
6. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
  - a) En metálico.
  - b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
  - c) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
  - d) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
7. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

#### *2.4.8.- Ejecución simultánea de urbanización y edificación (OP)*

1. Podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización, en terrenos incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, 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 pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
  - b) Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de ejecución, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
  - c) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
  - d) 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.
  - e) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
  - f) 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 los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
  - g) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
  - h) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía del 100% para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. El incumplimiento del deber de urbanización 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.

#### *2.4.9.- Programa de vigilancia ambiental en proyectos de obra. (OP)*

1. Respecto al Programa de Vigilancia ambiental, el técnico redactor del correspondiente Proyecto de Obra incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica.
2. El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones. Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:
  - Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
  - Control de las emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
  - Control de la contaminación lumínica en el desarrollo del planeamiento y durante el funcionamiento las distintas actividades, según la legislación vigente.
  - Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.
- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.
- Control del sometimiento a los procedimientos de Prevención y Control Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.
- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

#### *2.4.10.- Recepción de las obras de urbanización (OP)*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio. Se realizará conforme dispongan las ordenanzas municipales. En tanto se formulan, serán aplicables las condiciones de este artículo.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado, así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora. Se entregará a la administración la documentación fin de obra en formato digital, de la forma y manera que establezca la administración para poderse incorporar a la base de datos de la misma.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al Municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

#### *2.4.11.- Proyectos de obras ordinarias de urbanización. (OP)*

1. Se Incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior referente al objeto de los mismos, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación<sup>6</sup>.
2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán, en defecto de Ordenanza Municipal que los regule, de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

### SECCIÓN 3ª.-PROYECTOS DE PARCELACIÓN

#### *2.4.12.- Proyectos de Parcelación (OP)*

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación, y que se cumplen los parámetros dimensionales del planeamiento aplicable. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
  - b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.
  - c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan identificadas, superficiadas y acotadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento.
  - d) Planos de superposición del estado actual y resultante, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, las edificaciones y arbolado existentes.
  - e) Propuesta de ficha de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante, en aplicación literal del planeamiento.

#### SECCIÓN 4ª.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN O DEMOLICIÓN

##### 2.4.13.- *Proyectos de Edificación o Demolición (OP)*

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas NNUU, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.
3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación<sup>7</sup>, con alcance de proyecto básico y de ejecución para la edificación, y proyecto de demolición para la demolición, a los efectos de solicitud de licencia, para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.
4. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
5. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto



determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el PGOU.

6. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso, será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.
7. Los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento del 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.
8. En obras de edificación, en suelos con Proyecto de Urbanización aprobado, pero no ejecutado, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, atendiéndose a las condiciones y a la formalización de las garantías legalmente exigibles<sup>9</sup>.

#### *2.4.14.- Clases de obras de edificación y definición en proyectos. (OP)*

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes NNUU, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes, cuya regulación detallada se realiza en el Título VIII "Normas Generales de Edificación" de estas NNUU:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

### SECCIÓN 5ª.-PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

#### *2.4.15.- Definición y clases (OP)*

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, o que se acometan con independencia de los Proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de su desarrollo mediante Ordenanza Especial, se integran en los subgrupos de los apartados siguientes:
  - A. Obras civiles singulares: se entienden por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de Proyectos de urbanización o edificación.

- B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - i) Vertederos de residuos o escombros.
  - j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos.
  - k) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos cables y conducciones, antenas u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
  - b) Sondeos de terrenos.
  - c) Apertura de zanjas y calas.
  - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
  - g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.
  - h) Casetas provisionales de aperos y ganaderías.

#### 2.4.16.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas (OP)

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, por las especificadas en estas Normas y por las condiciones especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento.
2. En caso de actuaciones de escasa entidad, recogidas en la Ordenanza Reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas que no requieren la presentación de proyecto técnico o de menor alcance (como vallados provisionales ligeros), y siempre que no lo impida ninguna norma sectorial, se podrá sustituir el proyecto por una memoria técnica descriptiva y justificativa.

**SECCIÓN 6ª.- PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES****2.4.17.- Proyectos de instalación de actividades. Definición y clases (OP)**

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son precisas en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
  - a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
  - b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

**2.4.18.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. (OP)**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica y ambiental específica, por el contenido de estas NNUU y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

**CAPITULO 5.- CONTROL Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DE LAS ACTUACIONES DERIVADAS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****2.5.1.- Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento. Definición (OP)**

1. Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecida en el preceptivo Estudio Ambiental Estratégico del Plan, aquellas otras que integran la Declaración Ambiental Estratégica emitido por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de aprobación definitiva del PGOU.
2. Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones incluidas en la normativa reguladora de la prevención y gestión ambiental vigente.

**CAPÍTULO 6.- OTROS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU****2.6.1.- Proyectos de Actuación de interés público en suelo no urbanizable (OP)**

Cuando el presente PGOU posibilite en alguna de las categorías de suelo no urbanizable la realización de obras e instalaciones en las que concurran los requisitos de interés público o necesidad de implantación en dicha clase de suelo, las mismas (salvo que incurriesen en supuesto de necesidad de Plan Especial) requerirán la aprobación de un Proyecto de Actuación según los artículos 42 y 43 de la LOUA.

**2.6.2.- Instrumentos de concertación. Convenios urbanísticos. Régimen general (OP)**

1. Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con particulares o entidades públicas, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos.
2. Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad del planeamiento, ni alterar las determinaciones del plan que ejecutan, ni perjudicar a derechos e intereses de terceros y se regirá por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.
3. En ningún caso podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.
4. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:
  - a) Los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.
  - b) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado. Las estipulaciones previstas en este último supuesto sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y la tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de la ordenación. En ningún caso vincularán, ni condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, y otras Administraciones públicas, de la potestad del planeamiento.
5. Publicidad: El Ayuntamiento creará un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión, cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar los registros y los archivos de convenios urbanísticos.

### **TÍTULO III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO**

- CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- CAPÍTULO 2.- EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- CAPÍTULO 3.- EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- CAPÍTULO 4.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN
- CAPÍTULO 5.- LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

*3.1.1.- Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo (OE-OP)*

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas, condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.
4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.
6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.
7. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.
8. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

*3.1.2.- Régimen urbanístico del subsuelo (OE-OP)*

1. El presente PGOU no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las condiciones generales de edificación y usos y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo

bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este PGOU o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento y servicios de todo tipo.

2. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.
4. El aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo le corresponderá a quien le corresponda para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.
5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

## CAPÍTULO 2.- EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### 3.2.1.- *Contenido urbanístico del derecho de propiedad (OE-OP)*

1. La clasificación y restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos, construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos establecidos en el presente PGOU.
2. La ordenación urbanística prevista en el Plan no confiere a los propietarios afectados por ella derecho a indemnización, salvo en los supuestos previstos expresamente en la Ley.

### 3.2.2.- *Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes (OE-OP)*

1. Con carácter general, los propietarios de suelo deberán:
  - a) Destinar el suelo al uso previsto en el presente PGOU y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
  - b) Cumplir con las exigencias de ordenación previstas en el Plan para el ejercicio de los derechos reconocidos en el artículo siguiente.
  - c) Contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
  - d) Conservar y mantener el suelo y sus valores en las condiciones requeridas por el PGOU y la legislación sectorial vigente.
2. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en plazo de conformidad con el presente PGOU. En este sentido, están obligados a:
  - a) Solicitar 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.

- b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas en el presente PGOU una vez el suelo tenga la condición de solar.
  - c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.
3. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado deberán asumir los siguientes deberes:
  - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.
  - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
  - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados en los que se localice el aprovechamiento urbanístico legalmente exigible de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.
  - d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.
  - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos, incluyendo, para el Suelo Urbanizable Ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
  - f) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.
  - g) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos. A estos efectos, deberán solicitar 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.
  - h) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia con las condiciones fijadas en el presente PGOU y conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación realizada.
4. Los propietarios de terrenos en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán, además de cumplir los deberes expresados en el apartado anterior, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en el presente PGOU. A estos efectos, deberán promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea privado.

*3.2.3.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos (OE-OP)*

1. Con carácter general los propietarios de terrenos tendrán derecho al uso, disfrute y explotación normal del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme o, en todo caso, no incompatible con la legislación que le sea aplicable y con la ordenación urbanística establecida en el presente planeamiento.
2. Los propietarios de terrenos en Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en el presente PGOU. Los derechos anteriores comprenden:



- a) Actos precisos para la utilización agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados siempre que no supongan la transformación de dicho destino.
  - b) En el Suelo No Urbanizable la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades legitimadas por el presente PGOU.
3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado tendrán los mismos derechos indicados en el apartado anterior, así como:
- a) El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos.
  - b) El de promover la transformación urbanística de los terrenos mediante la innovación del presente PGOU mediante la aprobación de un Plan de Sectorización.
4. Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado los propietarios tendrán derecho a promover su transformación cuando el sistema de ejecución sea privado, pudiendo
- a) Competir por la adjudicación de la urbanización con derecho preferente sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
  - b) Participar, en unión de los restantes propietarios, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización o en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de las mismas.
  - c) 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.
5. Cuando se trate de suelo urbano no consolidado los derechos generales del suelo incluyen el de participar en la actividad de ejecución de las obras de urbanización precisas. En los supuestos en que este incluidos en unidades de ejecución los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable indicados en el punto anterior.

Cuando se trate de suelos urbanos consolidados, los derechos generales del suelo incluyen los de materializar, mediante la edificación el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas a las actividades previstas.

### CAPÍTULO 3.- EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

#### 3.3.1.- Áreas de reparto (OE)

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales, del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable con delimitación de Sectores, delimitadas a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, de igual manera se garantiza la participación del municipio en las plusvalías generadas por la acción urbanística en la proporción que establece la legislación urbanística y el presente Plan.
2. La determinación del aprovechamiento medio de cada área de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

#### 3.3.2.- El aprovechamiento urbanístico. Conceptos (OE)

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.
2. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
  - a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 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) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.
  - c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.
3. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.
4. La valoración de la unidad de aprovechamiento podrá ser sometida a la oportuna actualización de acuerdo con las normas técnicas de valoración en cada momento.

### 3.3.3.- *Determinación del aprovechamiento medio (OE)*

1. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto, del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación. Su cálculo se realiza en la forma siguiente:
  - a) En el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total con aprovechamiento de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.
  - b) En el Suelo Urbano No Consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

### 3.3.4.- *Coefficientes de uso y tipología (OP)*

La concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento, se establecen en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable.

### 3.3.5.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento (OP)

1. El cumplimiento, por los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos previstos en el propio planeamiento o en la legislación urbanística aplicable, implica:
  - a) La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico consistente en la atribución efectiva, al propietario afectado por una actuación urbanística, de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.
  - b) La obligación de solicitar licencia de edificación en los plazos fijados por el planeamiento correspondiente.
2. El derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, una vez se acredite, por los propietarios, el cumplimiento de los expresados deberes, de conformidad con los siguientes criterios:
  - a) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de compensación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante la efectiva urbanización de los terrenos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución en los plazos previstos.
  - b) Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación, los propietarios adquirirán el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de las cargas y deberes inherentes al sistema.
  - c) En Suelo Urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido, a los solos efectos de viabilizar las transferencias de aprovechamiento, por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

### 3.3.6.- Cesión de terrenos (OE)

1. Los propietarios de suelo tienen el deber de ceder:
  - a) Los terrenos destinados a dotaciones públicas, y en particular la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos. A estos efectos, el planeamiento establecerá el carácter público o privado de las dotaciones o reservas que se prevean. En ausencia de determinación concreta al respecto, las dotaciones y reservas se entenderán públicas.
  - b) Los terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto que corresponde al propietario.
2. En todo caso, el propietario podrá adquirir dicho aprovechamiento lucrativo mediante el pago de su valor urbanístico, en los casos y condiciones que se establecen en el artículo 64 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 3.3.7.- Equidistribución (OP)

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución del planeamiento serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.
2. La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.

### 3.3.8.- Urbanización (OP)

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos. El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una Unidad de Ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.
2. Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por sí mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:
  - a) En Suelo Urbano, el terreno no esté incluido en una Unidad de Ejecución.
  - b) El sistema de actuación elegido, dentro de una Unidad de Ejecución, fuese el de compensación.
3. En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.
4. El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

## CAPÍTULO 4.- EL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

### SECCIÓN 1ª.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES

#### 3.4.1.- Deber de conservación y rehabilitación. Órdenes de ejecución (OP)

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y de rehabilitación urbana.
3. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
4. El contenido normal del deber de conservación y rehabilitación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie

útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.
6. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación de los plazos para su reparación.
7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

#### 3.4.2.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato (OP)

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
  - A. En urbanizaciones:
    - a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
    - b) En urbanizaciones no recepcionadas o las de propiedad privada, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
    - c) Los instrumentos de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado determinarán la obligatoriedad de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación donde se fije su duración mínima
  - B. En construcciones:
    - a) Condiciones de seguridad. Las edificaciones deberán mantener cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, ante el fuego, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
    - b) Condiciones de salubridad. Deberá mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas, saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

- c) Condiciones de ornato. Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- C. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole:
  - a) Se cumplirán las condiciones señaladas en los apartados anteriores, de acuerdo con su naturaleza.
- D. En solares:

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

  - a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado en su totalidad mediante una valla, que habrá de ejecutarse según se determinen en las presente Normas.
  - b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
  - c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.
- 2. Los conceptos contenidos en los apartados anteriores podrán ser ampliados o precisados mediante una ordenanza específica según lo establecido en el artículo 23 de la LOUA.

#### 3.4.3.- *El deber de rehabilitación (OP)*

- 1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.
- 2. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
  - a) Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
  - b) Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
  - c) Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
  - d) Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- 3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
5. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.
6. El incumplimiento injustificado de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
  - a) La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
  - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
  - c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso.

#### 3.4.4.- Inspección Periódica de Construcciones y Edificaciones (OP)

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.
2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:
  - a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
  - b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.



3. El Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

**SECCIÓN 2ª.- CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO****3.4.5.- Conservación, de los bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico (OE)**

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se hará atendiendo a lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General.
3. No será necesaria la modificación del presente Plan para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la administración Autónoma sobre materia o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas al Ayuntamiento de Mojácar.

**3.4.6.- Régimen jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles catalogados por el Planeamiento (OE)**

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Cultural, Arquitectónico e Histórico tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.
3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.
4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en

el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietario incumplidor.
7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

### SECCIÓN 3ª.- DECLARACIÓN DE RUINA

#### 3.4.7.- Situación legal de ruina urbanística (OP)

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el Art. 155.3 de la LOUA.
  - b) Cuando acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3 de la LOUA, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

#### 3.4.8.- Declaración de Ruina (OP)

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
  - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.
2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:
  - A. La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
  - B. La obligación del propietario de:
    - a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.
    - b) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.
3. Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que establezca el Programa de Actuación de este Plan General o los planes de etapas de su planeamiento de desarrollo. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.
4. Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
5. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:
  - a) Declarar el estado de ruina.
  - b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### *3.4.9.- Inaplicabilidad de la Demolición (OP)*

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.
2. En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por el presente Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen o esté incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 5 del artículo anterior.
3. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

**3.4.10.- Ruina Física Inminente (OP)**

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.
2. La adopción de las medidas previstas en el apartado anterior no supondrá ni implicará la declaración de situación legal de ruina urbanística.

**CAPÍTULO 5.- LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA****3.5.1.- Parcelación urbanística (OE-OP)**

1. Se considera parcelación urbanística:
  - a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
  - b) En terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable, 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.  
Se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan y los demás instrumentos de planeamiento que los desarrollen.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

**3.5.2.- Indivisibilidad de fincas, Unidades aptas para la edificación, Parcelas y solares (OE- OP)**

1. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:
  - a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan general o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
  - b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.
- e) Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones, salvo en alguno de los casos recogido en las condiciones particulares de parcelación del capítulo de protección arquitectónico.

#### 3.5.3.- Régimen de las parcelaciones urbanísticas (OE-OP)

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo urbano y Urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.
2. En terrenos con régimen del Suelo No Urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

#### 3.5.4.- Actos reveladores de posible parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable (OE-OP)

1. En Suelo No Urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:
  - a) Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
  - b) La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
  - c) Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
  - d) Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y ajustadas a lo dispuesto en la legislación agraria y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

## **TÍTULO IV.- LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS

## CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

## CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

*4.1.1.- Potestades administrativas en materia de disciplina (OP)*

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:
  - a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
  - b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
  - c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
  - d) La sanción de las infracciones urbanísticas.
2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

*4.1.2.- Legitimación para los actos de uso y edificación (OP)*

1. Los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación aplicable, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:
  - a) La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución.
  - b) El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
  - c) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
  - d) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a la legislación aplicable.

*4.1.3.- Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación (OP)*

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan General y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:
  - a) Licencias urbanísticas.
  - b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
  - c) Inspección urbanística.

## CAPÍTULO 2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS SECCIÓN 1ª.- ASPECTOS GENERALES

*4.2.1.- Actos sujetos a licencias urbanísticas (OP)*

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de construcción o edificación e Instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular los enumerados en la normativa urbanística vigente<sup>9</sup> y en estas Normas Urbanísticas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para sus entidades adscritas o dependientes, salvo las excepciones contempladas en la legislación urbanística<sup>10</sup>.
3. Respecto a la licencia de las actuaciones promovidas por otras Administraciones públicas diferentes de la municipal, se aplicarán las reglas del artículo 10 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de régimen local<sup>11</sup>.
5. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística<sup>12</sup> y en la legislación en materia de régimen local que resulte aplicable sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.
6. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación, la ordenación territorial o urbanística<sup>13</sup>.
7. En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta.
8. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.
9. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
10. Quedarán exentas de la previa licencia urbanística municipal, las actuaciones amparadas en la legislación de Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, contemplan las excepciones lo serán en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.
11. El Ayuntamiento podrá desarrollar mediante Ordenanza especial, la enumeración de actos sujetos a licencia en el municipio y los requisitos de solicitud, y documentación requerida para cada uno de ellos. Mientras dicho desarrollo no se produzca, se aplicará lo dispuesto en el presente Capítulo.

#### 4.2.2.- Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa

1. Están sujetas a declaración responsable ante el Ayuntamiento las siguientes actuaciones urbanísticas:



- a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación.
- b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas.
- c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.
- d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida.
- e) Los cambios de uso en las edificaciones señaladas en el apartado b), o en parte de las mismas, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

2. Cuando las actuaciones del apartado anterior requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho conforme a la normativa sectorial de aplicación no podrá presentarse la declaración responsable sin que la misma se acompañe de los mismos o, en su caso, del certificado administrativo del silencio producido.

3. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. De conformidad con lo previsto en la legislación básica de Procedimiento Administrativo Común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.
- b) La no presentación, ante la Administración competente, de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimiento de lo declarado.
- c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.
- d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

5. Serán objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

- a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.
- b) El inicio de las obras.
- c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o actuación comunicada facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

#### 4.2.3.- Régimen de la licencia (OP)

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre la Administración Urbanística Municipal y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
3. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano No Consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.
4. Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales sobre Licencias Urbanísticas vigentes en el momento de su tramitación. Como mínimo, la ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas:
  - a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.
  - b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste.
  - c) Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable y tengan por objeto Actuaciones de Interés Público o la construcción de viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino agrícola, forestal o ganadero se requerirá la previa aprobación de un Plan de Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.
  - d) Las solicitudes de licencia que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, y que interesen la ejecución de entresacas y talas que afecten a las masas forestales

existentes o de nueva creación, deberán ser objeto de la certificación previa de la Consejería competente en la materia, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa relevancia del acto. A tales efectos, la solicitud correspondiente explicitará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.

- e) Las licencias de apertura, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos. En caso de que se haya presentado declaración responsable y/o comunicación previa, se declarará su ineficacia, siempre que esta situación quede constatada en la pertinente intervención municipal.
- f) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.
- g) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.
- h) Autorizaciones a otorgar por la Agencia de medio ambiente que se requieran en virtud de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección respecto a posibles actuaciones que se emplacen dentro de espacios naturales protegidos, cuando tuvieren por objeto actividades sujetas a autorización o licencia en materia urbanística, se procederá conforme al contenido del artículo 16 de dicha Ley

#### 4.2.4.- *Protección del Dominio Público: regulación de las licencias (OP)*

En el supuesto de que se solicite una licencia de obra para edificar en parcela colindante a una vía pecuaria, a dominio público hidráulico o a otra zona de similar calificación, a la solicitud de tal licencia de obra, se deberá acompañar informe favorable del organismo competente, además de copia fehaciente del título de propiedad de la parcela sobre la cual se pretende edificar, quedando en suspenso la tramitación del correspondiente expediente, en tanto no se cumplimente tal exigencia, no pudiendo operar en favor del solicitante el silencio administrativo.

#### 4.2.5.- *Competencia para otorgar licencias (OP)*

La competencia para otorgar o denegar las licencias corresponde al Alcalde salvo que las leyes sectoriales la atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local, y de las delegaciones que aquél pueda efectuar.

#### 4.2.6.- *Plazo para notificar la resolución expresa<sup>14</sup> (OP)*

1. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:
  - a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

- b) Periodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.
  - c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.
2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.
  3. En los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo indicados por la legislación estatal, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere presentado la documentación para entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

#### 4.2.7.- Deficiencias subsanables e insubsanables en el proyecto (OP)

1. Subsanación y reiteración de solicitudes<sup>15</sup>
  - a) Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.
  - b) Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.
2. Informes técnico y jurídico<sup>16</sup>
  - a) Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el artículo 6.
  - b) Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.
  - c) Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.
3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos en base a cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

#### 4.2.8.- Modificación del contenido de las licencias durante la ejecución de las obras<sup>17</sup> (OP)

1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificará como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en los artículos 11 y siguientes del decreto 60/2010 Reglamento Disciplina Urbanística, y las presentes NNUU.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos.

#### *4.2.9.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias (OP)*

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.
2. En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución, siendo este el plazo de eficacia temporal de las mismas. Si no lo hiciere, se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante o, en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de un año y tres años en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.
3. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras.
4. Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.
5. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.
6. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de utilización, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.
7. La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos <sup>18</sup> -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, red pública de comunicaciones electrónicas, y en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

#### *4.2.10.- Efectos del otorgamiento de licencia (OP)*

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.
3. La denegación de licencia por causa imputable al titular del terreno implicará la no adquisición del derecho a edificar, y conlleva idénticas consecuencias y trámites que las establecidas en el Artículo 4.2.16("Incumplimiento del deber de solicitar licencia).- de estas Normas.
4. El otorgamiento de la licencia implicará:
  - a) La adquisición del derecho a edificar que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
  - b) La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

*4.2.11.- Titularidad de las licencias y declaraciones responsables y transmisión de las mismas (OP)*

1. Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
2. El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.
3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales debiendo dejar expresa constancia de dicha transmisión ante el Ayuntamiento de Mojácar mediante documento al efecto firmado por el titular transmitente de la licencia y el nuevo titular adquirente de la misma que acredite la transmisión de la licencia o declaración responsable presentada en su día.
5. Cuando la licencia que se pretende transmitir tenga una antigüedad superior a un año desde la fecha de la solicitud de cambio de titular, se deberá presentar certificación firmada por técnico competente que acredite que las instalaciones donde se ejerce la actividad reúnen los requisitos de estabilidad y solidez suficientes, siendo aptas para dedicarse a la actividad. Así mismo, deberá acreditar que la actividad presenta las mismas condiciones técnicas que en la fecha en que se le concedió licencia de apertura y puesta en funcionamiento vigente y que tales condiciones mantienen su eficacia.
6. En el caso de actividades sujetas al régimen de declaración responsable, si la declaración responsable que se pretende transmitir tuviera una antigüedad superior a un año desde su presentación ante el Ayuntamiento de Mojácar, deberá declarar el nuevo titular adquirente que dispone del certificado técnico indicado en el apartado anterior.

*4.2.12.- Derechos de licencia (OP)*

La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.

#### 4.2.13.- Garantías registrales vinculadas a la concesión de licencias (OP)

1. El interesado notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la LOUA.
2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.
3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

#### 4.2.14.- Eficacia temporal las licencias (OP)

Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. Se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

#### 4.2.15.- Prórroga de las licencias (OP)

Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.

#### 4.2.16.- Caducidad de las licencias (OP)

1. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos<sup>19</sup>:
  - a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
  - b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
  - c) De conformidad con lo establecido por el artículo 66, apartado quinto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas 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 parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o 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.
2. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince



días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevará a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

3. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística que fueran necesarias.
4. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

#### *4.2.17.- Incumplimiento del deber de solicitar licencia (OP)*

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.
2. 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, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente. La inclusión en el Registro dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.
3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación.

#### *4.2.18.- Incumplimiento del deber de edificar, de hacerlo bajo licencia o de ajustarse a la misma (OP)*

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implica, para el interesado, la imposibilidad de adquirir el derecho a la edificación quedando extinguido el derecho a edificar. Ello exige declaración formal, previo expediente tramitado con audiencia del interesado, que resolverá sobre:
  - a) La extinción del derecho a edificar, lo que implica para el interesado la imposibilidad de iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa

- autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
- b) En dicho caso, se resolverá sobre la aplicación de la expropiación o la venta forzosa de los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas.
2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:
    - a) Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para ejecutar Proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
    - b) Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de estos, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística. En este caso, cuando haya transcurrido el plazo de adquisición de derecho a edificar o no se hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.
  3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
  4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia, e implicará:
    - a) En el supuesto de que el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa.
    - b) En el caso de que hubiera adquirido dicho derecho, deberá solicitar nueva licencia en el plazo fijado por la legislación urbanística vigente, computándose desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.
  5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

## SECCIÓN 2ª.- CONTENIDO GENERAL DE LAS LICENCIAS

### *4.2.19.- Contenido general de las solicitudes de licencia o declaración responsable (OP)*

1. Las solicitudes se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso si existiere, dirigidas al Alcalde y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la represente según el Decreto 60/2010 Reglamento Disciplina Urbanística y las ordenanzas que se establezcan con las siguientes indicaciones:
  - a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del D.N.I. del interesado cuando se trate de personas físicas. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica, así como Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias

- personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación de dicha persona jurídica.
- b) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
  - c) Las demás circunstancias que, según el tipo de licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
  - d) Lugar y fecha.
  - e) Referencia Catastral.
2. Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento salvo en los casos en que expresamente pudieran quedar exceptuados. Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.
  3. El solicitante, así mismo, podrá proponer en su escrito, en el caso de que resultara procedente y si lo considera oportuno, el plazo para la conclusión de las obras a realizar.
  4. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, sean necesarios o se puedan exigir otras disposiciones. En los casos de expedientes sometidos a autorización previa por otros organismos de la Administración, se incrementará el número de copias en función de los informes necesarios.
  5. Las solicitudes deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes de los siguientes artículos, así como la que en su caso dispongan otras disposiciones legales que se hayan de considerar en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda implantar.
  6. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias de las modalidades definidas, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.
  7. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios, o considerar como Obra Menor aquellas Obras de Edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.
  8. Toda la documentación técnica adjunta habrá de aportarse tanto en papel como en soporte digital.

### SECCIÓN 3ª.- TIPOS DE LICENCIAS Y CONTENIDOS PARTICULARES

#### 4.2.20.- Clasificación de las licencias (OP)

Con el objeto de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se distinguen las siguientes modalidades de licencias y que quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos, de las cuales de la a) a la h) quedan recogidas en el art.7 D. 60/2010Reglamento de Disciplina urbanística

- a) Licencias de parcelación.

- b) Licencias de obras de urbanización o de obras ordinarias cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- c) Licencias de obras de edificación: Obras mayores.
- d) Licencias de demolición.
- e) Licencias de obras de edificación: Obras menores.
- f) Licencias de otras actuaciones urbanísticas estables.
- g) Licencias de ocupación/utilización de edificios e instalaciones.
- h) Licencias de implantación de usos y obras provisionales.
- i) Licencias de actividades e instalaciones.
- j) Licencias en Suelo No Urbanizable.

#### 4.2.21.- Licencias de parcelación de terrenos (OP)

1. Se considerará parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se denomina parcelación urbanística cuando estos actos se lleven a cabo en suelos calificados como urbanos o urbanizables. No podrá realizarse ninguna parcelación en suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.  
Se prohíbe la parcelación urbanística del suelo no urbanizable, entendiéndose por tal cualquier actuación sobre el parcelario tendente a su urbanización o al asentamiento de usos urbanos. En suelo no urbanizable no cabrán segregaciones de fincas de dimensiones inferiores a la mínima determinada por estas Normas.
2. Para la tramitación de la Licencia Municipal deberá presentarse como mínimo la siguiente documentación:
  - a) Solicitud de Licencia de Parcelación suscrita por el promotor de esta. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma, así como el/los representante/s, que deberán firmar la solicitud.
  - b) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal del mismo.
  - c) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada
  - d) Documento Técnico en el cual se incluyan las determinaciones señaladas en la Ordenanza Reguladora sobre presentación de proyectos para solicitud de licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros, aprobada por el Ayuntamiento de Mojácar.
  - e) Plano de situación (escala mínima 1:1.000)
  - f) Planos acotados de parcelación originaria y resultante (escala mínima 1:500), recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos, así como linderos, superficies y demás características de las parcelas iniciales y resultantes.
  - g) Escritura pública, copia autorizada de la misma o certificado de dominio y cargas expedido por el Registro de la Propiedad de la que resulte la titularidad dominical de las parcelas afectas por el proyecto.
  - h) Si la parcela o parcelas no constasen inmatriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole el original, o copias autenticadas, del título o títulos que acrediten el dominio. Así mismo se acompañarán los documentos catastrales oportunos indicando, en todo caso, la referencia catastral.
  - i) Propuesta, en su caso, de cédula urbanística de las fincas resultantes.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a la sanción que proceda, así como al restablecimiento del orden jurídico perturbado.
4. El Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad todos los acuerdos de aprobación definitiva, o no aprobación, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan reparcelaciones, así como los que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirá copias cotejadas de los correspondientes planos parcelarios.
5. En suelo no urbanizable se podrá tramitar la declaración de innecesariedad de licencia de parcelación, debiendo seguir el trámite descrito en el apartado correspondiente.

*4.2.22.- Licencias de obras de urbanización no incluidas en proyecto de urbanización (OP)*

1. Están sujetas a la obtención de esta licencia aquellas obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización que desarrolle planeamiento, y que afecten a aspectos parciales de urbanización sobre suelo sean o no de uso y dominio público. Las obras de urbanización que se lleven a cabo en ejecución de un Proyecto de Urbanización se entienden autorizadas por el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, sin perjuicio de que el acto de inicio de las mismas quede condicionado al cumplimiento de cualquier requisito complementario que se establezca. Cuando las obras de urbanización, necesarias y preceptivas, para la edificación de solares en suelo urbano consolidados se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en las obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias<sup>20</sup>.
2. Para la tramitación de la Licencia Municipal deberá presentarse la documentación técnica recogida en el art. 2.4.5. "Contenido de los proyectos de urbanización", así como la que se establezca en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y en cualquier caso, y como mínimo la siguiente documentación:
  - a) Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma, en la que designe el/los técnicos/s competentes responsables de la dirección y ejecución de la obra, visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente.
  - b) En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma, así como el/los representantes/s, que deberá/n firmar la solicitud.
  - c) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.
  - d) Proyecto Técnico redactado por facultativo competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente, cuyo contenido, como mínimo será el siguiente:
    - Memoria descriptiva y justificativa de la actuación.
    - Plazo estimativo de ejecución de las obras.
    - Plano de situación a escala mínima 1/2000
    - Plano a escala del estado actual con indicación de los límites de la intervención y de las infraestructuras y elementos existentes.
    - Planos a escala de las actuaciones propuestas, en las que se Incluyan las secciones, plantas y detalles necesarios para la definición de la intervención.
    - Mediciones y presupuestos desglosados por capítulos.

- Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, según la ordenanza vigente.
  - e) Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en su caso, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente.
  - f) Documentación que acredite el otorgamiento de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean precisas con carácter previo o simultáneo para la tramitación de la licencia.
  - g) Aval constituido ante el Ayuntamiento de Mojácar por importe igual al cincuenta (50) por ciento de la ejecución material de las obras a efectos de garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización proyectadas.
3. En caso de que el proyecto de obra sea promovido por Administración Pública no municipal y redactado por personal perteneciente a la misma, lo que deberá ser acreditado, el visado del colegio profesional correspondiente, en el caso que fuera exigible por la legislación vigente, se sustituirá por la supervisión del proyecto acompañando al mismo los informes técnicos que han servido de base a la supervisión.

#### 4.2.23.- Licencias de obras Mayores, edificaciones e instalaciones (OP)

1. Están sujetas a esta licencia las obras Mayores de conservación del patrimonio edificado, construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma parcial o general de inmuebles o instalaciones siempre que, en todos estos casos, afecten a sus elementos estructurales, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones, de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, obras de demolición, cerramientos de parcelas, vallados, postes, etc.. Siempre conforme a la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, y con las excepciones por innecesidad en algunos tipos de Instalaciones recogidas en la Ley 12/2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
2. Para la tramitación de la Licencia Municipal deberá presentarse la documentación técnica recogida en la Ordenanza Reguladora sobre presentación de proyectos para licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros, aprobada por el Ayuntamiento de Mojácar, así como la que se establezca en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y en cualquier caso, y como mínimo la siguiente documentación:
- a) Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma, en la que designe el/los técnico/s competentes responsables de la dirección de obra, dirección de ejecución de la obra y de la coordinación de seguridad y salud, si procede, visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá Indicar la misma, así como el/los representante/s, que deberá/n firmar la solicitud. En todo caso deberá indicarse la referencia catastral.
  - b) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.
  - c) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada.
  - d) Ficha estadística de vivienda cumplimentada firmada por el técnico redactor del proyecto y visada por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
  - e) Proyecto visado por Colegio Oficial correspondiente con documentación a acorde con los requisitos para proyectos definidos en la Parte I del Código Técnico de la Edificación o normas que la modifiquen y/o sustituyan.

- f) Los planos del proyecto (planos acotados de planta, secciones y alzados) a escala 1:100, detallarán por separado el estado actual y el estado proyectado y se rotularán los usos.
  - g) Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, cuando proceda, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
  - h) Comunicación del encargo de la dirección facultativa a técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
  - i) Proyecto de Infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
  - j) Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, conforme a la ordenanza reguladora.
  - k) Documentación que acredite el otorgamiento de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean precisas con carácter previo o simultáneo para la tramitación de la licencia.
3. El Presupuesto de Ejecución Material contemplado en el Proyecto podrá ser revisado y modificado por los servicios técnicos municipales mediante resolución motivada.
4. Si el edificio en que se pretenden realizar las obras estuviese incluido en el Catálogo de edificios o espacios protegidos o se encuentre incluido en entorno de BIC, se deberá presentar descripción documental suficiente de todos aquellos elementos más significativos del inmueble, requeridos por las normas de protección del patrimonio de las presentes NNUU.
5. La concesión de la licencia de obras de nueva planta, además de constatar que la actuación proyectada cumple las condiciones urbanísticas conforme al artículo 6 del Decreto 60/2010 de Disciplina Urbanística de Andalucía, exigirá la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
- a) Licencia de parcelación o tramitación de la correspondiente rectificación catastral si el solar objeto del proyecto no fuere coincidente con una parcela catastral, dado que toda edificación está indisolublemente vinculada a una parcela.
  - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso pertenezca la parcela.
  - c) Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, electricidad, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas., o se establezcan condiciones especiales (Núcleos Sopalmo, Cuartillas, Agua Enmedio, Las Alparatas)
  - d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
  - e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
  - f) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas, de las Ordenanzas en vigor y del planeamiento de desarrollo aplicable.
  - g) Fianza y justificación de gestión de residuos.
6. Las licencias se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes obligaciones:
- a) Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.



- b) Se repondrán antes de la finalización de la obra las aceras, farolas y demás elementos de infraestructura, pavimentación o mobiliario del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.
  - c) La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberá conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
  - d) El libro de órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.
  - e) Se colocará en lugar visible en el acceso a la obra desde la vía pública, un cartel informativo en el que conste la información exigida por la legislación vigente<sup>21</sup>. El cartel habrá de ajustarse en su caso a la dimensión, formato y contenido que establezca la ordenanza municipal que lo regule. No presentando riesgo para la seguridad vial y terceros.
7. La licencia podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tal caso, no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución. En este caso no será necesaria la presentación de la designación de los técnicos responsables de la dirección de las obras, de la dirección de la ejecución de las obras y de la coordinación de la seguridad del Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico de Seguridad y Salud, y en su caso, del Proyecto de Infraestructuras Común de Telecomunicaciones. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando previa declaración<sup>22</sup> si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.
8. En caso de proyecto de obra sea promovido por Administración Pública no municipal y redactado por personal perteneciente a la misma, lo que deberá ser acreditado, el visado del colegio profesional correspondiente se sustituirá por la supervisión del proyecto acompañando al mismo los informes técnicos que han servido de base a la supervisión.
9. Las solicitudes de licencia de obra nueva habrán de contener, además, una separata que precisará los siguientes datos:
- a) Memoria resumen de los datos básicos del proyecto, de los usos admitidos por el Plan General y de los previstos en el propio proyecto y plano de situación del inmueble a construir a escala 1/2.000.
  - b) Plano o planos de las plantas dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos a escala 1/50 con reducción en el mismo plano a escala 1/500.

#### *4.2.24.- Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones (OP)*

- 1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística<sup>23</sup>.
- 2. La solicitud de licencias de demolición deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derribar, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias. En caso de que no se prevea la construcción de nueva edificación que sustituya el existente, el proyecto de demolición deberá contener proyecto de falsa fachada con al tura mínima de tres metros (3,00 m)

3. La solicitud de licencia para demoliciones o derribos de construcciones se presentarán acompañada de proyecto técnico, así como de la documentación que establezcan la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y en cualquier caso, como mínimo los siguientes documentos :
- a) Un ejemplar del Proyecto técnico, en formato papel y CD en formato digital, que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100). En todo caso deberá hacerse constar la referencia catastral.
  - b) La documentación técnica contendrá al menos:
    - Plano de emplazamiento a escala 1/500, copia del plano oficial municipal.
    - Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.
    - Planos de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar.
    - Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.
    - Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra, con la manifestación de su concordancia con la realidad.
4. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente, según la naturaleza de la misma.

#### 4.2.25.- *Licencias de obras de edificación: Obras menores (OP)*

1. Se regirán por este precepto las Actuaciones Menores, entendiéndose por aquellas las obras e instalaciones que no requieran la presentación de un proyecto técnico<sup>24</sup>, dada su escasa incidencia en el entorno urbanístico y su irrelevancia en el terreno de la seguridad, incluyéndose las obras interiores, con excepción de las referidas a edificios fuera de ordenación o protegidos, que no precisen colocación de andamios, no impliquen la apertura de huecos y no afecten a su estructura. De manera expresa, se consideran obras menores todas las actuaciones urbanísticas que:
- a) No supongan alteración del volumen, del uso objetivo o del número de viviendas y locales.
  - b) No afecten al patrimonio arqueológico o arquitectónico protegido.
  - c) No afecten a su seguridad o a su estructura.
  - d) No se trate de parcelaciones urbanísticas, grandes movimientos de tierras o tala masiva de arbolado Y que se de cada uno de los siguientes requisitos:
- a) Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
  - b) Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reestructuración, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

- c) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes sea cual sea el tipo de obra a realizar.
  - d) Que por su escasa complejidad y/o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
    - Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida, y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentos que deben acompañar a la solicitud.
2. Se incluyen de forma no exhaustiva a continuación, como una lista, no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.
- 2.1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación correspondiente.
- a) Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  - b) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
  - c) Colocación de rótulos, banderines o anuncios luminosos, de acuerdo con su regulación específica.
  - d) Colocación de postes de todo tipo.
  - e) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 2.2. Obras auxiliares de la construcción
- a) Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
  - b) Construcción de andamios y similares.
  - c) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiese otorgado licencia de obra mayor.
  - d) Acotamiento de fachadas.
  - e) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
  - f) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 2.3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios
- a) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - b) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - c) Reparación de cubiertas y azoteas.
  - d) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
  - e) Colocación de puertas y persianas en huecos y aberturas de las fachadas.
  - f) Colocación de rejas.
  - g) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  - h) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
  - i) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
  - j) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

- k) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en los edificios, que no estén amparados por licencia de obra mayor.
3. Las solicitudes de licencias y/o declaraciones responsables para las obras menores exigirán la comunicación previa a la administración mediante la presentación, por duplicado, de la siguiente documentación:
- a) Impreso normalizado de solicitud, debidamente cumplimentado.
  - b) Hoja de características, debidamente cumplimentada.
  - c) Relación descriptiva de la actuación, con expresión de la duración prevista de las obras, y el inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.
  - d) Plano de situación de la obra.
  - e) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados que definan lo que se pretende hacer, así como lo construido actualmente y su cumplimiento con las condiciones que se señalan en estas Normas.
  - f) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
  - g) Presupuesto a precios actuales de mercado.
  - h) Referencia Catastral.
  - i) Fianza y justificación de gestión de residuos.
4. Las condiciones generales y los efectos de las comunicaciones previas será los siguientes:
- a) La comunicación producirá efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refiera, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y terceros. Se realizarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
  - b) Únicamente se podrán ejecutar las actuaciones descritas en la comunicación previa. Si se realizase otro tipo de actuaciones que no sean las expresamente contempladas deberá de solicitarse la correspondiente autorización, sin perjuicio de la responsabilidad en que pudiera haberse incurrido.
  - c) El Interesado deberá tener a disposición de los servicios municipales el Impreso conteniendo la comunicación diligenciada, facilitando el acceso al emplazamiento de las actuaciones objeto de la comunicación al personal de dichos servicios, para Inspecciones y comprobaciones.
  - d) Las actuaciones comunicadas deberán iniciarse en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de la comunicación. Transcurrido dicho plazo se entenderá caducada la licencia, salvo que el interesado, antes del vencimiento del plazo, solicite prórroga o el aplazamiento.
  - e) La prórroga de la ejecución de las actuaciones podrá alcanzar un máximo de dos (2) meses de plazo.
  - f) En ningún caso pueden realizarse actuaciones en contra de la ordenación urbanística ni la legalidad vigente.
  - g) Cumplirán cuantas disposiciones vigentes en materia de edificación, seguridad y salud en el trabajo deban contemplarse en el ejercicio de la actuación que se comunique.
  - h) No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil y/o penal en que hubiera incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
  - i) La comunicación y obtención de la licencia será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas con arreglo a la legislación vigente.
  - j) Las comunicaciones serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la comunicación.

- k) Cuando se pretenda introducir modificaciones durante la ejecución de las actuaciones, se deberá comunicar este hecho al Ayuntamiento mediante Impreso normalizado.
  - l) En la realización de los trabajos se estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las actuaciones se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza.
  - m) Así mismo, será aplicable lo dispuesto en las Ordenanzas de Residuos de la Construcción y Demolición para obras menores.
  - n) Quedan prohibidos colocar en las calles, plazas y paseos, andamios, escaleras, máquinas, herramientas, útiles o instrumentos, así como cualquier clase de objetos y materiales de construcción que puedan entorpecer el tránsito público, y no dispongan de autorización específica.
5. No obstante, no será exigible licencia para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en los términos regulados por el artículo 3 de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios

#### 4.2.26.- *Licencias de otras actuaciones urbanísticas (OP)*

##### 1. Licencia de actuaciones urbanísticas estables.

Esán sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, abancalamientos, las explanaciones y excavaciones, así como la desecación de zonas húmedas, la extracción de áridos, actividades extractivas y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

Igualmente estarán sujeta a este tipo de licencias las talas de árboles, masas arbóreas y vegetación arbustiva que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento o por estas normas; la Instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e Instalaciones similares, provisionales o permanentes; excepto que se efectúen en campamentos de turismo o camping legalmente autorizado y en zona expresa prevista para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de Planeamiento Urbanístico; la apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable así como su modificación y asfaltado; la colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados y salvo la Información y publicidad legal de las obras; las Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

Estas licencias, se solicitarán acompañando la documentación técnica recogida en la Ordenanza Reguladora que establezca el Ayuntamiento, en su caso, sobre presentación de proyectos para licencias urbanísticas, instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros, aprobada por el Ayuntamiento de Mojácar, así como la que se establezca en la normativa sectorial de aplicación en cada caso, y en cualquier caso, y como mínimo:

- a) Memoria descriptiva y gráfica o Proyecto Técnico, en su caso, que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.
- b) Plano de emplazamiento a escala adecuada para su comprensión.

- c) Planos topográficos con curvas de nivel cada metro en el caso de las actividades enumeradas en el párrafo primero de este punto, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y el arbolado existentes.
- d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.
- e) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente.
- f) Estudio Básico de Seguridad y Salud, cuando proceda, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente
- g) Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición, conforme a la ordenanza reguladora.

En el caso de la licencia para la tala de masas arbóreas y vegetación arbustiva que sean objeto de protección por el Instrumento de planeamiento se requerirá previo informe de la Delegación del Ayuntamiento con competencias en medio ambiente.

## 2. Innecesaridad de licencia.

En suelo no urbanizable se permitirán segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la Implantación de usos urbanísticos, y para las cuales se deberá obtener la previa declaración municipal de innecesariedad de licencia.

Para la obtención de la declaración de innecesaridad de licencia deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud de declaración municipal de innecesariedad de licencia en la que se describa la segregación que se propone acometer, tomándose como punto de partida la superficie de la parcela registral.
- b) Certificación Registral, o copla compulsada de la misma, de la finca objeto de segregación.
- c) Certificación descriptiva y gráfica del Catastro.
- d) Copia del último recibo del Impuesto sobre Bienes inmuebles.
- e) Plano de situación a escala adecuada de la parcela.
- f) Plano a escala adecuada del estado previo de la finca.
- g) Plano a escala adecuada del estado resultante tras la segregación que se propone acometer. - Deberá especificarse el acceso a cada una de las fincas resultantes de la segregación.
- h) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondiente a la declaración de innecesariedad solicitada.

Por otro lado, se aplicará la inexigibilidad de licencia en los supuestos contemplados en el artículo 3 de la Ley 12/2012 para ciertas actividades comerciales y servicios, como pueden ser entre otros, antenas de telecomunicaciones, siempre que reúnan las condiciones definidas en la Ley, sin perjuicio de las restricciones que pudieran ser de aplicación por otras normas o leyes en materia de protección ambiental o patrimonial. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

## 3. Licencia Cambio de Uso

Será autorizable el cambio de uso de una edificación o construcción existente siempre que éste sea compatible con la normativa urbanística vigente y la edificación o construcción se adecúe a las necesidades del nuevo uso, lo cual implicará actuaciones de adecuación del inmueble al mismo, debiéndose solicitar de forma conjunta la licencia cambio de uso y la licencia de obras.

Para la tramitación de la Licencia se presentará documento redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente, en el que se justifique la viabilidad urbanística de dicho cambio de uso.

#### 4. Licencia de Legalización de Obras

Para la tramitación de la Licencia de Legalización de Obras deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá indicar la misma, así como el/los representante/s, que deberá/n firmar la solicitud.
- b) Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.
- c) Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada.
- d) Ficha estadística de vivienda cumplimentada firmada por el técnico redactor del proyecto y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
- e) Dos ejemplares del Expediente de Legalización redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuese exigible por la legislación vigente<sup>25</sup>, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable<sup>26</sup>.
- f) Dos ejemplares del certificado de legalización de las obras, o fin de obra en su caso, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.
- g) En caso de que fuere necesaria la ejecución de obras tendentes a la adaptación de la construcción o edificación para su adecuación a la legislación vigente, se deberá tramitar junto con la Licencia de Legalización la correspondiente Licencia de Obras para la ampliación, reforma o reparación, siendo aplicable lo dispuesto en la Licencia de obras, construcciones e instalaciones.
- h) Indicar, en su caso, la existencia de expediente de protección de legalidad urbanística.

#### 4.2.27.- Documentación específica para licencias de movimientos de tierras (OP)

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
  - b) Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor de 1/500 en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición en planta y altura de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
  - c) Plano de alineaciones oficiales si las hubiere y de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar; así como los de detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
  - d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos, de



las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como las medidas de protección del paisaje.

- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente colegio oficial.
- f) El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

#### *4.2.28.- Documentación específica de las licencias de instalación de grúas-torre*

1. Con la solicitud de licencia para la instalación y uso de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes con la indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.
  - b) Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.
  - c) Póliza de seguros y certificado de la compañía con cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra, por una cuantía mínima de 400.000 Euros, o la cifra actualizada que conste en Ordenanzas fiscales de publicación anual.
  - d) Dirección facultativa de instalación y funcionamiento de la grúa durante el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor visada por el Colegio Oficial correspondiente. En dicha dirección facultativa deberá hacerse mención expresa al cumplimiento de las normas establecidas por la Instrucción técnica Complementaria MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento referente a grúas torre para obras u otras aplicaciones.
  - e) Certificación de la empresa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.
2. La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en la que vaya a utilizarse.

#### *4.2.29.- Documentación específica de las licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios (OP)*

1. Se estará en las condiciones establecidas en el artículo.8.5.24.
2. Además, en cada caso, el Ayuntamiento valorará la conveniencia o no de presentar una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

#### *4.2.30.- Licencias de primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones (OP)*

1. La licencia de ocupación y de utilización tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La primera ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la primera utilización en los demás supuestos.

2. Están sujetos a declaración responsable ante el Ayuntamiento la primera ocupación o utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de primera ocupación o primera utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en la normativa específica.

3. En los supuestos contemplados en el punto anterior, la declaración responsable requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
  - a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.
  - b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
  - d) Documentación de las compañías suministradoras y/o organismos responsables de agua, electricidad y de las de infraestructura común de telecomunicaciones, acreditativo de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, aportando los boletines de instalaciones, protocolos de pruebas en su caso, debidamente sellados o diligenciados por los organismos responsables de control y autorización que corresponda.
  - e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
  - f) Planos de la obra efectivamente ejecutada a las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia. Se incluirá también un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.
  - g) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 18 x 24 cm<sup>2</sup>, firmadas al dorso por el titular de la licencia y por el Director de la obra, bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.
  - h) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.
  - i) Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones de licencia y a las presentes Normas. En la propia escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan ido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.
  - j) Declaración de alta en la Contribución Territorial.
  - k) Declaración de alta, en su caso, en la Licencia Fiscal.
  - l) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.
4. La declaración responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación

requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan de la primera ocupación o utilización podrá limitarse a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:<sup>27</sup>

- a) Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
  - b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
5. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.
6. También pueden tramitarse primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 5.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de protección de la legalidad urbanística que fueran procedentes.

#### 4.2.31.- *Licencias de obra de carácter provisional (OP)*

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial, siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:
  - A. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
    - a) Estar clasificados como Suelo Urbano donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
    - b) Estar clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado.
    - c) Estar clasificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable.
  - B. El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y previa constitución de garantía, en su caso. Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia, como autorización a precario.
2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:
  - a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.
  - b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.
  - c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.
  - d) La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.
4. Las obras en instalaciones provisionales, de períodos festivos y apoyo a las construcciones como carpas, chiringuitos, plazas de toros desmontables, atracciones de feria y similares, y casetas de obras, información y venta, no reguladas, se autorizan, en su caso, previo informe favorable de los Servicios Técnicos. Cumplirán las condiciones técnicas, de seguridad, sanitarias y medioambientales que le sean de aplicación, que deberán justificar con la aportación de los certificados técnicos correspondientes. Estas autorizaciones se otorgarán por tiempo limitado, relacionado con el uso a que se destine y las características de su actividad, teniéndose en cuenta los requisitos establecidos en el decreto 195/2007 de 26 de junio por el que se establece las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinaria.

#### *4.2.32.- Licencias en suelo no urbanizable (OP)*

La documentación específica de las licencias en suelo no urbanizable queda definida en el TÍTULO XIII.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE de estas Normas.

#### *4.2.33.- Licencias de obras relacionadas con el patrimonio cultural (OP)*

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o, en su caso, comunicar a dicha Consejería, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmueble objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno (Castillo de Macenas, Iglesia Sta. María, Yacimiento las Pilas-Mojácar- Vieja, Yacimiento Cerro Cuartillas, Torre Atalaya del Peñón y Yacimiento Despoblado de Belmonte), tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.
4. Igualmente, será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general (Estación de descarga y embarcadero minero y Casa Gerencia Chávarri), con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

#### *4.2.34.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de ciertos tipos de licencias (OP)*

1. Licencias de parcelación: Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesiedad de éstas 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 parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesiedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesiedad 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.

2. **Licencias de edificación:** Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.  
Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.  
La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general para la presentación de documentación complementaria.
3. **Licencias de usos provisionales:** Las licencias de usos provisionales no producirán efecto, y por ello no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización y constitución de garantía, en su caso

#### **SECCIÓN 4ª.-OTRAS SITUACIONES RELACIONADAS CON LA CONCESIÓN DE LICENCIAS**

##### *4.2.35.- Obras por fases (OP)*

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.<sup>28</sup>
2. Las obras que se ejecuten por fases, se deberá garantizar el funcionamiento del uso definido para la fase solicitada y, al mismo tiempo, quede acabado el aspecto exterior del edificio completo.

##### *4.2.36.- Replanteo de los edificios o instalaciones proyectadas (OP)*

1. En los casos en que así proceda, de acuerdo con lo establecido por las presentes Normas, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular de la misma deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras.
2. El citado replanteo consistirá en la trasposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud

correspondiente, y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al Director o Directores de Obra a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.
4. Si transcurriera un plazo de diez días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte días desde la presentación de la misma, podrá entonces comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.
5. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.
6. Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar en su caso, el Titular de la licencia y el Director o Directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de emplazamiento y replanteo con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.
7. En el caso de que el Titular de la licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el replanteo establecido por el Técnico Municipal, la Junta de Gobierno, o en su defecto el Alcalde, adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de diez días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

#### 4.2.37.- Prescripciones observables en la ejecución de las obras (OP)

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
  - a) Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
  - b) Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.
  - c) Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
  - d) Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
  - e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
  - a) El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
  - b) Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
  - c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.
  - d) Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, colocará, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer el viario fronterizo a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como a reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería. A los efectos de garantizar tal deber, la Administración Urbanística Municipal determinará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, para atender los gastos previsibles, tal cantidad será como mínimo del 50% del coste que resulte para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización según el proyecto presentado.

#### *4.2.38.- Inspección del cumplimiento de las condiciones de licencia (OP)*

1. Los Técnicos Municipales y cualquier Policía Municipal, tendrán libre acceso a las obras mientras en las mismas se trabaje, así como a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.
2. El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, deberán ser depositados en o junto al lugar de la obra o zona desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

#### *4.2.39.- Cambio de las direcciones de obra (OP)*

Cuando por cualquier causa, se prevea el cese de su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes -promoción o técnico afectado- con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

#### *4.2.40.- Finalización de las obras y puesta en uso de la actividad o edificación (OP)*

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera ocupación o utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.
2. Para ello, además de presentar la documentación establecida en las presentes Normas Urbanísticas, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:
  - a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.
  - b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.
  - c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.
3. La puesta en marcha de las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental se realizará, una vez que por el técnico director del proyecto se certifique que se ha llevado a cabo el cumplimiento estricto de las medidas de corrección medioambiental incorporadas a la licencia



municipal y será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al petitionerario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.
5. La obtención de la licencia de primera ocupación o utilización y autorización de puesta en marcha será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos: abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas.

*4.2.41.- De las Licencias urbanísticas y los procedimientos de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general. (OP)*

1. Las actuaciones y actividades sometidas a procedimiento de control ambiental, y aquellas otras en las que concurra una razón Imperiosa de interés general o que queden excluidas por Ley del principio de libertad de establecimiento de los prestadores de servicios quedan sometidas a la obtención de la oportuna licencia municipal de acuerdo con los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad<sup>29</sup>. A los efectos de aplicación de los procedimientos ambientales establecidos en la legislación vigente<sup>30</sup> la autoridad competente para la resolución de la licencia urbanística será el órgano sustantivo siendo su procedimiento de tramitación el principal.
2. Las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental no podrá ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado para cada uno de estos instrumentos por la legislación medioambiental<sup>31</sup>.
3. Se tramitarán conjuntamente la licencia de actos de usos de suelo, construcción y edificación para la Implantación y desarrollo de actividades que recaigan sobre la misma parcela, solar, inmueble o local.

*4.2.42.- Licencias urbanísticas de actuaciones sometidas a procedimiento de control o prevención ambiental. (OP)*

1. Si las actuaciones que se pretendan acometer están sometidas a algún procedimiento de control o prevención medioambiental (Ley 7/2007) la documentación ordinaria exigida para las licencias urbanísticas deberá complementarse con la indicada por la legislación vigente en materia ambiental para conseguir el correspondiente instrumento de prevención o control medioambiental.
2. La tramitación de las licencias sometidas al instrumento de Calificación Ambiental se integrarán a esta última en un único procedimiento, debiendo el Interesado aportar la documentación que proceda, siendo previo el estudio del proyecto por el órgano medioambiental competente y quedando suspendida el otorgamiento de la licencia urbanística hasta tanto recaiga resolución en el procedimiento ambiental.

*4.2.43.- Documentación a presentar con carácter general para las Licencias urbanísticas de actuaciones sometidas procedimiento de control o prevención ambiental y las actuaciones en que concurran razón Imperiosa de Interés general. (OP)*

Sin perjuicio de la documentación que sea exigible de acuerdo con el tipo de licencia municipal que deba obtenerse según la naturaleza de la actuación que se propone acometer, la documentación mínima a presentar para las actividades sometidas a algún tipo de procedimiento de control o prevención ambiental y aquellas en actuaciones en que concurran razón imperiosa de interés general o queden excluidas por Ley del principio de libertad de establecimiento será la siguiente:

1. Solicitud de licencia suscrita por el promotor de la misma, en la que designe el/los técnicos competentes responsables de la dirección de obra, dirección de ejecución de la obra y de la coordinación de seguridad y salud, si procede, visado por el correspondiente colegio profesional, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente. En caso de tratarse de una persona jurídica se deberá Indicar la misma, así como el/ los representante/s, que deberán firmar la misma.
2. Acreditación de la personalidad del solicitante y, en su caso, del representante legal.
3. Documento acreditativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondiente a la licencia de Obras y Actividad solicitada.
4. Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental y sectorial, con justificación gráfica y escrita del cumplimiento de los condicionantes del procedimiento ambiental. Dos de los ejemplares se presentarán en formato digital compatible.
5. Resolución o Declaración del órgano ambiental del procedimiento de control o prevención ambiental si fueren procedente con arreglo a la actividad.
6. Informe de situación de suelo sobre las actividades potencialmente contaminantes.
7. Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente, si dicho requisito fuera exigible por la legislación vigente.
8. Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición conforme legislación vigente.
9. Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico, cuando proceda, redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, si dicho requisito fuera exigible conforme a la legislación vigente.

*4.2.44.- Proyectos para la apertura de establecimientos sujetos a declaración responsable y comunicación previa para el ejercicio de actividades. (OP)*

1. La declaración responsable se presentará en el Ayuntamiento de Mojácar antes del inicio de la actividad en los términos del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Con carácter previo a la presentación de la declaración responsable, deberán obtenerse, en su caso, resolución favorable del trámite administrativo municipal de calificación ambiental, así como las licencias urbanísticas municipales que fueran preceptivas.
3. En la declaración responsable deberá hacerse constar, de ser ello preceptivo, lo siguiente:
  - Que dispone de las licencias urbanísticas municipales de obra y de utilización.

- Que dispone del certificado del técnico director de la actuación ambiental conforme al artículo 19 del Decreto 297/95, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental.

- Que dispone de documentación justificativa del cumplimiento de las medidas y condiciones impuestas en la resolución del trámite de calificación ambiental y, en su caso, las mediciones acústicas realizadas al establecimiento que demuestren que con la actividad funcionando no se superan los niveles y parámetros acústicos establecidos en la normativa acústica aplicable.

### CAPÍTULO 3.- INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA

#### SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES

##### 4.3.1.- Instrumentos de política de suelo y vivienda (OP)

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:
  - a) El Patrimonio Municipal de Suelo.
  - b) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
  - c) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos
  - d) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:
  - a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
  - b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
  - c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
3. Para hacer efectivo en el ámbito municipal el derecho a la vivienda<sup>32</sup> el municipio elaborará, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente Plan General, un Plan municipal de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico y con el contenido y alcance que determine la legislación vigente<sup>33</sup>. Dicho Plan deberá ser revisado cada cuatro años, sin perjuicio de su prórroga o cuando precise de adaptación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

##### 4.3.2.- El Patrimonio Municipal del Suelo (OP)

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Mojácar constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.
2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:
  - a) Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
  - b) Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
  - d) Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
  - e) Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
  - f) Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.
4. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros:
- a) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.
  - b) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.
  - c) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.
  - d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.
  - e) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.
  - f) Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.
  - g) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

#### 4.3.3.- Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo (OP)

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
- a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
  - b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
  - c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
  - d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable se afectará preferentemente a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la

protección o preservación de las características del Suelo No Urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

3. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse, preferentemente en:
  - a) En cualquiera de las zonas de suelo urbanizable no sectorizado.
  - b) En los sectores de suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
  - c) En cualquier clase de suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones de la legislación vigente<sup>34</sup>.
4. En el Suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

#### *4.3.4.- Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo (OP)*

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.
2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.
4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.
5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:
  - a) Los usos considerados como Actividades Económicas para Mojácar. A tal efecto se considera como tales todos los usos específicos englobados en la calificación pormenorizada de Servicios Terciarios, Turísticos, Actividades Industriales y Servicios Avanzados. Tendrán un especial interés los usos productivos relacionados con la promoción de un turismo sostenible en Mojácar.
  - b) Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.
  - c) Los usos declarados de interés público por disposición normativa.
  - d) Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

#### *4.3.5.- Delimitación de áreas de tanteo y retracto (OP)*

1. Con destino al Patrimonio Público de Suelo se procederá, por el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente<sup>35</sup>, a identificar los ámbitos que se constituyan como área de tanteo y retracto.
2. Con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General, podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que no se haya iniciado la actividad de ejecución por iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
3. También podrá delimitarse, en cualquier momento, áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en zonas de suelo urbanizable no sectorizado.

*4.3.6.- Límite en la aplicación de los ingresos derivados de la gestión del Patrimonio Público. (OP)*

Se establece como importe máximo de los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que puedan destinarse a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o edificaciones en la ciudad consolidada, el veinticinco (25) % del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo<sup>36</sup>.

**SECCIÓN 2º.-DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

*4.3.7.- Sobre el carácter de las determinaciones (OP)*

Son determinaciones estructurantes del presente Plan General a los efectos de la legislación urbanística vigente, la distribución cuantitativa de la reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública recogida en las fichas urbanísticas correspondientes a cada área o sector con el uso característico de residencial.

*4.3.8.- La calificación de vivienda protegida (OP)*

En aquellos casos en los que el presente Plan General establezca una reserva mínima de viviendas protegidas únicamente podrá destinarse el uso pormenorizado de vivienda a:

1. Viviendas de protección oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
2. Viviendas de protección pública, entendiéndose por tal, las que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño que se establezcan por la normativa autonómica y sean calificadas como tales por la Consejería con competencia en materia de vivienda.

*4.3.9.- Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas (OP)*

1. La ubicación concreta de las viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
  - a) El Plan Parcial en los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado.

- b) El Plan Especial o Estudio de Detalle en las áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada diferida.
- c) El Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa.
- d) El Plan General en parcelas de suelo urbano consolidado.

De forma supletoria, en el caso de que no se llegara a identificarse en los planos la parcela o manzana concreta en que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En cualquier caso, incluso en los sectores ordenados por el Plan General o el planeamiento de desarrollo, mediante Estudio de Detalle se podrán localizar las parcelas destinadas al uso pormenorizado de vivienda protegida y ordenar los volúmenes de edificación. Cualquier modificación deberá quedar justificada, sin que pueda derivarse ninguna disminución en la valoración urbanística objetiva de las nuevas parcelas respecto de las previstas con anterioridad.

- 2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva para viviendas protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
  - a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponda al Ayuntamiento conforme a su derecho de participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes.
  - b) El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente que queden localizadas en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad en vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
  - c) La calificación de vivienda protegida se establecerá en parcela con tipología adecuada para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente al momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
- 3. Todos los instrumentos de ordenación pormenorizada (incluido los Estudios de Detalle) que, en desarrollo de las previsiones de este Plan General, procedan a concretar la localización de la reserva de vivienda protegida deberán solicitar el informe a que se refiere el artículo 18.3.c) de la LOUA, tras la aprobación inicial del mismo.

#### *4.3.10.- Planes Especiales para la calificación de viviendas protegidas (OP)*

Podrá formularse en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### *4.3.11.- Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales (OP)*



El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecido por el presente Plan General en cada una de las fichas de los sectores o áreas con uso residencial, tendrá carácter de mínimo.

*4.3.12.- El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de vivienda protegida (OP)*

1. La concesión de las licencias de la edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida exigirá la previa calificación provisional del proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la calificación definitiva de las obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar la calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se haya culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de vivienda protegida entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

*4.3.13.- Plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas (OP)*

1. Todos los instrumentos de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada (incluido los Estudios de Detalle) que, en desarrollo de las previsiones de este Plan General, establezcan reserva de vivienda protegida especificara los plazos de inicio y terminación de estas viviendas, referidos a la fecha de aprobación de dicho instrumento.
2. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos (2) años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda vigente en cada momento por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.
3. En aquellos ámbitos que, de conformidad con las previsiones de este Plan General, se establezcan reserva de viviendas acogidas a algún régimen de protección, las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la aprobación del instrumento que establezca su ordenación pormenorizada y deberán estar finalizadas en el plazo de dos (2) años a partir de la aprobación de su Proyecto de Urbanización. En la programación de las fases de ejecución de la obra urbanizadora que incluyan los Proyectos de Urbanización, se priorizará la correspondiente a aquellas manzanas en que se localice la reserva de vivienda protegida de forma que no queden relegadas al final de su desarrollo y, a su finalización, cuenten con todos los servicios y equipamientos necesarios.
4. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36. , 88 y de la LOUA.

5. El plazo de finalización de la edificación de las actuaciones en parcelas con calificación de viviendas protegidas será el establecido como máximo en la autorización administrativa correspondiente a la Calificación Provisional de las mismas realizada por la Consejería competente en materia de vivienda, que deberá aportarse en el momento de solicitud de la licencia de obras. Dicho plazo de finalización será con carácter general de treinta (30) meses (de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 49/2006), pudiendo ampliarse excepcionalmente por otros quince (15) meses.

#### 4.3.14.- Vinculación de la calificación de viviendas protegidas (OP)

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

## TÍTULO V.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)

CAPÍTULO 2.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL (OE)

CAPÍTULO 3.- INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS(OE)

CAPÍTULO 4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO (OE)

CAPÍTULO 5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS COMUNICACIONES (OE)

CAPÍTULO 6.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (OE)

CAPÍTULO 7.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL (OE)

CAPÍTULO 8.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL-RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS

(OE)

CAPÍTULO 9.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO (OE)

CAPÍTULO 10.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS (OE)

CAPÍTULO 11.-MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES (OE)

CAPÍTULO 12.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA,

PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA (OE)

CAPÍTULO 13.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO (OE)

CAPÍTULO 14.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO (OE)

CAPÍTULO 15.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE VEGETACIÓN, JARDINES Y ARBOLADO (OE)

CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES (OE)

#### 5.1.1.- Tipos de medidas y responsabilidades

1. Sin perjuicio de las normas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:
  - a) Medidas de protección y prevención ambiental.
  - b) Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas.
  - c) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
  - d) Medidas de protección de las comunicaciones.
  - e) Medidas de protección de las infraestructuras.
  - f) Medidas de protección del medio natural.
  - g) Medidas de protección ambiental- residuos y contaminación de suelos.
  - h) Medidas de protección del dominio público.
  - i) Medidas de protección de los recursos hídricos.
  - j) Medidas de prevención de avenidas e inundaciones.
  - k) Medidas de protección contra la contaminación acústica, protección de la atmósfera.
  - l) Medidas de protección ambiental en el desarrollo urbanístico.
  - m) Medidas de protección del patrimonio histórico.
  - n) Medidas de protección de vegetación, jardines y arbolado.
2. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio “natural” como del “urbano” corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan atentar contra los valores ambientales, estéticos o inconvenientes para su emplazamiento.
3. La responsabilidad también alcanza a los particulares, que deberán colaborar con el Ayuntamiento para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenazan de ruina o aquéllas que puedan ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o cualquier actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

#### 5.1.2.- Aplicación

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de la capacidad del planeamiento para regular la protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.
4. Las medidas que favorezcan la sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social y conservación o protección del medio ambiente, y entre ellas las relativas a la salud y al impacto de género.

## CAPÍTULO 2.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL (OE)

5.2.1.- *Legislación de aplicación*

1. De acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA) para el planeamiento urbanístico se mantienen los principios de actual régimen de evaluación de impacto ambiental (EIA) con las particularidades introducidas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Los instrumentos de prevención y control ambiental se completan con la calificación ambiental, competencia de los Ayuntamientos, y con las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

El decreto 356/2010 de 3 de Agosto, regula la autorización ambiental unificada, establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles y, por último, modifica el contenido del Anexo III de la Ley GICA.

Serán de aplicación:

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Ley 21/2013 estatal, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

Ley 3/2015 de 29 de diciembre de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y sanidad animal.

2. También serán de aplicación la siguiente normativa ambiental autonómica o la que la sustituya:
  - a) Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
  - b) Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012 de 17 de enero)
  - c) Reglamento de Residuos de Andalucía (Decreto 73/2012 de 20 de marzo)
  - d) Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 239/2011 de 12 de julio).
  - e) Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
  - f) Reglamento que regula el régimen aplicable a los Suelos Contaminados (Decreto 18/2015 de 27 de enero).
3. De igual forma será de aplicación la normativa nacional que constituye la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:
  - a) Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
  - b) La Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
  - c) La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

- d) La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre.
- e) Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- f) Ley 34/2007 de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

*5.2.2.- Usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental*

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones. Son los siguientes:
  - a) Autorización ambiental integrada (AAI)
  - b) Autorización ambiental unificada (AAU)
  - c) Evaluación ambiental de planes y programas (EA)
  - d) Calificación ambiental (CA)
  - e) Autorizaciones de control de la contaminación ambiental.
2. Las definiciones, y competencias para su trámite y aprobación son las establecidas en el Título II de dicha Ley.
3. Las categorías de las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención ambiental son las contenidas en el Anexo I de la GICA.
4. Las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán someterse a los instrumentos administrativos preceptivos, licencias urbanísticas u otros medios sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado por la GICA.

*5.2.3.- Instrumentos de planeamiento urbanístico, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental*

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:
  - a) Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.
  - b) Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones.
  - c) Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
  - d) Planes de Sectorización.
  - e) Planes de Desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental por la Ley GICA. Afecta a Planes Parciales, Planes Especiales
  - f) Proyectos de urbanizaciones que se recogen en la categoría 7.14 y 7.15 del anexo I de la Ley GICA.

La tramitación del instrumento de planeamiento en sus distintas fases de aprobación se realizará según los procedimientos establecidos en el Art. 40 de la GICA.

2. Una vez producida la Declaración de Impacto Ambiental favorable del Plan General, las posteriores actuaciones de desarrollo del planeamiento no estarán sometidas a procedimiento de prevención ambiental en tanto no se produzcan modificaciones importantes sobre el planeamiento previsto. En este caso, dichas modificaciones quedarían sujetas al procedimiento de prevención ambiental según lo establecido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan queda sujetas a las medidas correctoras y de protección y por el programa de vigilancia ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU y en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. Será de obligado cumplimiento la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas), Control y Desarrollo Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General.
4. En general, los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.
5. Los usos y actividades que se puedan implantar al amparo de lo previsto en el presente Plan o de los Planes de Ordenación del Territorio, en cualquiera de las categorías de suelo previstas por este Plan, y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente o sobre las áreas y parajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional, serán objeto de evaluación ambiental según el procedimiento establecido a tal efecto en la GICA y en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

#### *5.2.4.- Calificación ambiental*

Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.

La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente y sometimiento de intervención a los medios administrativos correspondientes.

Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la Ley GICA.

#### *5.2.5.- Autorizaciones y permisos de carácter ambiental*

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás trámites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras. Entre otros contenidos en la Ley GICA y a modo de ejemplo:

- a) Cualquier plan de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental estará condicionado al trámite de Evaluación Ambiental.
- b) Captaciones de aguas subterráneas o la recarga artificial de acuíferos, si el volumen de anual de agua extraída o aportada es superior a 1 millón de metros cúbicos estará condicionado al instrumento de prevención y control ambiental Autorización Ambiental Unificada por el procedimiento abreviado.

#### *5.2.6.- Estudio de Inserción Paisajística*

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General pero que, no estén contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental de conjunto del Plan General, el Ayuntamiento podrá

exigir la redacción de un estudio ambiental y de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno dada la mayor o menor entidad de dicha actuación.

La redacción de estudio ambiental y de inserción paisajística que pueda ser objeto de solicitud deberá estar por parte del Ayuntamiento motivada y justificada, y deberá ser proporcionada al fin perseguido, y dentro de los límites estrictamente necesarios.”

*5.2.7.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental*

En el Anexo I de la GICA se relacionan por categorías las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental.

**CAPÍTULO 3.- INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS (OE)**

*5.3.1.- Definición y objetivos*

1. Se agrupan en este Capítulo las directrices y recomendaciones relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio con los siguientes objetivos:
  - a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.
  - b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.
  - c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.
2. A efectos de este Plan se entiende por actuación urbanística todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.
3. Para aspectos no contemplados en estas Normas para otras actuaciones o infraestructuras, se adoptarán las medidas dispuestas en el POTLA.

*5.3.2.- Principios para la integración de las actuaciones en el territorio*

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatible con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial, en particular las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.
2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementará las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de efectos y prevención de procesos físicos y riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.



4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios libres y jardines, los naturales de las divisorias visuales y laderas con fuerte pendiente y los espacios contruidos.

#### 5.3.3.- Criterios de sostenibilidad

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En materia de aguas, considerarán su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y nacionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.
2. En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.
3. En materia de movilidad, se propiciará la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.
4. En relación con el proceso de urbanización, se considerará el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

#### 5.3.4.- Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo. Criterios de diseño y planificación

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
  - a) Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.
  - b) Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
  - c) Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
  - d) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
  - e) Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.
  - f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xerófila.
  - g) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

- h) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
  - i) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
  - j) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
  - k) Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
  - l) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
  - m) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

*5.3.5.- Medidas de prevención de riesgos naturales en los instrumentos de desarrollo. Criterios de diseño y planificación*

Con carácter general las actuaciones en suelos sujetos a desarrollo o implantación de edificaciones o infraestructuras quedaran sujetos a:

1. Cualquier actuación urbanizadora sobre terrenos con pendiente natural superior al 10% en más del 50% de su superficie deberá adoptar soluciones constructivas que proporcionen la seguridad adecuada contra riesgo de deslizamiento o corrimientos de tierras, tanto durante su vida útil como durante las fases de construcción, teniendo en cuenta las condiciones climáticas (lluvias torrenciales), sísmicas, de drenaje y geomorfológicas del ámbito.
2. En las zonas de mayor vulnerabilidad ante lluvias torrenciales, los proyectos de transformación definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

3. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que vierten.
4. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente.
5. Los taludes no rocosos con altura superior a los siete metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal.
6. Los taludes con pendientes superiores al 20% quedarán adecuadamente protegidos por cubiertas vegetales herbáceas y/o arbustivas, salvo en el supuesto de taludes rocosos.

*5.3.6.- Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable*

Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas correctoras definidas en las correspondientes Fichas de Impacto Ambiental para cada sector.

*5.3.7.- Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas*

A efectos de la integración de las actuaciones en el paisaje, el proyecto de urbanización deberá definir:

1. Los tratamientos topográficos y medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.
2. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en cuanto a materiales y tipos constructivos.
3. Los tipos de plantaciones y siembras según su función: protección de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística de los espacios libres y los criterios para la utilización de la arboleda en parcelas de urbanizaciones de baja densidad.
4. En las urbanizaciones de baja densidad, las explanaciones en ladera adoptarán dos o más rasantes altimétricas y su eje más largo será paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.
5. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con elementos que favorezcan los recubrimientos vegetales. En los muros de contención para conformar las plataformas de viviendas o espacios libres se resolverán con muros de piedra vista sin aplacar, ofreciendo el canto visto.
6. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración paisajística de las actuaciones.

Se combinarán los siguientes tratamientos: se considerará las estructuras de contención, cubiertas herbáceas y arbustivas para el control de la escorrentía y la erosión e implantación de

arboleda mediterránea dispersa para creación de sombra y favorecer la integración de la edificación.

#### *5.3.8.- Inserción ambiental y paisajística del viario*

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el terreno siguiendo en lo posible la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.
2. Se vegetarán los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantará arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.
3. En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.
4. Las pantallas anti-ruídos, en caso de ser necesarias, serán en lo posible vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

### CAPÍTULO 4.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO (OE)

#### *5.4.1.- Definición y tipos*

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la salubridad y el ornato y por otro la consecución de una escena urbana estética y ambientalmente aceptable.
2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente PGOU y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:
  - a) Regulación de la publicidad.
  - b) Terrenos no edificados.
  - c) Seguridad y decoro público de los edificios y construcciones.
  - d) Instalaciones en la vía pública.
  - e) Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno.
  - f) Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano.

#### *5.4.2.- Regulación de la publicidad*

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.
2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria establecida en regulación de carteles para que el organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.

3. Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada, en su caso, del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiestan sus características técnicas y se garantiza su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.
4. Se complementan con lo recogido en el art. 8.5.24 " Publicidad exterior. Carteles, Paneles, Rótulos, Anuncios, Letreros y Vallas Publicitarias."

#### 5.4.3.- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Igualmente, los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante cerramiento adecuado y según la normativa que al efecto se establecen en las presentes NNUU, o normas particulares que establezca el Ayuntamiento. Para la mejora de las condiciones estéticas y salubridad, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

#### 5.4.4.- Seguridad y ornato público en los edificios

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.
  - a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
  - b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachadas.
  - c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.
2. Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que previamente estén incluidas en Plan alguno. El coste de estas obras será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

#### 5.4.5.- Instalaciones en la vía pública

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Éstas sólo podrán autorizarse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y quedan sujetas a las ordenanzas específicas que se regule por el mismo.

*5.4.6.- Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno*

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
2. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria.
3. En dichos estudios se contemplarán y justificarán los siguientes extremos:
  - Altura de las plantas
  - Elementos compositivos salientes
  - Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada
  - Vuelos
  - Materiales de acabado
  - Remates y cubiertas
  - Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos
4. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de la estructura del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.
5. Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que, por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje, y con carácter general forman parte de las áreas de protección paisajística todas aquellas en las que la actuación edificatoria pueda suponer una limitación visual del núcleo principal de Mojácar desde cualquier punto del T.M. El Ayuntamiento, a fin de regular dicha protección, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones, y adecuación encaminada a salvaguardar la imagen del núcleo de Mojácar en su caso.
6. Se respetarán las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones.
7. En los nuevos sectores de extensión, cualquiera que sea su uso, se prestará especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas, a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.

*5.4.7.- Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano*

En los Proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del 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, redactado en consonancia con la Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU) de ámbito nacional, y el C.T.E. (DB-SUA).

**CAPÍTULO 5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS COMUNICACIONES (OE)**

#### 5.5.1.- Protección de carreteras

1. Todas las carreteras inventariadas en el municipio están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
  - Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
  - Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras.
  - Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
  - Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Puesto que por el término municipal no discurre ninguna carretera estatal, la Legislación del Estado antes indicada tendrá carácter supletorio respecto a la Ley 8/2001.
2. La situación y clasificación de las carreteras en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación O.2.A
3. Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras del municipio:
  - 3.1. Zona de dominio público (artículos 12 y 63 de la Ley 8/2001, y 73 y ss del Reglamento):
    - Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa la correspondiente autorización o concesión de la Administración titular.
  - 3.2. Zona de servidumbre legal (artículos 54 de la Ley 8/2001 y 77 y ss de su Reglamento):
    - Sólo se admiten los usos regulados en el artículo 54 de la Ley 8/2001 (usos compatibles con la seguridad vial, y previa autorización de la Administración titular)
  - 3.3. Zona de afección (Artículo 55 de la Ley 8/2001 y 82 y ss de su Reglamento):
    - a) Comprendida entre la arista exterior de la explanación y la línea límite de la zona de no edificación:
      - Queda prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaran imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes
    - b) Comprendida entre la línea límite de la zona de no edificación y el límite exterior de la zona de afección:
      - Se podrán autorizar actuaciones compatibles con la clasificación y calificación del suelo.
    - c) En las carreteras que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, la Administración de que dependa podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a 50 metros (para el caso de las carreteras del municipio), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico, con arreglo al procedimiento del Reglamento. El PGOU, según lo previsto en el artículo 56.6 de la Ley 8/2001, permite, como instrumento de planeamiento, a los efectos del citado artículo y dentro del análisis de su ámbito exclusivamente urbanístico, la línea límite de edificación en todas las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable, en la disposición coincidente con alineaciones de edificación existentes o especificada en los planos de ordenación O.3, sin perjuicio de que la Administración de la que dependa la carretera, pueda también, en los trámites de Informe y autorización oportunos en desarrollo del PGOU, establecerla a dicha distancia, cuando la regulada desde el planeamiento urbanístico resulte inferior a la establecida con carácter general por la legislación de carreteras. Para las zonas clasificadas como suelo



no urbanizable, las presentes NNUU remiten al régimen general de la legislación sectorial de carreteras.

Se establece la línea de no edificación en el tramo urbano afectado por las carreteras AL-5107 y AL- 6113 a 12 metros desde la línea de borde (línea blanca).

4. En cuanto a régimen de autorizaciones:

- a) En los tramos urbanos y travesías, las autorizaciones se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2001, y artículo 125 del Reglamento.
- b) La publicidad queda prohibida en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.
- c) Todas las obras e instalaciones que se pretendan realizar en las zonas referidas deberán ser autorizadas con carácter previo por la Administración competente.
- d) En cuanto al régimen de autorizaciones se habrá de tener en cuenta que los accesos y demás actuaciones dentro de la zona de protección de carreteras requiere de autorización expresa (art. 57 LCA) o informe vinculante en su caso (art. 62.3 LCA), de la administración titular de la vía, previa solicitud al respecto.

Cuando la autorización definitiva corresponda a la Diputación, con carácter previo se recabará informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras en consideración al cumplimiento de la normativa e instrucciones técnicas en materia de accesos y a las determinaciones de la planificación viaria, (art. 573 LCA)

*5.5.2.- Protección del sistema ferroviario*

1. Lo constituyen los terrenos atravesados por trazado de vía ferroviaria. El municipio está afectado por la línea ferroviaria de alta velocidad Murcia-Almería.
2. Están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
  - Ley del sector Ferroviario, 38/2015 de 29 de septiembre
  - Reglamento R.D. 2387/2004 de 30 de Diciembre
3. La situación y clasificación de las vía ferroviaria afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación O.2.A , y los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se clasifican como sistema general ferroviario.
4. Se enumeran a continuación las principales afecciones de la red ferroviaria:
  - 4.1. Zona de dominio público:
    - La zona de dominio público son los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea, desde las aristas exteriores de la explanación. No obstante, en suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico, esta distancia se reduce a 5 metros.
  - 4.2. La zona de protección:
    - Son las franjas de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitadas interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente por la línea paralela situada a 70 metros

de la arista exterior de la explanación más próxima. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a 8 metros.

4.3. Líneas límite de edificación:

- Las líneas límites de edificación se sitúan con carácter general a 50 metros de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas que discurren por zonas que fuesen urbanas, y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, dicha distancia se reduce con carácter general a 20 metros.

4.4. En cuanto a régimen de autorizaciones y limitaciones:

- En las zonas de dominio público y de protección, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y plantar o talar árboles, se requiere la previa autorización del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones.
- A ambos lados de la línea ferroviaria, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, para lo que también se requerirá la previa autorización del ADIF.

4.5. En relación a los proyectos de edificación en general:

- 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. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.
- Las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley 38/2015, "Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas."

## CAPÍTULO 6.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (OE)

### 5.6.1.- Protección de líneas aéreas de alta tensión

1. Todas líneas eléctricas aéreas de alta tensión inventariadas en el municipio están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:
  - Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
  - Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
  - Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
2. La situación de las líneas eléctricas en el municipio a las que afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación O.2.B.3. Las nuevas infraestructuras de este tipo deberán de ajustarse a las condiciones de compatibilidad de las diferentes zonas de suelo no urbanizable.

Tensión	Franja de Protección (metros)
Hasta 30 Kv	10
Hasta 45 Kv	12
Hasta 66 Kv	15
Hasta 132 Kv	20
Hasta 220 Kv	25
Hasta 380 Kv o más	30

3. En las franjas de protección establecidas en el apartado anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia de estancia continuada de personas.
4. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en la legislación citada, o en el apartado 2 de este artículo para el supuesto del punto 3.
5. Los tendidos de media y alta tensión que discurran por los nuevos desarrollos previstos deberán de subterranizarse con cargo a los propietarios de los mismos. En áreas de suelo urbano consolidado el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos en convenio con las Compañías irá acometiendo como desarrollo de estas Normas un programa de subterranización a medio plazo. 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.

#### 5.6.2.- Antenas radioeléctricas y servicios de telecomunicaciones

1. Las instalaciones radioeléctricas (antenas, estaciones, repetidores, etc.) que presten servicios de telecomunicaciones definidos conforme a la legislación sectorial vigente, estarán sometidas a la inexigibilidad de licencia municipal en su caso de acuerdo con lo estipulado y siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la disposición adicional Tercera de la Ley 12/2012 de 26 de diciembre, en relación con el Título I del mismo cuerpo legal.
2. Las condiciones técnicas y estéticas de su ubicación en el núcleo urbano y su entorno se podrán determinar por el Ayuntamiento mediante Ordenanza Especial y en conformidad con la normativa sectorial vigente.

3. La instalación en cada clase de suelo se ajustará a las condiciones de compatibilidad de las distintas zonas de las mismas.

## CAPÍTULO 7.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL (OE)

### 5.7.1.- Contenido y aplicación

1. En este Capítulo se desarrollan las normas que con carácter general e independientemente de cualquier otra normativa más específica, es preciso aplicar sobre el territorio con el fin de preservar sus características propias y proteger su mantenimiento y pervivencia.
2. De conformidad con lo previsto en la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, prevalecerán sobre las normas del presente Plan General las determinaciones del POTLA que sean de aplicación directa.

### 5.7.2.- Condiciones generales

1. No se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad o naturaleza que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del medio ambiente y la calidad de vida.
2. A tal efecto, se regulan en los artículos correspondientes, una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:
  - a) Nuevas infraestructuras.
  - b) Elementos publicitarios.
  - c) Masas forestales y prevención de incendios forestales.
  - d) Protección de fauna.
  - e) Protección de suelo.
  - f) Protección del paisaje.

### 5.7.3.- Nuevas infraestructuras

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.
2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

### 5.7.4.- Elementos publicitarios

1. La colocación de elementos publicitarios visibles desde la zona de dominio público de carreteras estará prohibida fuera de los tramos urbanos. Dicha prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad, a excepción de aquellos que sirvan de

orientación y guía a usuarios y visitantes autorizada previamente por la administración competente con arreglo a normativa y nomenclatura que les afecten y a las normas ambientales que le sean de aplicación.

2. Se prohíben vallas publicitarias en suelo no urbanizable.
3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.
4. Se complementan con lo recogido en el art. 8.5.24 " Publicidad exterior. Carteles, Paneles, Rótulos, Anuncios, Letreros y Vallas Publicitarias."

#### 5.7.5.- *Protección de masas forestales y prevención de incendios forestales*

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas, en general, a la regulación prevista por la Ley Forestal de Andalucía, y las áreas señaladas en POTLA.
2. Es obligatorio 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
3. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:
  - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.
  - b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.
4. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la legislación ambiental vigente y sus reglamentos.

5. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.
6. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán

adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

7. Prevención de incendios forestales. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha Contra los Incendios Forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.  
En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.  
Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola franja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

#### 5.7.6.- Protección de la Fauna y Flora

1. Las actuaciones que previsiblemente afecten a especies de interés comunitario se tendrán en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997 / 1995 de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio.
2. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada, así como a las migratorias.
3. Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse, de acuerdo con la Ley 5/ 1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.
4. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. Para su instalación será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.
5. Se considerarán especies protegidas en el término municipal de Mojácar las que tienen su área de distribución en este municipio y estén declaradas como tal en el Anexo IV de la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres). Se consideran como hábitats naturales de especies los espacios protegidos integralmente y los recogidos en la ley 8/2003 de 28 de octubre de flora y fauna silvestre y decreto 23/2012 de 14 de febrero por el que se regula la conservación y uso sostenible de la flora y fauna silvestre y sus hábitats
6. Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las

especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

7. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.
8. Respecto a la especie tortuga Mora (*Testudo graeca*); especie incluida en la categoría En Peligro de Extinción en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas, se deberán seguir las siguientes medidas:

- Antes del inicio de las actuaciones en los nuevos sectores que se desarrollen, se deberá realizar una prospección para detectar los ejemplares y posibles puestas de Tortuga mora en el entorno.

Esta prospección deberá ser comunicada con una semana de antelación a los agentes de medio ambiente para que pueda ser supervisada por ellos. En cualquier caso la prospección debe ser realizada por personal suficientemente instruido en el reconocimiento de la especie.

El resultado de la prospección se comunicará por escrito a esta Delegación Territorial, y además en caso de detectarse la presencia de algún ejemplar, se comunicará telefónicamente con esta Delegación Territorial en el mismo día del hallazgo, para la captura y posterior reubicación (liberación) de los ejemplares.

- Los movimientos de tierra que se efectúen sobre terrenos no alterados previamente deberán realizarse fuera del periodo de incubación de la tortuga mora (mayo, junio, julio y agosto).
- Se realizará el vallado de la zona de obras para evitar la entrada de ejemplares de tortuga mora.
- El tapado de zanjas será revisado para evitar el posible enterramiento de ejemplares de tortuga mora que pudieran haber caído en ellas.

9. Cualquier actuación que pueda afectar a especies vegetales incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas en el ámbito del PGOU deberá estar autorizada por la Consejería competente en materia de medio ambiente.

En el caso de la mejor opción para una actuación determinada implique el trasplante de uno o varios especímenes, este se realizará al SGEL-16 b, al SGEL-17 (zona Macenas) 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.

#### *5.7.7.- Protección de las pistas y caminos rurales*

1. En aplicación de la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de Marzo, queda prohibida la ocupación o interrupción de la vía mediante cualquier construcción, actividad o instalación, teniendo la consideración dicho hecho de infracción urbanística grave.
2. Los caminos rurales son bienes de dominio público por lo que quedan sometidos a idéntico régimen del apartado anterior. Los anchos de los caminos será el recogido en el Inventario de Caminos Rurales Municipal, y en su defecto se establece un ancho mínimo de seis (6) metros



con carácter provisional, sujeto a la dimensión que se especifique en el momento de ser objeto de inventario.

3. La disposición de vallados se establece con carácter general en el límite del dominio público, y siempre al menos a una distancia mínima de cuatro (4) metros del eje del camino, con el objeto de establecer zona de reserva para ampliación del camino y/o disposición de infraestructuras.

#### 5.7.8.- *Protección del suelo*

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida incluida en la legislación ambiental estatal y andaluza, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.
2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.
3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15°, superen los desniveles mayores en +/- 1,5 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, deberán acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.
4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará sujeta a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.
6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.
7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformando sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística por la denudación prematura de suelos.

#### 5.7.9.- Protección del Paisaje

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.
2. Con carácter general para la protección del paisaje y medio ambiente, se ha de incluir la necesidad de autorización por la Consejería competente en materia de medio ambiente de las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.
3. Cualquier actuación de naturaleza urbanística que se pretenda realizar en el interior de los espacios naturales protegidos y sus perímetros de protección, así como en aquellas zonas donde tales acotaciones pudieran afectar de manera directa o indirecta a la conservación de las especies de flora y fauna silvestre catalogadas por la legislación ambiental vigente, o a los hábitat de interés comunitario, requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de medio ambiente., de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 16 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Dicho informe preceptivo, tendrá carácter vinculante en el caso de que su pronunciamiento resultase desfavorable, y no vinculante si fuese favorable, con respecto de la resolución que deba adoptar el órgano sustantivo que resulta competente en función de la naturaleza urbanística de la actuación solicitada.
4. En relación con la inserción de actividades urbanísticas en el territorio, serán de aplicación para todos los desarrollos previstos en el Plan General, además de las normas y directrices contenidas en el POTLA, las siguientes determinaciones:
  - Las actuaciones deberán ser sostenibles, compatibles y acordes con el entorno. Deberán prever y adoptar las medidas correctoras y de mejora para su implantación territorial.
  - El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
  - La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los parques y jardines y los espacios construidos.
  - Las actuaciones se adaptarán a la topografía.
  - Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos.
5. Serán objeto de protección los espacios paisajísticos que configuran las laderas y zonas limítrofes con espacios singulares por su valor paisajístico, medioambiental y/o cultural, entre los que se encuentran el núcleo y entorno de Mojácar, así como los cerros de Cuartillas, Cabezo Guevara, y Cañada Aguilar, estableciendo la necesidad de mantener y/o recuperar las fachadas urbanas, en su caso, evitando el impacto de infraestructuras y equipamientos y cuidando la integración de las nuevas edificaciones. En general se potenciará el mantenimiento del uso agrícola en las terrazas y bancales, y se procederá a la restauración de las zonas degradadas por actuaciones ajenas al uso tradicional, como son por actuaciones entre otras de canteras y vertidos.
6. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

7. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
8. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.
9. Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.
10. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.
11. Se prohibirá cualquier actuación que, por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, así como al núcleo de Mojácar, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en el caso de pretenderse situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.

#### *5.7.10.- Espacios Red Natura 2000 que están incluidos en el ámbito municipal*

Por el decreto 2/2015 de 13, de enero, se declara como zonas especiales de conservación de la red ecológica europea Natura 2000 la Sierra de Cabrera Bédar (ES611110005).

Los Espacios Red Natura 2000 que estén incluidos en el ámbito municipal de Mojácar, se ajustarán a la normativa declarativa Decreto 2/2015 ya citado y la Orden AAA/1366/2016, de 4 de agosto, por la que se declaran Zonas Especiales de Conservación de lugares de importancia comunitaria de la Región Marina Mediterránea de la Red Natura 2000, se aprueban sus correspondientes medidas de conservación y se propone la ampliación de los límites geográficos de dos lugares de importancia comunitaria) así como el marco regulador autonómico y nacional (Ley 2/1989 ya citada y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

El espacio natural Sierras de Cabrera y de Bédar constituye el complejo serrano más importante del levante almeriense, tanto por su extensión como por su considerable altura, localizándose al este de la provincia de Almería e incluyendo dos complejos serranos, la Sierra de Cabrera y la Sierra de Bédar. Su superficie se distribuye entre los términos municipales de Bédar, Los Gallardos, Lubrín, Lucainena de las Torres, Mojácar, Sorbas y Turre. Alberga valores faunísticos y florísticos de gran importancia y juega un papel muy destacado en el mantenimiento de las poblaciones de avifauna como elemento de conectividad ecológica.

- ZEC Sierra de Cabrera-Bédar (ES6110005): destacan los hábitats prioritarios «Pastizales salinos continentales (1340\*)», «Estepas salinas mediterráneas (Limonietalia) (1510\*)», «Vegetación gipsícola ibérica (Gypsophiletalia) (1520\*)», «Estanques temporales mediterráneos

(3170\*)», «Matorrales arborescentes de Zyziphus (5220\*)», Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (6220\*)», «Manantiales petrificantes con formación de tuf (Cratoneurion) (7220\*)» además de otros hábitats no prioritarios como «Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos (5330)». Así mismo, entre las especies cabe destacar *Helianthemum alypoides*, *Teucrium turredanum*, *Testudo graeca*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Miniopterus schreibersii* o *Rhinolophus euryale*.

La administración y gestión de las Zonas Especiales de Conservación objeto del Decreto 2/2015 de 13, de enero corresponde a la Administración de la Junta de Andalucía a través de la Consejería con competencia en materia de medio ambiente.

## CAPÍTULO 8.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL- RESIDUOS Y CONTAMINACIÓN DE SUELOS (OE)

### 5.8.1.- Gestión de residuos – Criterios Generales

1. En materia de gestión de residuos será de aplicación la siguiente normativa:
  - Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.
  - Decreto 18/2015 de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.
  - Decreto 73/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
  - Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía.
  - Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
  - Real Decreto 646/2020, de 7 de julio.
  - Real Decreto 952/1997 de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
  - Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020.
  - Decreto 104/2000 de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.
  - Decreto 131/2021, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una economía circular en el horizonte 2030.
  - En relación a los residuos, el PGOU queda sujeto a las medidas recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE).
2. Criterios generales:
  - a) De acuerdo con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y el Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por el Decreto 73/2012, de 20 marzo, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido se ajustará a los términos previstos en la citada legislación estatal y autonómica.
  - b) Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - c) En los proyectos de urbanización se especificará el destino de los residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

- d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
  - Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
  - Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
3. Condiciones generales.
- a) En relación con los residuos, el PGOU queda sujeto a las medidas recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE).
- b) En aplicación del artículo 33 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, están sometidas al régimen de autorización por esta Delegación Territorial las instalaciones fijas donde vayan a realizarse operaciones de tratamiento de residuos, así como las instalaciones de almacenamiento en el ámbito de la recogida con carácter profesional, que tendrán la consideración de operación de almacenamiento.

#### *5.8.2.- Residuos Industriales*

1. Las empresas e instalaciones cuyas actividades que pudiesen generar residuos que tengan la consideración de residuos peligrosos conforme a la legislación vigente deberán presentar a la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que generen, realizada por una empresa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

#### *5.8.3.- Residuos de Construcción y Demolición*

1. Se prohíbe el depósito en vertedero de residuos de construcción y demolición que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esta disposición no se aplicará a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable ni a los residuos de construcción y demolición cuyo tratamiento no contribuya a los objetivos establecidos en el art.1 del Real Decreto 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, ni a reducir los peligros para la salud humana o el medio ambiente.
2. Toda persona física y/o jurídica que intervenga en el proceso de producción y/o gestión de residuos generados en una obra de construcción, urbanización o demolición estará obligado al cumplimiento de lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular., en el Decreto 73/2012 de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y en el citado Real Decreto 105/2008.
3. Es de aplicación la vigente Ordenanza Municipal sobre Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

#### *5.8.4.- Gestión de residuos en el desarrollo del planeamiento*

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

1. En lo relativo a los Residuos Sólidos Urbanos –RSU- los proyectos de urbanización deberán prever espacios en la vía pública para emplazar los contenedores de Residuos Sólidos Urbanos, los cuales reunirán las siguientes condiciones:
  - a) Fácil acceso para vehículos de carga lateral con sentido de circulación a la derecha.
  - b) Las zonas reservadas para contenedores de vía pública quedaran delimitadas en suficiente para instalar seis (6) contenedores: envase ligero de plástico, vidrio, papel/cartón, ropa, orgánico y resto.
  - c) La superficie total de cada uno de estos espacios reservados en suelo residencial garantizará la inserción de un contenedor para un volumen medio de 800 litros, a razón de quince (15) litros de residuos por habitante/día por cada veintitrés (35) viviendas construidas
  - d) En áreas comerciales y junto a equipamientos se valorará dicha superficie en cada caso.
  - e) La distribución de zonas de contenedores garantizará el equilibrio entre la máxima dispersión y menor afección a viviendas y comercios.
  
2. En lo relativo a los Residuos de Construcción y Demolición -RCD-, se velará por
  - a) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, vertederos controlados, etc.).
  
  - b) Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excedentes de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
  - c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
  - d) La retirada y gestión de los residuos que actualmente existan en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

#### 5.8.5.- *Recogida selectiva*

La recogida selectiva de residuos: Para facilitar la preparación para la reutilización y el reciclado de alta calidad, de conformidad con los artículos 24 y 25, de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, las entidades locales establecerán la recogida separada de, al menos, las siguientes fracciones de residuos de competencia local:

- a) El papel, los metales, el plástico y el vidrio.
- b) los biorresiduos de origen doméstico antes del 30 de junio de 2022 para las entidades locales con población de derecho superior a cinco mil habitantes, y antes del 31 de diciembre de 2023 para el resto. Se entenderá también como recogida separada de biorresiduos la separación y reciclado en origen mediante compostaje doméstico o comunitario,
- c) los residuos textiles antes del 31 de diciembre de 2024,
- d) los aceites de cocina usados antes del 31 de diciembre de 2024,
- e) los residuos domésticos peligrosos antes del 31 de diciembre de 2024, para garantizar que no contaminen otros flujos de residuos de competencia local,
- f) los residuos voluminosos (residuos de muebles y enseres) antes del 31 de diciembre de 2024, y

g) otras fracciones de residuos determinadas reglamentariamente.

Entre los modelos de recogida de las fracciones anteriores que establezcan las entidades locales se deberán priorizar los modelos de recogida más eficientes, como el puerta a puerta o el uso de contenedores cerrados o inteligentes que garanticen ratios de recogida similares.

#### 5.8.6.- Puntos limpios

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen áreas o sectores con uso global industrial deberán reservar terreno para la localización de puntos limpios para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en los mismos, todo ello conforme al Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020, o normas que los sustituyan y/o modifiquen.
2. El Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía en su artículo 123 prevé, ante la posibilidad física de ubicar Puntos Limpios en Polígonos Industriales existentes, la recogida itinerante por entidad Gestora autorizada o registrada.

#### 5.8.7.- Suelos contaminados y Actividades potencialmente contaminantes de suelo

1. Las instalaciones que se encuentren incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir todos los preceptos que le sean de aplicación, contemplados en este Real Decreto, entre las que figura presentar el Informe Preliminar de suelos, así como las obligaciones impuestas en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo deberán presentar un informe histórico de situación, según establece el artículo 91.3 de la Ley 7 /2007, de 9 de julio, con el contenido mínimo establecido en el Anexo 11, de forma previa a la solicitud de licencia.
2. Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.
3. En aplicación del Real Decreto 18/2015 de 27 de enero que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, cuando se prevea el cambio de uso de un suelo que haya soportado actividades o vertidos potencialmente contaminantes, previamente a la aprobación del planeamiento correspondiente deberá analizarse la existencia real de contaminación y, en caso afirmativo, deberán preverse las medidas tendentes a la descontaminación, quedando la posibilidad de desarrollo del planeamiento vinculada al éxito de las medidas adoptadas.

### CAPÍTULO 9.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO (OE)

#### 5.9.1.- Determinaciones generales



1. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, cauces, etc.
2. Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos, así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad total, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pueda existir.

#### 5.9.2.- *Protección de las Vías Pecuarias*

1. De acuerdo a la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, se entiende por vías pecuarias (artículo 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (artículo 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (artículo 3) a la Consejería de Medio Ambiente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen. Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.
2. Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la ley 3/1995, de 23 de marzo de vías pecuarias y decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias en Andalucía), y en aplicación de dicha ley 3/1995 y decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la ley 3/1995 antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería de medio ambiente pues se interrumpe el tránsito ganadero.
  - a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias
    - En relación a las vías pecuarias que discurren por suelo urbano y, de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2.ª del capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio.
    - Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene 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 de conformidad con el artículo 39

y siguientes del Decreto 155/98 de 21 de Julio por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

b) Singularidades de las vías pecuarias

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el reglamento de vías pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

En los planos de ordenación del término municipal, a escala 1:10.000, y en los planos de ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, del PGOU y en los planes de desarrollo a escala 1:1.000, se grafian las vías pecuarias que afectan al termino municipal, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el proyecto de clasificación de las vías pecuarias, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.

3. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

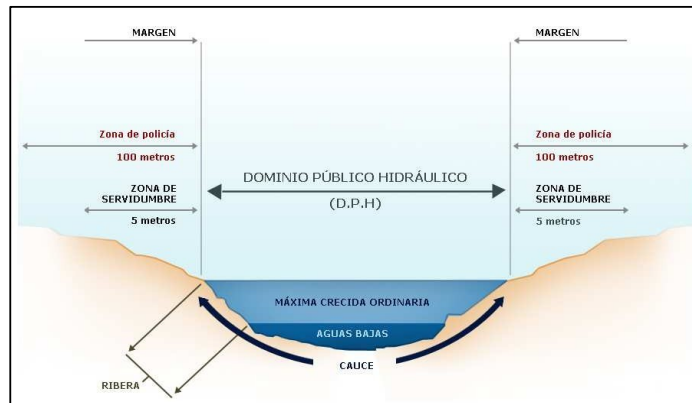
*5.9.3.- Protección del Dominio Público Hidráulico*

1. Normativa de aplicación.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Real Decreto 11/2016, de 8 de enero. por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas de Galicia-Costa, de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, del Guadalete y Barbate y del Tinto, Odiel y Piedras.
- Real Decreto 21/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; Guadalete y Barbate; y Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

2. Esquema de la zonificación del D.P.H. y Zonas de Protección.

3. Con carácter previo a la aprobación del proyecto de reparcelación de los sectores previstos desarrollar que afecten o colinden con el dominio público hidráulico, y que no dispongan de deslinde oficial, se procederá a tramitar y aprobar los deslindes oficiales que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. El deslinde se incoará por la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía a instancia de parte o de los interesados. El ajuste de las lindes de los sectores afectados tras la exclusión de los terrenos de Dominio Público Hidráulico no supondrá modificación del PGOU.



El procedimiento de actuación administrativa, para la determinación del DPH aparece definido en los artículos 240 a 242 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 606/2003 de 23 de mayo, siendo asimismo de aplicación la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999 de 13 de enero a la que hay que adaptar todos los procedimientos administrativos.

4. En los sectores con afección a dominio público hidráulico, previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, se realizará un estudio que analice la posible afección del cauce al sector, y del mismo se derivará la necesidad o no de obras para evitar esa afección y posibilitar la correcta integración del cauce en función de la clasificación del suelo y de la normativa urbanística que le sea de aplicación.

Asimismo, se consideran las Prescripciones de la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía en los ámbitos previstos desarrollar, o en los que se lleven a cabo actuaciones relacionadas con los cauces sujetos a dicho Organismos.

5. En la tramitación de modificaciones de planes urbanísticos que afecten a cauces será preciso:
  - Llevar a cabo la delimitación del Dominio Público Hidráulico en el ámbito del Sector. Si alguna parte del Sector afectado debe ser considerada D.P.H., se extraerá del mismo, junto con la Zona de Servidumbre.
  - Y si procede, la desafección de dicho "suelo sobrante"
6. De forma general, para analizar la afección de los suelos clasificados a los cauces de Dominio Público Hidráulico, ha de tenerse en cuenta lo siguiente:
  - 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 previstos.<sup>37</sup>
  - 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 fines<sup>38</sup> legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias<sup>39</sup>.
  - 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 (SNU-EPLD-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 zona o zonas donde se concentran preferentemente el flujo. En estas zonas o vías de flujo preferente solo podrán ser autorizadas por el organismo de la 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".
7. En aquellos Sectores que afectan al Dominio Público Hidráulico de los cauces deslindados y de los delimitados técnicamente por la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía, se atenderá a lo establecido en los puntos anteriores de las presentes Normas, en cuanto a la Protección del Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección.
  8. El Plan General y los documentos de desarrollo incorporarán los deslindes que definen el DPH que tenga efectuado o efectué la Administración Hidráulica Andaluza, así como la delimitación técnica de la línea de deslinde, la delimitación de las zonas de servidumbre y zonas de policía.
  9. La integración del cauce incluirá aquellas medidas que posibiliten una transición de espacios verdes del sector con la vegetación de ribera del cauce natural. Para ello, las zonas verdes del sector colindante con el DPH tendrán un tratamiento de parque lineal manteniendo su carácter natural y que deberán ser autorizadas por la Administración Hidráulica Andaluza. Dicho tratamiento podrá incluir actuaciones de regeneración ambiental y reforestación, y su coste será asumido por los promotores de los suelos urbanizables, urbanos no consolidados o suelos urbanos colindantes.

10. En cuanto a la protección de cauces, se atenderá a lo establecido en el art. 22 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas:

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 zonas urbanizables, el planeamiento urbanístico correspondiente deberá prever y amortiguar los efectos de los caudales producidos por el sellado de la cuenca tras la urbanización y establecer los usos permitidos en función de la inundación y erosión originada por el río.

#### *5.9.4.- Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, playas, dunas y arenales anexos*

1. Se incluye en esta categoría toda la franja litoral del término municipal, incluida en el dominio público marítimo-terrestre. Su inclusión en el ámbito del DPMT está definido en el artículo 3 apartado b) de la Ley 22/1988 de Costas (modificado por Ley 2/2013) y se delimita en el territorio por los distintos deslindes del DPMT practicados en el Término Municipal. Los deslindes del DPMT y la zona de servidumbre de protección de la ribera del mar figuran en los planos correspondientes.
2. Su utilización viene regulada por el Título III de la citada ley de Costas. Las servidumbres legales se regulan en los artículos 23 al 28 de la Ley de Costas. La línea de deslinde así como la zona de servidumbre de protección se han reflejado en la documentación gráfica.
3. Régimen de usos:

El uso característico es el de defensa y mantenimiento del medio natural. Ello implica en esa área las siguientes actividades:

- Tareas de salvamento marítimo.
- Limpieza y conservación de las playas, incluyendo su regeneración en caso necesario.
- Mantenimiento y regeneración de la masa forestal y/o matorrales mediante los necesarios trabajos de plantación y repoblación, poda, limpieza y tratamientos fitosanitarios.
- Mantenimiento y reparación de infraestructuras

existentes. Los usos permitidos son los siguientes:

La pesca en el litoral y los usos recreativos. Se permiten las instalaciones al servicio de las actividades recreativas y deportivas de baño, náutica, etc., ya sean permanentes o provisionales en las condiciones fijadas en la correspondiente concesión o autorización administrativa, con sujeción al régimen establecido en la Ley de Costas y su Reglamento.

No se permite

- a) La extracción de áridos y arenas
- b) Cualquier tipo de construcción residencial
- c) Cualquier tipo de construcción recreativa que sea permanente salvo lo previsto en la Ley de Costas.
- d) La tala de arbolado, salvo por razones de conservación medioambiental o de implantación de infraestructuras necesarias. En dicho caso se plantará una superficie de suelo cinco veces mayor que la ocupada por la infraestructura y con un número de árboles cinco veces superior al de los árboles talados.

Estas limitaciones se tendrán en cuenta para cualquier tipo de suelo independientemente de su clasificación y calificación urbanística.

## CAPÍTULO 10.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS (OE)

### 5.10.1.- Protección de los recursos hídricos

Se establecen las siguientes medidas:

#### 1. Normativa de aplicación.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y la ORDEN ARM/2656/2008 de 10 de Septiembre por la que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica. Deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas Con carácter particular, lo contemplado en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PHDHCMA), aprobado por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente por el Real Decreto 11/2016 y a las determinaciones de contenido normativo aprobadas por Orden de 23 de febrero de 2016 (Boja nº71 de 15/04/2016), así como los resultados de la vigilancia permanente del estado de las masas de agua superficiales y subterráneas a través de las redes de control operativas. Además, lo establecido en el Capítulo 2, Sección 4, del Título III (Estrategias de desarrollo territorial) del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, en el que se indica que “Los nuevos desarrollos urbanos previstos en el planeamiento deberán justificar, previamente a su aprobación, la disponibilidad de recursos suficientes y adecuados a sus usos, y debidamente acreditados por el organismo responsable en materia de aguas” .

2. Los vertidos al alcantarillado de todas las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.
3. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R., ha de efectuar la depuración de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las

normativas que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

4. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
5. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o en su caso por la Administración Hidráulica cuando su vertido sea al Dominio público Hidráulico debiendo garantizar que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.
7. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
8. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
9. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
10. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los proyectos de urbanización.
11. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.
12. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.
13. En aplicación de la Ley de Aguas y GICA, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación y tramitación de la documentación correspondiente en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.



14. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
15. Sin perjuicio de la más precisa definición y deslinde que, con arreglo a lo previsto por la Ley de Aguas, pudiera realizar el Organismo de Cuenca respecto de los márgenes de los cauces existentes en el término municipal, se considerarán como tales y, por tanto, como particularmente protegibles, los cauces de las ramblas, ríos y arroyos.
16. En particular, quedan prohibidas las obras, construcciones, o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas, ríos, arroyos y barrancos existentes, y en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
17. La red de saneamiento deberá cumplir las siguientes prescripciones:
  - a) El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales. La red de residuales conectará con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio. Por su parte, la red de pluviales conducirá las aguas hasta cauce público.
  - b) Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía, según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003) y tanto las aguas de saneamiento como las pluviales deberán cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos en la misma.
  - c) El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.
  - d) Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBO5, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).
  - e) Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento, la existencia de E.D.A.R. que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederá licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinadas las aguas residuales.
  - f) Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.)

deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

- g) La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.
- h) En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se debe definir la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas prioritarias definidas por el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental, dicha normativa ha sido traspuesta al marco normativo estatal conforme a la Decisión n° 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.
- i) Los sectores industriales además de los puntos anteriores deberán disponer de tanques de tormenta y/o Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), así como del tratamiento previo de aguas que requieran en función del tipo de industria que se pretenda implantar. Igualmente, estos sectores deberán ser debidamente informados por la Administración Hidráulica.
- j) Las nuevas E.D.A.R. s previstas deberán situarse fuera de la Zona Inundable. Este extremo deberá comprobarse con carácter previo a su ejecución, empleando para ello los estudios hidrológicos e hidráulicos de la Administración Hidráulica Andaluza. En el caso que no existiese estudios en la zona deberán aportarse por los promotores para su validación por parte de la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía.
- k) Respecto al saneamiento de los hábitats rurales diseminados deberán de disponer de certificado de estanqueidad y factura/contrato con empresa gestora homologada para retirar los residuos cuando el saneamiento se realice mediante depósitos estancos, así como la obligación, por parte de los propietarios, de realizar mejoras en aquellos ámbitos donde el saneamiento es insuficiente.

18. En las redes de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

- a) Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T—500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas serán preferentemente Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).
- b) El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en el proyecto de urbanización del sector y su entrega en cauce público. En el caso de que los caudales de pluviales pudieran afectar al cauce, deberá repartirse el caudal total en varios puntos de entrega sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

## CAPÍTULO 11.- MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES (OE)

5.11.1.- *Prevención de avenidas e inundaciones*

En el caso de que la Administración Hidráulica Andaluza no disponga de estudio hidrológico e hidráulico, para el desarrollo de los sectores, será necesario un estudio hidrológico e hidráulico específico que permita determinar la Zona Inundable y el cumplimiento de la ordenación prevista con las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18, en el art. 34 de la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por R.D. 11/2016, de 8 de enero, y en el anejo N°2 de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación de las cuencas internas de Andalucía, aprobado por R.D. 21/2016, de 15 de enero. Este extremo deberá comprobarse con carácter previo a su ejecución, empleando para ello los estudios hidrológicos e hidráulicos de la Administración Hidráulica Andaluza.

En cuanto a la clasificación de las Zonas Inundables, se atenderá a lo establecido en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Zonas Inundables, que se definen por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, de acuerdo a lo establecido en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía, son compatibles con espacios libres, una vez excluidos el Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público. Los nuevos crecimientos urbanísticos deben situarse en Zonas No Inundables, debiéndose adoptar medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones en el caso de que la avenida de 500 años de periodo de retomo afecte a Núcleo Urbano Consolidado. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen Zonas Inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementarán la superficie de zona inundable.
- No producirán afección a terceros.
- No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degradarán la vegetación de ribera existente.
- Permitirán 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 previniendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no deben ubicarse en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

La delimitación del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, 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 los presentes en el documento, 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.

La delimitación de la Zona Inundable queda reflejada tanto en los estudios hidrológicos e hidráulicos realizados por la Administración Hidráulica Andaluza como en los realizados para el presente documento, y que están validados por dicha Administración.

#### 5.11.2.- Puntos de Riesgo

Se recoge en los cuadros adjuntos, los principales puntos de riesgo considerados procedentes del estudio de los distintos ámbitos determinados en el Plan de Prevención contra Avenidas e inundaciones, completado con los estudios de las zonas sujetas a nuevos crecimientos en el estudio Hidrológico - Hidráulico elaborado.

Las actuaciones en los distintos ámbitos afectados quedan sujetas a la toma de las necesarias medidas de protección, estableciéndose en los cuadros adjuntos las actuaciones propuestas, las cuales deberán quedar expresamente justificadas o en su caso estableciendo otras medidas que se consideren adecuadas, en los correspondientes informes y/o proyectos técnicos que corresponda.

#### PUNTOS DE RIESGO DE INUNDABILIDAD

Código Punto Riesgo	Zona actuación	Cauce	Núcleo	Nivel de Riesgo	Actuaciones
					Tipo de obra
145	SUC Indalo-El Cantal. Barranco calle Pitas, calle Lance Nuevo.	Barranco, C/ Pillas y C/ Lance Nuevo	Costa de Mojácar	MODERADO	Canalización mediante una tubería de hormigón armado
146	SUC-Indalo-El Cantal. Barranco Loma del Cantal.	Barranco Loma del Cantal	Costa de Mojácar	MODERADO	Canalización paralela a la existente, mediante una tubería de hormigón armado.
147	SUC Cruce-El Parador. Calles Almería, Luna y Piedra Villazar.	C/ Almería, Luna y Piedra Villazar	Costa de Mojácar	MODERADO	Canalización mediante una tubería de hormigón armado
148	SUC - Indalo - El Cantal. Calle Dinamarca.	C/ Dinamarca	Costa de Mojácar	ESCASO	Se considera la sección existente suficiente.
149	Cruce-El Parador y SUo - 3 - Altos de Albardinar y El Descargador - 2. Rambla Campos.	Rambla de Campos	Costa de Mojácar	ESCASO	Aumento de la sección del cauce en este tramo mediante un encauzamiento de escollera de sección trapezoidal
150a	SUC Cruce-El Parador. Rambla de las Marinas y Cantal	Rambla de la Marinas y Cantal	Costa de Mojácar	ESCASO	Se considera las secciones existente suficientes.
150b	SUC Indalo-El Cantal SUS- 8 Sunc-UE 10	Rambla de la Marinas y Cantal	Costa de Mojácar	ESCASO	Se considera las secciones existente suficientes, las superficies afectadas deberán quedar de zonas verdes

150c	SUC La Paratá	Rambla de La Marinas	Costa de Mojácar	ESCASO	Muros de defensa (352 m), y obras de drenaje
151	SUC - Indalo - El Cantal. Rambla de los Terreros.	Rambla de los Terreros	Costa de Mojácar	MODERADO	El periodo de retorno es contenido por los muros existentes, por lo que se opta por mantener el cauce a cielo abierto
152	SUC - El Descargador. Rambla Descargador.	Arroyo Innominado Descargador	Costa de Mojácar	MODERADO	Canalizar tramo comprendido entre la parte trasera de las casas y la obra de fábrica de la carretera nueva
153	Extremo norte del SUC - El Descargador.	Rio Aguas	Costa de Mojácar	GRAVE	Muros o motas (parte encauzamiento Rio Aguas)
	Rio Aguas				Encauzamiento
154	SUC - Mojácar. Barranco de la Ciudad.	Barranco de la Ciudad	Mojácar	ESCASO	Se considera la sección existente suficiente.
266	Camping El Cantal.	Camping El Cantal	Costa de Mojácar	ESCASO	Para la situación actual no es susceptible de propuesta de actuación.

Fuente: Datos referencia Plan de Prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, completado con estudio Hidrológico - Hidráulico PGOU

Código Punto Riesgo	Zona actuación	Cauce	Núcleo	Nivel de Riesgo	Actuaciones
					Tipo de obra
RH 1	SUC - API - 1 - Marina de la Torre y SUC - Marina de la Torre II	Rio Aguas	Costa de Mojácar		zonas inundables se van a dedicar a usos compatibles con las zonas inundables
RH 2	SUC - 1 - La Mata-Los Mingranos	Rio Aguas	Costa de Mojácar		Informe de 2.008 se propone la autorización de la Innovación puntual de las NNSS de Mojácar en los parajes de La Mata-Los Mingranos en materia de DPH y se estima la no inundabilidad de los terrenos
RH 3	SUC El Descargador junto calle Albahaca	Arroyo Innominado Descargador	Costa de Mojácar		Sustituir y prolongar marcos
RH 4	SUC-UE12 Montaña Indalo	Rambla de los Terreros	Costa de Mojácar		Obras de paso abierto (puente) bajo vial
RH 5	SUC - Indalo - El Cantal. Rambla de los Terreros.	Rambla de los Terreros	Costa de Mojácar		Obras de paso abierto (puente) bajo vial
RH 6	SUC - UE - 13 - Indalo y SUC - Indalo - El Cantal	arroyo innominado zona indalo	Costa de Mojácar		Construcción de marcos
RH 7	SUC - Indalo - El Cantal. Arroyo innominado zona Indalo	Arroyo innominado zona Indalo	Costa de Mojácar		Sustituir la obra de paso existente ampliándola bajo la carretera.

Los puntos de riesgo recogidos en las tablas quedan recogidos en los planos de ordenación estructural O.1.C.1.

## CAPÍTULO 12.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, PROTECCIÓN DE LA ATMOSFERA (OE)

## 5.12.1.- Ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica

A efectos de la protección contra la contaminación acústica serán de aplicación las Ordenanzas municipales que existan de protección contra la contaminación acústica. En todo caso se tendrán en cuenta los siguientes límites de ruidos ambientales teniendo en cuenta el nuevo Decreto 6/2012 de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía:

1. Será de aplicación, entre otros, a cualquier proyecto, infraestructuras, instalación, maquinaria o proyecto así como a las actividades de carácter público o privado que produzca o sea susceptible de producir contaminación acústica por ruidos o vibraciones.
2. Se establecerán áreas de sensibilidad acústica donde se pretenda una calidad acústica homogénea. Hasta tanto no se establezca la zonificación acústica del término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, según los usos establecidos por el Art. 7 del Decreto.
3. La modificación y revisión de las áreas de sensibilidad acústica, el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, establece que las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo, conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, por motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica queda sujeta a la revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.
4. Los objetivos de calidad acústica se establecen para las áreas urbanizadas existentes por un lado (tabla I) y para las nuevas áreas urbanizadas (Tabla II).

TABLA Nº I OBJETIVO DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDOS APLICABLES A ÁREAS URBANIZADAS EXISTENTES, EN DECIBELIOS ACÚSTICOS CON PONDERACIÓN A (Dba)				
Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
---	---	----------------	----------------	----------------

TABLA Nº II OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA RUIDOS APLICABLES A LAS NUEVAS ÁREAS URBANIZADAS (en dBA)				
Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determina	Sin determinar	Sin determinar

#### 5.12.2.- Medidas para disminuir la emisión de ruido

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
2. Para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo recogido en el Decreto 6/2012, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos; el estudio acústico deberá identificar y valorar el impacto ambiental en materia de ruidos y vibraciones de la actividad propuesta y su contenido mínimo ha de ser el dispuesto en la IT-3 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
3. Cualquier fuente emisora situada en el recinto del establecimiento deberá cumplir con los valores límite máximos indicados en las tablas VI, en su caso, y VII del artículo 29 del Decreto 6/2012 de 17 de enero, para el área acústica considerada.

Tabla VI Valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades e infraestructuras portuarias (en dBA)				
Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		L <sub>kd</sub>	L <sub>ke</sub>	L <sub>kn</sub>
Residencial	Zonas de estancia	40	40	30



	Dormitorios	35	35	25
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	35	35	35
	Oficinas	40	40	40
Sanitario	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Educativo o cultural	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

Donde:

$L_{kd}$ : índice de ruido continuo equivalente corregido para el período diurno (definido en los índices acústicos de la IT1)

$L_{ke}$ : índice de ruido corregido para el período vespertino.  $L_{kn}$ : índice de ruido corregido para el período nocturno.

- No se superen los valores límites establecidos en la siguiente Tabla, evaluados a 1,5 m de altura y a 1,5 m del límite de la propiedad titular del emisor acústico.

Tabla VII Valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades y a infraestructuras portuarias de competencia autonómica o local (en dBA)				
	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		$L_{ke}$	$L_{kn}$	$L_{kd}$
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	55	55	45
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	65	65	55
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	63	63	53
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c	60	60	50
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra contaminación acústica	50	50	40

4. Previo a la concesión de la licencia de obras de edificación se comprobará que el proyecto sea conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica al espacio interior de las construcciones.
5. En los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
6. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica del área acústica, excepto en las zonas de protección acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables (artículo 20 Ley del Ruido).
7. El Ayuntamiento exigirá que la maquinaria utilizada en actividades al aire libre en general, y en las obras públicas y en la construcción en particular, se ajuste a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al

aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias y ordenanzas municipales.

8. Las nuevas actividades e infraestructuras que se desarrollen en el municipio se someterán a los valores límite de inmisión establecidos en el Anexo III, RD 1367/07, con las consideraciones establecidas en su art. 10, en caso de tratarse de una zona de servidumbre acústica de una infraestructura.
9. En los proyectos de obra de urbanización sobre suelo urbano y urbanizable se buscará el desarrollo de superficies de rodaje y circulación más silenciosas, mediante el empleo de asfaltos menos rugosos y con texturas suaves, debiéndose acreditar con documentación fehaciente en el proyecto.
10. Respecto a las condiciones acústicas de las actividades en establecimientos cerrados y al objeto de mantener el valor del aislamiento global en las fachadas, estas deberán funcionar con puertas y ventanas cerradas, lo cual supondrá proyectar sistemas de ventilación-renovación mecánica adecuados, sin perjuicio de eventuales necesidades de ventilación. Las barras y mostradores fuera del establecimiento quedan prohibidos.
11. Los establecimientos de hostelería sin música destinados a Bar, Cafetería, Restaurante o Autoservicio, deberán instalar puertas con sistema automático de retorno a posición de cierre, en cada acceso o salida, quedando en dicha posición completamente cerradas, es decir, sin rendijas o huecos que disminuyan su aislamiento acústico.
12. Los establecimientos con música o con música en directo, deberán contar en sus accesos y salidas, salvo en las salidas de emergencia, de vestíbulo previo con puertas acústicas interiores y exteriores, las cuales dispondrán de sistemas automático de retorno a posición de cierre, quedando en dicha posición completamente cerradas, es decir, sin rendijas o huecos que disminuyan su aislamiento acústico.  
Durante el funcionamiento de la actividad, tanto las puertas interiores como las exteriores de los vestíbulos previos se mantendrán permanentemente en posición cerrada, debiendo solo abrirse cuando entren o salgan personas del establecimiento.

#### 5.12.3.- *Medidas para la mejora de la calidad del aire*

1. En relación a la contaminación atmosférica, las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán justificar que el proyecto cumple con la legislación vigente en materia de calidad del aire y protección de la atmósfera, entre otras:
  - Ley 7 /2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
  - Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
  - Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la Mejora de la Calidad del Aire.
  - Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente Atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

En los procedimientos de prevención y control ambiental tramitados por el Ayuntamiento de Mojácar que incluyan actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se deberá tener en cuenta que:

- Las actividades catalogadas dentro del Grupo C del Catálogo del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, (modificado por el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero), deberán solicitar su inscripción en el Registro de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental creado por el artículo 18 de la Ley 7/2001, de 9 de julio, mediante solicitud conforme al modelo establecido en el Anexo 111 del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
  - Las actividades catalogadas dentro de los Grupos A o B o deberán someterse al trámite de Autorización de Emisiones a la Atmósfera, que se regula en el capítulo 111 del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
2. La mejora de la calidad del aire y la reducción del ruido exige potenciar la aplicación de medidas de restricción del tráfico de vehículos privados, para conceder mayor importancia a las necesidades del peatón, pudiéndose regular por ordenanzas específicas que podrán establecer las medidas que se indican a continuación:
- Fomento del uso de la bicicleta como medio de transporte totalmente sostenible en el entorno urbano mediante la creación de una red interconectada de vías de uso ciclista.
  - El desarrollo de los espacios libres favorecerá la movilidad peatonal en los diferentes sectores de suelo urbano. Para ello se considerará la disposición lineal de estos espacios, su posición centrada y su conectividad, entre si y con los viarios y espacios libres existentes, ya sean jardines, plazas, zonas de juego o aceras amplias, dotadas de suficiente arbolado para garantizar la creación de itinerarios peatonales completamente sombreados y dotados de pequeñas zonas verdes de recreo y descanso.
  - Los nuevos servicios y equipamientos urbanos deberán situarse en áreas adyacentes a zonas residenciales, al objeto de minimizar el desplazamiento y favorecer los mecanismos de control del ruido.
  - En el diseño de los diferentes planes parciales se favorecerá la movilidad peatonal, que supondrá un incremento de la capacidad de relación de los ciudadanos de las nuevas zonas urbanas, otorgando a las nuevas zonas un carácter más habitable y un entorno más agradable para el peatón.
3. Están sometidas a procedimiento de autorización administrativa de las comunidades autónomas, la construcción, montaje, traslado o modificación sustancial de instalaciones donde se desarrollen actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, incluidas en el catálogo del anexo IV de la Ley 34/2007.
4. La instalación de plantas móviles de trituración y/o clasificación de áridos, de hormigón y de aglomerado asfáltico vinculadas a la ejecución de obras de infraestructuras, no podrán localizarse a menos de 250 metros de edificaciones residenciales.

*5.12.4.- Medidas en relación a la contaminación por olores, en la calidad del aire.*

1. En relación a la contaminación por olores, las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.
2. En estos supuestos, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

3. Las actividades que produzcan molestias por olores se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.
4. La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

*5.12.5.- Medidas correctoras en la ejecución de las obras de urbanización*

1. Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas previstas por el PGOU:
  - a) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
  - b) El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
  - c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras se ajustarán a la ordenanza municipal.
  - d) Se contemplarán medidas de reutilización de excedentes de excavación. Dichas medidas tendrán relación con la programación del Plan a fin de que los excedentes se optimicen, estableciéndose para ello los oportunos depósitos temporales en terrenos prontos a la urbanización.
  - e) Los materiales de préstamo y obra procederán de explotaciones o actividades legalmente establecidas; se priorizará y fomentará la utilización de aquellos procedentes de reciclaje.
  - f) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.
2. Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones incorporarán medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes:
  - a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de alineaciones de arbolado. En caso justificado por el tamaño de la actuación o razones topográficas, de acabado mediante parcelas privadas, se adoptarán las siguientes medidas:
    - Se evitarán frentes homogéneos o repetitivos de diseño de más de cinco parcelas, propiciando texturas de diversidad similares a la ciudad tradicional.
  - b) Las ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que faciliten la transición formal y la integración de la edificación prevista.
  - c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, en el arbolado urbano y en las zonas verdes deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas locales y características del suelo.
  - d) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y la minimización del volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
  - e) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

- f) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.
3. Medidas de forestación de los espacios libres: Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la vegetación en los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.

*5.12.6.- Medidas de protección acústica en los instrumentos de desarrollo, y áreas con niveles superiores a los objetivos fijados en zonas de transición. Criterios de diseño y planificación*

1. En la delimitación de Área Acústicas realizada se obtienen zonas de transición entre ellas, que pueden dar lugar a incumplimientos de los Objetivos de Calidad Acústica, que deben ser, junto con otras áreas y actividades que les corresponda, objeto de análisis detallado en el Planeamiento de Desarrollo y Ejecución. Para estas zonas de transición y para las zonas de conflicto, se deberán establecer las medidas correctoras pertinentes, en caso necesario, para el cumplimiento de los estándares de calidad acústica, y en su caso, la declaración de zonas de protección acústica especial con sus correspondientes planes de acción.
2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección acústica:
  - Recomendaciones para zonas de transición.
    - En aquellas zonas de transición tipo residencial-terciario o bien residencial-turístico, se debería mejorar la movilidad de la zona, así como evitar concentrar actividades de esta tipología (terciario y turístico), al cumplimiento de los horarios de cierre y al cumplimiento de los niveles de emisión de los establecimientos.
    - En las zonas de transición pertenecientes al área de sensibilidad tipo a (residencial) debería procurarse la creación de zonas verdes.
  - Recomendaciones para zonas de conflicto.

Debido a que la superación de los niveles de los objetivos de calidad en las áreas es debida, principalmente, al tráfico rodado se deberían tomar medidas conducentes a:

    - Potenciación del transporte público.
    - Instalación de pantallas acústicas en zonas especialmente vulnerables al impacto sonoro.
    - Sustitución del firme por otro fonoabsorbente.
    - Limitación de la velocidad de circulación.
    - Permitir un tráfico fluido. de forma que se eviten aquellos sucesos donde se produzcan congestiones.
    - Control de emisión sonora de vehículos y motocicletas por parte de las autoridades
  - Como consecuencia de que la propia actividad turística y de ocio puede tener una incidencia indirecta en los conflictos acústicos se deberán tomar medidas conducentes a:
    - Limitación y control del horario de cierre de locales de ocio.
    - Instalación y control de limitadores acústicos en locales de ocio.
    - Control del aislamiento acústico de locales de ocio.
    - Evitar concentraciones de usuarios de locales de ocio en la vía pública (especialmente durante el periodo nocturno).

- Reducción del número de desplazamientos en vehículos de motor entre locales de ocio.
- Con carácter general deberán adoptarse las siguientes medidas:
  - Diseño de espacios deportivos lineales o zonas verdes de transición frente a infraestructuras.
  - Exigencia de estudios acústicos para licencia de actividades y cumplimiento de lo establecido en el Decreto de 17 de enero. por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía, de los valores límites de inmisión en el medio ambiente exterior.
  - Exigencia de cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. en lo referente al CTE-DB-HR.

### CAPÍTULO 13.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO (OE)

#### *5.13.1.- Medio Ambiente y desarrollo urbanístico*

1. Para los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de residuos.
2. La ejecución de los principales viales estructurantes de los nuevos suelos urbanizables habrá de ser previa a la ocupación de terrenos colindantes por la urbanización, con el fin de evitar en lo posible molestias a la población residente.
3. El ajardinamiento de viales y sistemas locales de espacios libres se integrará y priorizará en los proyectos de urbanización de los sectores, a efectos de disponibilidad en aceptable estado de uso por los futuros residentes y usuarios.

#### *5.13.2.- Obligación de restitución medioambiental*

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior. Los rellenos en la restauración estarán sometidos a los siguientes requisitos:
  - a) En el caso de las explotaciones que en su autorización hayan estado sometidas a los procedimientos de prevención ambiental de la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se ajustarán a las técnicas de restauración previstas en los Proyectos y en los procedimientos citados.
  - b) En el supuesto de explotaciones con autorización anterior, o que en los procedimientos de prevención ambiental no se concreten los materiales de relleno:
    - Los materiales de relleno a utilizar en la restauración, cuando sean diferentes de terreno natural requerirán autorización municipal.
    - En todo caso en el T.M. de Mojácar se prohíbe los rellenos con residuos contaminantes de cualquier tipo, siderometalúrgicos o similares.

**CAPÍTULO 14.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO (OE)****5.14.1.- Normas de protección**

Las normas de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico del Plan General tienen por objeto las disposiciones que aseguren la conservación de sus valores de los siguientes elementos merecedores de su conservación:

1. Protección de Bienes Culturales Arqueológicos
2. Patrimonio Arquitectónico.

Se complementa con las medidas de protección de los entornos BIC, y las medidas de protección paisajística y del medio tanto urbano como rural.

**5.14.2.- Sujetos responsables de la protección del patrimonio.**

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio cultural del municipio de Mojácar los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidos.
- b) El Ayuntamiento de Mojácar, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

**5.14.3.- Protección de Bienes Culturales Arqueológicos**

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia. En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica actualmente conocida, sobre la base de unas concretas medidas de protección que se desarrollan más adelante.

**5.14.4.- Intervenciones arqueológicas: definición y tipos**

Se estará en lo dispuesto en el título V de la ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, decreto 168/2003 de 17 de junio y su modificación y su modificación por la disposición adicional segunda de la ley 7/2011 de Documentos, Archivos y Patrimonio Documental de Andalucía y por el artículo segundo del decreto 379/2011 por el que se modifican el Reglamento de Creación de Museos y de Gestión de Fondos Museísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Excavación arqueológica extensiva. Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
- b) Sondeo arqueológico. Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.



- c) Control arqueológico de movimientos de tierra. Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras, inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes. Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Por otro lado, el artículo 5 del decreto 169/2003 clasifica las actuaciones arqueológicas en función de su autorización se clasifican en las siguientes modalidades:

- a) Actividades arqueológicas previstas en un Proyecto General de Investigación.  
b) Actividades arqueológicas no incluidas en un Proyecto General de Investigación, que podrán ser de los siguientes tipos:
- Actividad arqueológica puntual.
  - Actividad arqueológica preventiva.
  - Actividad arqueológica urgente

#### 5.14.5.- Tipología de Yacimientos Arqueológicos

Los yacimientos arqueológicos se subdividen en base al criterio establecido en el presente PGOU, en tres tipos o grados:

- Tipo A. Yacimiento arqueológico de primer grado incluido o no en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- Tipo B. Yacimiento arqueológico de segundo grado detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponerla existencia de restos enterrados y ocultos.
- Tipo C. Yacimientos inventariados en los que en la actualidad no se observan restos superficiales pero que podrían conservar registro arqueológico soterrado por lo que se mantiene una cautela preventiva que debe ser verificada.

#### 5.14.6.- Criterios de catalogación arqueológica

Los criterios para la catalogación y zonificación arqueológica son los siguientes:

- a) Zonificación arqueológica Tipo A: Corresponde a los monumentos/yacimientos catalogados con el Tipo
1. Son edificaciones y restos arqueológicos conocidos, sujetos a investigación científica, siendo conveniente establecer para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será no edificable. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

- b) Zonificación arqueológica Tipo B: Previo a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierra en las zonas con esta catalogación es preceptivo la realización de una actividad arqueológica preventiva, cuya modalidad dependerá de la afección que pueda suponer el proyecto de obra que la genera. Para la realización de la misma se presentará ante la Delegación competente en materia de patrimonio histórico el correspondiente proyecto.
- c) Zonificación arqueológica Tipo C: Previo a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierra en las zonas con esta catalogación será preceptivo la realización de una actividad arqueológica preventiva, consistente en un Control Arqueológico de los Movimientos de tierra. El resultado positivo de esta actividad podría conllevar la realización de otras modalidades de excavación: sondeos o excavación en extensión. Para la realización de la misma se presentará ante la Delegación competente en materia de patrimonio histórico el correspondiente proyecto.

#### *5.14.7.- Normas genéricas de protección arqueológica*

1. En las zonas sujetas a protección integral de carácter arqueológico (tipo 1) no se autorizará ningún movimiento de terreno o suelos sin el previo Informe de la Consejería de Cultura.
2. En los suelos en que se haya detectado directamente o existan indicios que hagan suponer la existencia de yacimientos de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo 47 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía la concesión de licencia para cualquier actividad que pudiera implicar la alteración del medio deberá ser informada por la Consejería de Cultura.
3. Cuando no existan yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia por hallazgos casuales deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. Ante cualquier solicitud de obra que afecte a yacimientos arqueológicos incluidos en el Catálogo que se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística sea obligatoria la realización de una actividad arqueológica preventiva cuya modalidad dependerá del grado de protección y proyecto de obra que la genera. Esta obligación es anterior al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento pueda expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.
5. Toda intervención arqueológica seguirá los trámites de actividad arqueológica de acuerdo con el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
6. El aprovechamiento urbanístico en los yacimientos arqueológicos en suelo urbano (bajo rasante o sobre ella) y la viabilidad de las actuaciones en suelo no urbanizable de especial protección estarán supeditados a los resultados de la actividad arqueológica y en su caso a la conservación de los restos hallados, de acuerdo con lo establecido en el art. 33.2. del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y art 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía o

normativa legal que los sustituya. Cuando el suelo no urbanizable no sea de especial protección, la viabilidad de la actuación en el caso de hallazgos casuales (art.50 Ley 14/2001, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía) quedara igualmente supeditada a los resultados de la actividad arqueológica y en su caso a la conservación de los restos hallados.

#### 5.14.8.- Documentación resultante de la intervención arqueológica

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluirlo establecido por la legislación en la materia y que queda sintetizada en los siguientes puntos:

##### A) Informe preliminar.

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma, en el plazo de 20 días a contar desde que esté finalizado el plazo de entrega de la memoria preliminar en la administración autonómica, remita copia de la misma al ayuntamiento

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.

b) En caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.

c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

##### B) Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

##### C) Memoria científicas.

Los contenidos mínimos de la memoria científica serán los recogidos en el artículo 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### 5.14.9.- Protección del medio urbano del núcleo de Mojácar

En las zonas calificadas como Casco Antiguo, el Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos para la redacción de Planes Especiales de Reforma y Protección Interior, de iniciativa municipal, con objeto de proteger el patrimonio edificado de mayor valor y delimitar aquellas áreas del medio urbano que deben ser objeto de una especial valoración por sus connotaciones en cuanto a la identificación de la imagen turística del municipio. Estos Planes establecerán las limitaciones de uso y renovación urbana que sean necesarias en dichos ámbitos, considerando criterios más restrictivos, en su caso, que los del propio Plan General.

#### 5.14.10.- Relación de bienes de patrimonio arqueológico

##### 1. Yacimientos Catalogados:

Nº Ficha	grado	Dirección	Código	Tipo	Periodo
----------	-------	-----------	--------	------	---------

Y1	A	Castillo de MOJÁCAR	40640041	Patrimonio Arqueológico	Medieval Islámico
Y2	A	Cerro Cuartillas	40640010	Patrimonio Arqueológico	Neolítico Final; Edad del Cobre
Y3	A	Despoblado de Belmonte, Loma de Belmonte, Belmonte	40640044	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre
Y4	A	Las Pilas-Mojácar la Vieja	40640009	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre. Edad del Bronce. Edad del Hierro I. Edad Media-Árabes.
Y5	B	ALJIBE QUEBRADO / LOS MOJONES	40640041	Patrimonio Arqueológico	Romano
Y6	B	Barranco La Ciudad	40640014	Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce
Y7	B	Barranco Ru	40640006	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre
Y8	B	Cabezo de Guevara	40640025	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre; Edad del Bronce
Y9	B	Cañada Hinojar -1		Patrimonio Arqueológico	Romano. S. I-III d. C.; Medieval
Y10	B	Cerro del Picacho (Picacho)	40640007	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre; Tardorromano; Altomedieval
Y11	B	Cueva de Morales	40640033	Patrimonio Arqueológico	Paleolítico; Neolítico
Y12	B	El Cabezo de la Nava	40640040	Patrimonio Arqueológico	Hierro I; Medieval
Y13	B	El polvorín	40640035	Patrimonio Arqueológico	Romano
Y14	B	Fuente del Poniente	40640032	Patrimonio Arqueológico	Medieval. Árabe
Y15	C	La Alberquica		Patrimonio Arqueológico	
Y16	B	La Junta de los Barrancos	40640029	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre
Y17	B	La Marina de la Torre	40640034	Patrimonio Arqueológico	Romano
Y18	B	La Quinta	40640017	Patrimonio Arqueológico	Neolítico; Romano
Y19	B	La Rumina	40640013	Patrimonio Arqueológico	Romano

Nº Ficha	grado	Dirección	Código	Tipo	Periodo
Y20	B	La Viña	40640024	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre; Edad del Bronce
Y21	B	Las Fuentes		Patrimonio Arqueológico	Neolítico
Y22	B	Las Pilas-Alcudia	40640039	Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce; Romano
Y23	B	LLano del Manzano	40640011	Patrimonio Arqueológico	Edad Cobre. Edad del bronce. Medieval.
Y24	C	Loma de Faz	40640015	Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce

Y25	B	Loma del Campo. Loma del Campo Sep 2	40640036	Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce
Y26	B	Loma del Perolo	40640021	Patrimonio Arqueológico	Neolítico; Edad del Cobre; Romano
Y27	B	LOS HILOS. LOS SILOS		Patrimonio Arqueológico	Medieval
Y28	B	Macenas-Cortijo Blanco	40640023	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre; Medieval
Y29	B	Moro Manco	40640037	Patrimonio Arqueológico	Neolítico Final; Edad del Cobre
Y30	B	Raja de Ortega	40640018	Patrimonio Arqueológico	Neolítico
Y31	B	Rambla de los Terreros	40640020	Patrimonio Arqueológico	Romano
Y32	C	Barranco de Mícar	40640043	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre
Y33	C	Cabezo Largo	40640008	Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce; Medieval Islámico
Y34	C	Cabezo Aguilar de Cuartillas	40640031	Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre; Edad del Bronce
Y35	C	Charco de la Ciudad-Cortijo Granero		Patrimonio Arqueológico	Prehistórico. Sin adscripción
Y36	C	La Torrecica	40640038	Patrimonio Arqueológico	Romano
Y37	C	Las Alparatas		Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce
Y38	C	Loma Cabezo de la Mata	40640026	Patrimonio Arqueológico	Neolítico; Edad del Cobre; Edad del Bronce
Y39	C	Loma del Campo Sep-1		Patrimonio Arqueológico	Edad del Bronce
Y40	C	Los Mojones		Patrimonio Arqueológico	Neolítico
Y41	C	Mingrano-Rincón la Viña		Patrimonio Arqueológico	Edad del Cobre
Y42	C	Peñicas-3		Patrimonio Arqueológico	Medieval
Y43	A	Torre de los Escobetos	40640012	Patrimonio Arqueológico	Medieval
Y44		Espacio Subacuático río Aguas-Mojácar		Patrimonio Arqueológico	

Nota: El espacio Subacuático río Aguas – Mojácar, se relaciona a título informativo quedando fuera del Termino Municipal no siendo competencia municipal.

#### 5.14.11.- Relación Patrimonio Arquitectónico

Los edificios protegidos son los siguientes:

Nº Ficha	grado	Dirección	Código	tipo	periodo
1	A	Castillo de Macenas	40640001	Patrimonio Arquitectónico	Edad Moderna
2	A	Iglesia de Santa María	40640003	Patrimonio Arquitectónico	Edad Moderna
3	A	Torre Atalaya del Peñón	40640016	Patrimonio arquitectónico	Medieval
4	B	Palomar del Cortijo de Marina de la Torre	40640057	Patrimonio Arquitectónico	Contemporánea

5	B	Grupo de viviendas en los Altos del Cantal	40640055	Patrimonio arquitectura contemporánea	Contemporáneo
6	B	Plaza Mirador del Castillo	40640056		Contemporáneo
7	B	Apartamentos La Puntica de Mojácar		Patrimonio arquitectura contemporánea	Contemporánea
8	B	Casa en Calle la Fuente 2		Patrimonio etnológico	Contemporánea
9	B	Ermита de los Dolores		Patrimonio etnológico	Edad Moderna
10	B	Ermита de San Sebastián		Patrimonio etnológico	Medieval
11	B	Ermита de Sopalmo	40640022	Patrimonio etnológico	Medieval
12	B	Ermита del Espíritu Santo		Patrimonio etnológico	Edad Moderna
13	B	La Capilla-Las Alparatas		Patrimonio etnológico	Edad Moderna
14	B	Puerta de la ciudad		Patrimonio etnológico	Edad Moderna
15	B	Vivienda de C/ Morote 22		Patrimonio etnológico	Edad Moderna
16	A	Casa Gerencia de Chavarri.	40640054	Patrimonio Industrial	Contemporáneo
17	A	Estación de descarga y embarcadero del ferrocarril minero Bédar-Garrucha (Cargadero de Garrucha)	40640053	Patrimonio Industrial	Contemporánea
18	A	Búnker playa Marina de la Torre		Patrimonio arquitectura contemporánea	Contemporánea

## Lápidas y Escudos:

Nº Ficha	grado	Dirección	Código	tipo	periodo
19	A	Lápida del dialogo ocurrido allí.		Escudos y Lapidas	
20	A	Lápida de restauración de 1876		Escudos y Lapidas	
21	A	Escudo de la puerta de la ciudad		Escudos y Lapidas	

La presente relación queda recogida en el Catálogo de Edificación Protegida.

Las normas de protección del patrimonio arquitectónico urbano se establecen en las Normas Generales de la Edificación Capítulo V "Protección del Patrimonio Arquitectónico" del Título VIII.

#### 5.14.12.- Normas Generales de Protección Arquitectónica

- Esta normativa se aplicará a las edificaciones y elementos, listados en el artículo anterior, que por su carácter singular y monumental, o por razones histórico artísticas, deben ser conservadas en función de su grado de protección.
- Se autorizarán las obras de consolidación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con la eventual sustitución parcial de éstos, así como mejora de sus instalaciones. Se permitirá la demolición de cuerpos de obras que hubieran podido ser añadidos y que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos primitivos. Por último, se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior,

manteniendo, en todo caso, las características estructurales y todos los elementos característicos de sus fachadas.

3. Si durante el transcurso de cualquier actividad relacionada con la ordenación planteada por el P.G.O.U. o planeamiento de desarrollo, se produjera un hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Provincial de Cultura en el transcurso de 24 horas, tal y como establece el Art. 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en los términos del Art. 50 LPHA.

#### *5.14.13.- Actuaciones arqueológicas previas a la intervención sobre un inmueble*

1. Con carácter previo a la autorización de intervenciones sobre inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, si las medidas correctoras señaladas por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico así lo establecen o cuando el planeamiento urbanístico así lo disponga, podrá exigirse a la persona o entidad promotora de las mismas, cuando se presuma la existencia de restos del Patrimonio Arqueológico en el subsuelo, la realización de la actividad arqueológica necesaria para su protección.
2. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto en este Título y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.
3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ampliar la extensión de la actividad arqueológica, financiando el coste añadido que ello suponga, cuando existiesen razones de interés científico o de protección del Patrimonio Arqueológico.
4. Realizada la actividad arqueológica y evaluada sus resultados se determinarán, por el órgano competente para autorizar la intervención, las previsiones que habrán de incluirse en el correspondiente proyecto para garantizar, en su caso, la protección, conservación y difusión de los restos arqueológicos, que condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido.

#### *5.14.14.- Marco legal y normativo del Patrimonio Arqueológico*

1. Ley que regula el patrimonio histórico de Andalucía es la 14/2007 y el Reglamento de Actividades arqueológicas es el decreto 168/2003 modificado mediante el decreto 379/2011, de 30 de diciembre, por el que se modifican el Reglamento de Creación de Museos y de Gestión de Fondos Museísticos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

#### *5.14.15.- Normas particulares para la protección del patrimonio arqueológico existente en el suelo clasificado como urbano*

Los yacimientos arqueológicos situados sobre suelo urbano del Municipio de Mojácar se encuadran en los Tipos A y B, estableciendo en el presente artículo la normativa en la que se determina la intervención arqueológica necesaria previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes conceptuales como arqueológicos.

Las normas contenidas en este artículo se aplicarán a las parcelas, edificaciones y espacios públicos incluidos dentro de alguno de los recintos establecidos como yacimientos en suelo urbano.



Se procede a establecer los siguientes niveles de protección:

- a) Nivel I, para los yacimientos Tipo A, áreas urbanas en las que se tiene conocimiento de la existencia de restos arqueológicos singulares o monumentales de especial interés.
- b) Nivel II, para los yacimientos Tipo B, áreas urbanas con elevada probabilidad de existencia de restos arqueológicos de valor cultural.

5.14.16.- *Condiciones particulares de protección del Nivel I.*

La zona de yacimiento en suelo urbano sujeta a este nivel de protección lo constituye el ámbito Y-1 "Castillo de Mojácar" (periodo medieval islámico), estableciendo las siguientes condiciones de protección:

Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección serán objeto de la Actividad Arqueológica que a continuación se establece, en función del tipo de obra que tenga previsto ejecutarse:

- a) Obras de reforma parcial o general y obras de demolición total o parcial.
  - Con carácter previo se realizará un análisis arqueológico de las estructuras emergentes que documente los restos que puedan verse afectados por las obras y evalúe los efectos de éstas sobre aquellos. Cuando así lo estimen los Órganos competentes de la Administración Autonómica deberá realizarse durante la ejecución de las obras un control arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes.
  - El área del inmueble o solar en el que se prevean movimientos de tierra, tras la demolición y desescombro de la edificación existente quedará sujeto al tipo de intervención previsto en el punto siguiente.
- b) Obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta
  - Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que suponga remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica que abarcará el cien por cien (100 %) de la superficie de la parcela, exceptuando aquellas áreas en las que la aplicación de esta medida rebase las cautelas expresadas en el plan de seguridad y salud laboral, que quedaran sujetas a Control arqueológico de Movimientos de Tierras.
  - En estas intervenciones, la excavación arqueológica se extenderá hasta la cota máxima de afección prevista en las obras. Cuando ésta no coincida con cota estéril desde el punto de vista arqueológico además se realizará un sondeo que permita la lectura de la secuencia estratigráfica completa.
- c) Obras de urbanización e infraestructuras que afecten al subsuelo.
  - Con carácter previo a estas obras se realizará una excavación arqueológica que abarcará el cien por cien (100%) de la superficie de afección de la obra, salvo que el trazado y la profundidad de afección incidan sobre obras de urbanización e infraestructuras previas, en cuyo caso se efectuará un control arqueológico de movimientos de tierra simultáneo al desarrollo de las obras. En este último caso se incorporará al proyecto arqueológico un plano acotado con el trazado de las obras de urbanización proyectadas e infraestructuras preexistentes.

- En el caso de reparación de infraestructuras urbanas que exijan una actuación inmediata y puntual no incluida en obras planificadas se actuará de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente respecto a las intervenciones de emergencia.

d) Los resultados de la actividad arqueológica, en cuanto a la documentación de restos de especial relevancia susceptibles de conservación in situ, condicionará el aprovechamiento urbanístico del subsuelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la Ley 712002. de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

**5.14.17.- Condiciones particulares de protección del Nivel II.**

Las zonas de yacimientos con parte o todo en suelo urbano sujetas a este nivel de protección lo constituyen los ámbitos:

Nº Ficha	Tipo	Dirección	Periodo
Y14	B	Fuente del Poniente	Medieval. Árabe
Y19	B	La Rumina	Romano
Y20	B	La Viña	Edad del Cobre; Edad del Bronce
Y28	B	Macenas-Cortijo Blanco	Edad del Cobre; Medieval
Y29	B	Moro Manco	Neolítico Final; Edad del Cobre
Y31	B	Rambla de los Terreros	Romano

Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección serán objeto de la Actividad Arqueológica que a continuación se establece, en función del tipo de obra que tenga previsto ejecutarse:

1. Las parcelas, edificaciones y espacios públicos comprendidos en este nivel de protección en los que se prevea la ejecución de obras, serán objeto de la intervención arqueológica que a continuación se establece:

a) Obras de edificación que supongan remoción del subsuelo y obras de nueva planta.

- Previamente al inicio de cualquier parte de las obras que suponga remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica que abarcará el cien por cien (100%) de la superficie de la zona de actuación y afectada por la intervención de la parcela, exceptuando aquellas áreas en las que la aplicación de esta medida rebasa las cautelas expresadas en el plan de seguridad y salud laboral, que quedarán sujetas a control arqueológico de movimientos de tierra.
- La excavación arqueológica se extenderá hasta la cota máxima de afección prevista en las obras. Cuando ésta no coincida con cota estéril desde el punto de vista arqueológico además se realizará un sondeo que permita la lectura de la secuencia estratigráfica completa.

b) Obras de urbanización e infraestructuras que afecten al subsuelo. Se aplicarán las pautas establecidas en el sub-apartado c.1) del artículo 5.14.16.

2. Los resultados de la actividad arqueológica, en cuanto a la documentación de restos de especial relevancia susceptibles de conservación in situ, condicionará el aprovechamiento

urbanístico del subsuelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

*5.14.18.- Protección de la contaminación visual en los entornos BIC.*

1. En relación con la protección de la contaminación visual en los entornos BIC, se estará en lo establecido en el art. 19.2. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía:
  - a) Se prohíben las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
  - b) Se prohíben las instalaciones vistas, aéreas, ya sea por fachadas o elementos aislados de cualquier suministro, generación y consumo energético o de telecomunicaciones.
  - c) Se prohíben la colocación de rótulos, señales y publicidad exterior a excepción de placas con la denominación del establecimiento en el que se ubiquen, que serán planas y ubicados en el interior del hueco o huecos de fachada, y exclusivamente en planta baja. Se prohíben los carteles luminosos.
  - d) La colocación de mobiliario urbano se realizará lo más alejado posible del monumento, a ser posible fuera del entorno de protección.
  - e) Se prohíben la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos dentro del entorno en cualquier espacio público en el que se visualice el monumento.
2. En los suelos urbanos se sitúa el inmueble declarado BIC de la Iglesia Santa María, situada en el núcleo antiguo de Mojácar, siendo de aplicación las ordenanzas nº 1 "Residencial Casco Antiguo" (RCA), en las que se recoge las condiciones particulares estéticas y condiciones de los proyectos en dicha zona.
3. Los inmuebles declarados BIC en suelos no urbanizables se encuentran el Castillo de Macenas, y Torre Atalaya del Peñón, en los entornos recogidos en los planos O.2.C "Ordenación General - Catalogo y Niveles de protección", no se dispondrá de construcciones ni elementos que impidan la visibilidad de dichos inmueble. Las actuaciones en el entorno se limitarán a la urbanización acorde con el entorno, y con los mínimos elementos de señalización y descripción de los inmuebles.
4. En cuanto a la afección que pueda resultar de en la intervención en edificios que se sitúen cerca de los inmuebles BIC, se estará en lo recogido en el art. 8.5.21 "de intervención en los edificios no catalogados que delimitan espacios urbanos catalogados, y entornos BIC", siendo de aplicación en los BIC en suelo no urbanizable a aquellos inmuebles que por su situación puedan presentar una injerencia en la visualización del bien.
5. Se complementa el presente artículo con las especificaciones recogidas en las NNUU respecto a "Protección del paisaje"(Art. 5.7.9.), Condiciones estéticas (Título VIII, Cap 1.), "Normas de protección de entorno BIC, "Espacios y paisajes urbanos" (Sección 4ª Título 8), "Criterios de urbanización en el casco antiguo" (Título IX, Cap.5).

**CAPÍTULO 15.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, JARDINES Y ARBOLADO (OE)**

*5.15.1.- Protección general de la vegetación*

1. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán

preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

2. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
3. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o juncales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

#### *5.15.2.- Valoración de los árboles*

A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la "Norma Granada", publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.

#### *5.15.3.- Infracciones y sanciones*

1. Se consideran infracciones administrativas en esta materia:
  - a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de los árboles.
  - b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
  - c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques o en la cercanía de estos que puedan producir alteraciones en el árbol.
  - d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc. en los árboles.
2. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada Normativa Granada, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

#### *5.15.4.- Indemnizaciones*

Las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se calcularán conforme a lo establecido en la Norma Granada.

### **CAPÍTULO 16.-MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE GENERO (OE)**

#### *5.16.1.- Legislación de aplicación.*

Serán de aplicación:

- Ley ORGÁNICA 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres
- Ley 12/2007, de 26 de noviembre de 2007, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía

#### *5.16.2.- Determinaciones*

El principal espacio en el que el PGOU puede incidir urbanísticamente el impacto de género es en los nuevos desarrollos, independientemente de ir realizando aquellas actuaciones que mejoren los espacios urbanos ya existentes.

Se trata fundamentalmente de aspectos que tienen relación con la planificación de los Usos, los Espacios Libres, los Equipamientos, y la conexión entre ellos (movilidad sostenible, y

accesibilidad). En definitiva, un modelo de ciudad donde se "planee" que "lo público" sea amable, cercano y accesible, es decir un modelo de ciudad sostenible.

Por ello en la elaboración de los planes parciales y proyectos de urbanización, se tendrá en cuenta los itinerarios peatonales cotidianos en el cuidado de los menores y mayores dependientes para acceder a los equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos y culturales, evitando elementos o diseños que puedan producir un efecto barrera.

Los planes parciales y proyectos de urbanización que se redacten para el desarrollo del plan general diseñaran espacios públicos seguros y de calidad considerando la perspectiva de género, y así para ello se recoge en las NNUU del PGOU, apartado en el que se establece considerar las directrices que en los siguientes puntos se exponen y que se recogen en el informe de impacto de género recogido como Anexo del PGOU.

- Percepción de seguridad.
- Espacios públicos y accesibilidad
- Movilidad
- Vivienda
- Representatividad y señalización urbana.
- Participación ciudadana

El principal espacio en el que el PGOU puede incidir urbanísticamente el impacto de género es en los nuevos desarrollos, así mismo, se propiciara su aplicación en aquellas actuaciones que mejoren los espacios urbanos ya existentes.

Por ello en la elaboración de los planes parciales, y demás planes de desarrollo y en proyectos de urbanización y obras ordinarias de urbanización, se tendrá en cuenta los itinerarios peatonales cotidianos en el cuidado de los menores y mayores dependientes para acceder a los equipamientos asistenciales, escolares, sanitarios, educativos y culturales, evitando elementos o diseños que puedan producir un efecto barrera.

## **TÍTULO VI.- NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS**

- CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES
- CAPÍTULO 2.- SISTEMA DE COMUNICACIONES
- CAPÍTULO 3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- CAPÍTULO 4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- CAPÍTULO 5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### *6.1.1.- Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas (OE)*

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística (en adelante, sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.
2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.
  - a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia

del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

- b) **Sistemas Locales:** Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques, jardines, áreas peatonales y equipamientos.
3. Se dividen los Sistemas en:
  - a) Sistema de Comunicaciones (Viario y Ferroviario)
  - b) Sistema de Equipamiento comunitario
  - c) Sistema de Espacios Libres
  - d) Sistema de Infraestructuras Técnicas
4. Para todos los Sistemas Generales definidos en el Plan serán de obligado cumplimiento la aplicación de las Medidas Correctoras de Carácter Genérico y las Medidas Correctoras de Carácter Específico contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan.

#### *6.1.2.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo (OE)*

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos.
2. Los terrenos que el planeamiento afecta a Sistemas Locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.
3. La titularidad y afectación pública permite el otorgamiento de concesiones administrativas en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU

#### *6.1.3.- Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales (OE)*

1. Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:
  - a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
  - b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.
2. Los sistemas generales e infraestructuras incluidos o adscritos a los Sectores de suelo urbanizable y en general para aquellos que se prevean en el Suelo Urbanizable No Sectorizado 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 en su orden normal de prioridad, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 140.3.de la LOUA.

3. Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que, a la aprobación del presente PGOU, sean de dominio y uso público.

*6.1.4.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales (OP)*

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.
2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

*6.1.5.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales (OP)*

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio.
2. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

*6.1.6.- Protección y servidumbre de los Sistemas Generales (OE)*

## CAPÍTULO 2.- SISTEMA DE COMUNICACIONES

*6.2.1.- Definición y tipos (OE)*

Componen la protección de los Sistemas Generales el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediatez a un sistema y su vinculación a él, no pueden ser edificados.

Configura el sistema de comunicaciones el sistema viario y el ferroviario.

Por Sistema Viario se entiende el conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario cuya ordenación viene establecida en el presente Plan General, para la comunicación entre ámbitos, excluidos los ferroviarios.

Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

El sistema ferroviario Lo constituyen los terrenos atravesados por trazado de vía ferroviaria. El municipio está afectado por la línea ferroviaria de alta velocidad Murcia-Almería.

*6.2.2.- Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos (OE)*

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de ordenación.
2. Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:
  - 2.1. Carreteras:



- A. Red de Carreteras del Estado.  
En el T.M.de Mojácar no existe red de carreteras del Estado
  - B. Red de Carreteras de Andalucía:
    - a) Red autonómica, de titularidad de la Junta de Andalucía, que se sitúan en el T.M. de Mojácar son, A-370, A-370R1, y la A-1203
    - b) Red provincial, cuya titularidad corresponde a la Excm. Diputación incluye en el T.M. de Mojácar las carreras AL-6113 y la AL-5107
  - C. Red Municipal de titularidad pública.
    - a) Carreteras municipales.
    - b) Caminos municipales
- 2.1. Carreteras municipales: son las que no pertenecen a la red estatal, autonómica o provincial.
- 2.2. Caminos municipales: son los que dan acceso a las actividades productivas del término municipal y a grupos reducidos de viviendas.

#### 6.2.3.- Condiciones de uso del SGV (OE)

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras del Estado y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía.
2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estas autorizaciones se otorgarán teniendo en cuenta los requisitos establecidos en el Decreto 195/2007 de 26 de junio, por el que se establece las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario.
3. Se admite en general el uso de aparcamiento en el subsuelo.
4. En los viales que afecten a zonas de Dominio Público Hidráulico, así como a las zonas de servidumbre asociada al mismo deberán quedar libre de obstáculos, y sujetos a las siguientes determinaciones:
  - a) Los terraplenes y desmontes del trazado no deberán afectar al D.P.H., ni a su zona de servidumbre asociada. Toda obra que afecte al Dominio Público Hidráulico deberá contar con la autorización previa de la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía.
  - b) El uso del D.P.H. como vial rodado no es compatible.
  - c) Las obras de drenaje y estructuras de paso deben situarse lo más ortogonal posible al sentido longitudinal del cauce, debiendo respetar siempre el D.P.H. y la zona de servidumbre asociada. Además, dichas obras se dimensionarán para evacuar sin producir daños, las avenidas correspondientes a un período de retorno 1 de 500 años.

- d) La rasante de los viales deberá situarse a cota no inundable, y previo a su autorización, se deberá comprobar la no afección a terceros.
- e) Se debe tener en cuenta que en la Zona de Flujo Preferente no se permitirán rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- f) En el caso de los viales proyectados, situados en la lengua de laminación del Río Aguas, se diseñarán de forma que sean permeables, y evitar así posibles daños a terceros.
- g) Con carácter general, no se podrá ubicar viales sobre las Zonas Inundables. No obstante, en los cruces de cauces que requieren un trazado a través de la Zona Inundable, los viales se diseñarán de forma perpendicular al cauce y con estructuras permeables.

#### *6.2.4.- Ejecución y planeamiento especial (OP)*

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las carreteras y vías de enlace, travesía o penetración, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General y con capacidad para alterar sus condiciones de trazado, sin que ello implique modificación del Plan, siempre que dichas rectificaciones no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las carreteras o vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el PGOU se harán por el Plan Parcial del sector de Planeamiento donde estén enclavadas, o en otro caso mediante Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, si es de iniciativa municipal o de cualquier organismo competente a este fin.

#### *6.2.5.- Urbanización del SGV (OP)*

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen.
2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del 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.
3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGV, se ajustarán a lo establecido sobre la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección previstas en estas Normas.

#### *6.2.6.- Zonas de protección del SGV (OE)*

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto éstas mantengan consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley de Carreteras, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría.
2. A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.
3. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

- 3.1. Zona de Dominio Público: franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.
- 3.2. Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- 3.3. Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. En la red de carreteras de Andalucía se establecen las siguientes zonas de protección:

- 4.1. Zona de Dominio Público: franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. A efectos de proteger el dominio público en los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público de la carretera el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.

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

La superficie de los distintos sectores en cualquier instrumento de planeamiento que desarrolle el PGOU no podrá invadir el Dominio Público, o línea de expropiación de la carretera, así como dejar fuera esta Zona de dominio público adyacente

- 4.2. Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, 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 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- 4.3. Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, 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 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el

resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- 4.4. Zona de no edificación 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 cincuenta metros en las vías de gran capacidad, y de veinticinco en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- 4.5. En relación con las actuaciones que se pretendan realizar en los desarrollos urbanísticos colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Los correspondientes instrumentos de desarrollo del PGOU (Plan Parcial, Estudio de Detalle, etc....) no invadirán el dominio público viario y/o la zona expropiada. La línea límite de la zona expropiada podrá ser solicitada al Servicio de Carreteras en la fase de redacción del instrumento de desarrollo del PGOU en cuestión para agilizar su tramitación.

Todas las actuaciones que se autoricen se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación

5. En la red de carreteras dependientes de la Diputación Provincial la línea de edificación ha de situarse, según la Ley de Carreteras de Andalucía, a una distancia no inferior a 25 m. medidos desde la arista exterior del pavimento de cada margen. Asimismo en la AL-5107 en el margen de suelo no urbanizable frente al suelo urbano de Mojácar costa se establece una zona de reserva libre de obstáculos de 10 metros, en aquellos espacios en los que no se haya desarrollado suelos de espacios libres o dotacionales, y/o paseo marítimo, con el objeto de disponer espacio libre de obstáculo para zona de aparcamientos, y accesos a la ribera del mar, en previsión de futuras actuaciones tales como desarrollos en dichos suelos de espacios libres o dotacionales, y/o paseo marítimo de acuerdo con los proyectos que establezcan las distintas administraciones y sujetos a las preceptivas autorizaciones.
6. En los caminos y carreteras municipales se establecen las siguientes zonas de protección:
  - 6.1. La zona de dominio público incluirá, al menos, una franja de 3 m. de anchura a partir del límite exterior de la calzada.
  - 6.2. La zona de servidumbre será de 7 m. como mínimo, siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación del PGOU; en su caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.
  - 6.3. Zona de afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera o camino, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 10 metros a contar desde el límite exterior de la servidumbre.
7. Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera o camino, delimitadas interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 8 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas, o las establecidas en las prescripciones sobre alineaciones del presente plan. En los instrumentos de planeamiento (Estudio de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales...) y proyectos que desarrollen actuaciones del Plan General que sean colindantes con alguna carretera se reflejará a escala adecuada las líneas de edificación y demás zonas de protección de la misma.

**6.2.7.- Sistema Local Viario (SLV). Definición (OE)**

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.
2. En los planos de ordenación se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación.

**6.2.8.- Titularidad y dominio del SLV (OE)**

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.
2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio.

**6.2.9.- Desarrollo y programación del SLV (OP)**

1. En Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU. En Suelo Urbanizable Sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en Suelo Urbanizable No Sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.
2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

**6.2.10.- Urbanización del SLV (OP)**

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.
2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones del 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.
3. Los proyectos de urbanización y ejecución del SLV, se ajustarán a lo establecido en estas Normas sobre la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas y demás medidas generales de protección.

**6.2.11.- Sistema ferroviario (OE)**

1. Lo constituyen los terrenos atravesados por trazado de vía ferroviaria. El municipio está afectado por la línea ferroviaria de alta velocidad Murcia-Almería.
2. Están sometidas con carácter general en lo que les sea de aplicación a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- Ley del sector Ferroviario, 38/2015 de 29 de septiembre
  - Reglamento R.D. 2387/2004 de 30 de Diciembre
3. La situación y clasificación de la vía ferroviaria afecta la citada legislación se determina en el Plano de Ordenación O.2 y los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se clasifican como sistema general ferroviario.
  4. Se completa el presente artículo con el contenido del artículo 5.5.2. "Protección del sistema ferroviario"

### CAPÍTULO 3.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

#### 6.3.1.- Definición (OE)

El Sistema de Equipamiento Comunitario, lo constituyen el conjunto de espacios y edificaciones, tanto de carácter general como local, de titularidad pública, destinadas a la satisfacción de necesidades educativas, sanitarias, deportivas, culturales, sociales e institucionales del conjunto de la población.

Como tales se recogen tanto los ya existentes o en ejecución como los que en desarrollo del Plan se establezcan para su nueva construcción. Tendrán la consideración de sistemas locales los suelos e inmuebles que de conformidad con las determinaciones de este Plan y de la legislación urbanística, sean de cesión obligatoria y gratuita en los sectores y áreas de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

#### 6.3.2.- Clases de Equipamientos Comunitarios (OE)

1. En general los equipamientos comunitarios se clasifican en:
  - a) Educativos: comprenden los centros educativos para cualquier nivel de enseñanza.
  - b) Sanitario: comprende los centros asistenciales y sanitarios: ambulatorios, centros de salud, hospitales, clínica.
  - c) Deportivo: comprende cualquier tipo de centro deportivo.
  - d) Social-cultural: comprende los siguientes usos: Cultural (biblioteca, museos, teatros). Religioso. Residencias de ancianos, infantiles.
  - e) Institucionales: comprende los siguientes usos: Administración. Centros de Protección: Ejército, Bomberos, Policía, Guardia Civil, Servicios Urbanos, Cementerios.

#### 6.3.3.- Condiciones generales de edificación y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario (OP)

1. Para los elementos del equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.
2. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbanizable se estará a lo dispuesto por el Plan Parcial o Plan de Sectorización correspondiente.
3. Cuando corresponda a equipamientos previstos en suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto por el Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente.

4. En todos los casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos - públicos o privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.
5. Igualmente, en todos los casos, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.
6. Las condiciones específicas de edificación para el Equipamiento Comunitario se recogen en las Normas Reguladoras de los Usos.
7. Protección del Sistema General de Equipamientos (SGE):
  - a) Quedan afectados los espacios colindantes a los cementerios de acuerdo con el artículo 30.1. b del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada, permitiéndose los usos de zonas libres, cultivos, viarios, aparcamientos, o similares.
  - b) El cementerio de Mojácar, San Agustín, en aplicación del artículo 39.2., la zona de protección queda reducida en la zona ocupada por el Tanatorio, y que queda recogida en la documentación gráfica con el código ZP-RPSM. La zona de protección está clasificada como Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.
  - c) La zona de protección de 50 metros colindante al cementerio de Garrucha, situada en el T. m. de Mojácar, está clasificada como suelo Urbano de especial protección por legislación específica, y que queda recogida en la documentación gráfica con el código ZP-RPSM.
  - d) Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.
  - e) Para nuevos cementerios, así como para reforma o ampliación de los existentes, se estará en lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.
8. Los proyectos de edificación del SGE, se ajustarán a lo establecido en estas Normas sobre medidas generales de protección.

#### 6.3.4.- Equipamiento privado (OE)

Las instalaciones básicas de titularidad privada que prestan un servicio público tendrán la consideración de equipamiento privado y estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación que los equipamientos comunitarios mientras mantengan dicha condición. En general tendrán la misma clasificación que el equipamiento comunitario, es decir, educativo, sanitario, deportivo y social-cultural.

### CAPÍTULO 4.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

#### 6.4.1.- Definición y tipos (OE)



1. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está constituido por los parques, los jardines, zonas verdes, áreas de juego y recreo para niños y los espacios libres y abiertos ligados a los cauces fluviales.
2. El Sistema General de Espacios Libres se complementa a nivel local por los suelos destinados a uso de zona verde en los Planes Parciales que desarrollen las determinaciones de este Plan en el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los terrenos de cesión para espacios libres de aquellas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado que así lo estipularan.
3. En los planos de ordenación se representan los distintos elementos que componen el Sistema General de Espacios Libres.
4. Son parques y jardines los espacios arbolados o ajardinados destinados al esparcimiento público, protección y aislamiento de la población, o a la mejora de las condiciones ambientales de una zona, que se encuentran en el interior de la ciudad.
5. El Plan reconoce la existencia de jardines y zonas verdes en general de titularidad privada afectos a una urbanización o institución social, sobre quienes recaerán los deberes de conservación, mantenimiento y cuidado de los jardines y zonas verdes
6. Los espacios Sistemas Generales de Espacios Libres que estén incluidos dentro de la ZEC de Sierra Cabrera- Bédar quedan sometidos a un régimen de protección conforme al cual no podrá realizarse ninguna actuación que pueda afectar al estado de conservación de los hábitats de interés comunitario y especies de flora que albergan.

#### 6.4.2.- Usos admitidos (OE-OP)

1. En los espacios libres y abiertos ligados a los cauces fluviales, se cumplirán las condiciones de uso establecidas en las Fichas de Planeamiento de cada Sistema General.
2. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGEL, se ajustarán a lo establecido en estas Normas sobre medidas generales de protección.
3. Se admite en general el uso de aparcamiento en el sub-suelo sin restricción de ocupación, siempre y cuando no interfiera en los usos previstos en superficie.

### CAPÍTULO 5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS

#### 6.5.1.- Definición y tipos (OE)

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como supramunicipal, y que son las relativas a:
  - a) Abastecimiento de agua: aguas potables y aguas recicladas.
  - b) Saneamiento.
  - c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
  - d) Abastecimiento de energía eléctrica.
  - e) Servicio de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
  - f) Alumbrado público.
  - g) Gas.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Técnicas y complementado por el Local correspondiente.
3. El Sistema General está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o supramunicipal, de los que se grafían los más importantes en los planos de ordenación de este PGOU y se refieren en particular a:
  - a) Abastecimiento de agua: Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
  - b) Saneamiento: Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
  - c) Eliminación de residuos sólidos: Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
  - d) Abastecimiento de energía eléctrica: Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión y centros de transformación.
  - e) Servicio de telecomunicaciones aéreas y terrestres: Centrales de servicio y redes principales de distribución.
  - f) Gas.
4. El Sistema Local está constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General.

#### 6.5.2.- Titularidad, dominio y organismo actuante (OE)

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

#### 6.5.3.- Condiciones de uso (OE)

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

#### 6.5.4.- Urbanización y edificación (OP)

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a la normativa sectorial vigente y a los Proyectos técnicos que se redacten con Arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del 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.
2. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.
3. La protección de los trazados de infraestructuras respetara los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
4. Los proyectos de urbanización y ejecución del SGI, se ajustarán a lo establecido en estas Normas, sobre medidas generales de protección.

#### 6.5.5.- Otras determinaciones (OP)

A efectos del cumplimiento en materia de igualdad, Salud y Políticas sociales, además de la legislación sectorial de aplicación y de las ordenanzas específicas de las presentes NNUU, se dará cumplimiento a:

1. En materia de salud:
  - POLICÍA SANITARIA MORTUORIA (RPSM). Normativa de aplicación:
    - . Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOJA nº 50 de 03/05/2001), actualmente son de aplicación las siguientes disposiciones que modifican parcialmente determinados aspectos de dicho Reglamento:
    - . Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, aprobado por Decreto 95/2001, de 3 de abril (BOJA nº 60 de 27/03/2012).
    - . Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Disposición final sexta. Modificación del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOJA nº 35 de 20/02/2014).
  - AGUAS DE CONSUMO PÚBLICO: Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano (BOE nº 45 de 21-02-03).
  - AGUAS RESIDUALES: Real Decreto-Ley 11/95, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
  - RESIDUOS: Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (BOE N° 96, de 22-04-98) y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
  - CONTROL DE PLAGAS: Decreto 8/1995, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de desinfección, desinsectación y desratización sanitarias (BOJA nº 26 de 16-02-1995).
  - PISCINAS: Decreto 23/1999, de 23 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo (BOJA nº 36 de 25/03/1999); y Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas
2. En materia de accesibilidad:
  - Orden VIV/561/2010, 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.

## **TÍTULO VII.- NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS**

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

CAPÍTULO 3.- USO RESIDENCIAL

CAPÍTULO 4.- USO INDUSTRIAL

CAPÍTULO 5.- USO TERCARIO  
CAPÍTULO 6.- USO DOTACIONAL  
CAPÍTULO 7.- USO COMPLEMENTARIO GARAJE Y APARCAMIENTO  
CAPÍTULO 8.- LIMITACIONES A LOS USOS

**CAPÍTULO 1.-DISPOSICIONES GENERALES***7.1.1.- Ámbito aplicación y Condiciones de uso del suelo y del subsuelo (OE-OP)*

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
2. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente PGOU, con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que lo desarrolle y que califica cada área concreta.
3. Las condiciones pormenorizadas de los usos se han de cumplir en las edificaciones en función de la actividad que en ellas se quiera desarrollar y en función de las condiciones de los terrenos que a tal efecto designe el PGOU o el instrumento de planeamiento correspondiente. Serán de obligado cumplimiento en la tramitación de licencias de actividad, junto con las correspondientes condiciones generales de la edificación, si procede, en obras de edificación de nueva planta o de reforma general. No serán de aplicación, sin embargo, a los usos existentes, salvo que se realicen obras que afecten a los elementos o parámetros que aquí se regulan. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
4. Mediante Ordenanza Municipal, el Ayuntamiento podrá desarrollar los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título. Asimismo, podrá adoptar total o parcialmente Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística que pudiera publicar la Consejería competente, de acuerdo con artículos 20 a 22 de la LOUA.

*7.1.2.- Clasificación de los usos. (OE-OP)*

Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, a efectos de calificación urbanística y compatibilidades se distingue entre:

1. Uso global o característico, y uso pormenorizado.
  - a) **Uso global:** Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito zona o área de reparto por ser el dominante de implantación mayoritaria en la pormenorización de usos que sea realizada con la ordenación. **Uso pormenorizado:** es aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las subzonas incluidas en áreas o sectores remitidas a planeamiento de desarrollo) o con carácter específico (en el caso de parcela o manzana) conforme a su calificación urbanística.

En las zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, el uso pormenorizado establecido en las fichas de las actuaciones se entiende como el uso urbanístico principal al que debe destinarse la proporción de la edificabilidad prevista en la misma y cuya localización expresa deberá ser fijada por el planeamiento de desarrollo en los términos establecidos su Ficha de desarrollo.

En parcela o manzana resultante de la ordenación pormenorizada, el uso pormenorizado asignado representa el uso propio y ordinario que caracteriza a la zona de ordenanzas de aplicación, a la parcela o manzana, y que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento, sin perjuicio de la implantación de otros usos compatibles.

- Intensidad del uso pormenorizado.

Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen:

- a. Uso exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b. Uso no exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

- Usos compatibles con el uso pormenorizado.

Es “uso compatible” aquel cuya implantación puede permitirse, de forma subordinada con el uso principal, conjuntamente o, si así se permite en las condiciones particulares de zona, como alternativo del uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana.

Las condiciones particulares de zona deben establecer las limitaciones de proporción de los usos compatibles con el uso principal asignado, a efectos de no desnaturalizar éste, así como en caso de sustitución, las reservas de dotaciones inherentes a la misma.

El uso y tipología correspondiente a cada Ordenanza de Edificación deberá implantarse, en todo caso, en una cuantía mínima del 51% de la edificabilidad máxima otorgada a la parcela de referencia, pudiendo regularse para cada una de las ordenanzas de edificación las cuantías máximas y/o mínimas para cada uno de los usos compatibles, 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.

En los Sectores en los que se remite a planeamiento de desarrollo, se delega al mismo la fijación de la proporcionalidad de usos compatibles, cumpliendo las limitaciones del presente capítulo.

2. La asignación de los usos según la clasificación de suelo se realiza:

- a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas, manzanas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen o se incorporen.
- b) En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
- c) En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, delegándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan. Las determinaciones sobre usos pormenorizados incluidas en las fichas para cada sector deben entenderse con el alcance de directrices, pudiendo el Plan Parcial concretar los usos pormenorizados conforme a las mismas. No obstante, en esta clase de suelo, la asignación se entenderá realizada de forma pormenorizada para las parcelas dotacionales pertenecientes a las redes de Sistemas Generales y, el Plan Parcial solamente podrá realizar reajustes de alineaciones

- para ajustarse a la realidad física, manteniendo la misma superficie, y a ser posible evitar afectar a otras parcelas catastrales diferentes.
- d) En el suelo no urbanizable, el PGOU establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.
3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. Son usos prohibidos:
- a) Los usos que no sean el uso principal o los compatibles en la zona.
  - b) Los usos compatibles cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
  - c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales.
4. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración sobre un bien de dominio público o por los particulares en régimen de servicio público.
5. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

#### 7.1.3.- Usos Globales y Usos Pormenorizados (OE-OP)

1. A los efectos de la calificación urbanística general de las diferentes zonas del núcleo urbano, el presente PGOU establece los siguientes usos globales, que pueden desagregarse en los usos pormenorizados que se indican en los apartados siguientes o los acreditadamente asimilables en los instrumentos de desarrollo, en los términos y condiciones detalladas que se regulan en el Título 10 de estas NNUU:
- 1.1. Usos privados:
- A. Residencial: Uso global residencial es el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento permanente a las personas. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:
    - a) Vivienda unifamiliar.
    - b) Vivienda plurifamiliar.
    - c) Vivienda protegida: En cualquiera de los usos a) y b) anteriores, para áreas de nuevo desarrollo, El PGOU identifica la calificación de "vivienda protegida", bien directamente, o bien asignando una proporción mínima para su concreción en el planeamiento de desarrollo. En cualquiera de los supuestos, en la medida en que se concreta en el PGOU el mandato del artículo 10.1.A) b) de la LOUA de establecer las "disposiciones para garantizar el suelo suficiente para viviendas protegidas es una determinación estructural y, salvo en los términos regulados por el Capítulo 3 del Título 4 de estas NNUU, no podrá ser alterada por el planeamiento de desarrollo en lo que afecte a dicho carácter estructural.
    - d) Otros alojamientos colectivos permanentes, tales como conventos, cuarteles, asilos, prisiones, residencia de estudiantes etc.
  - B. Industrial: Comprende todos los usos cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye, funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda y

depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, sin venta directa al público. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.
- b) Industria de producción, logística y almacenamiento.
- c) Tecnología de la información y las Comunicaciones.
- d) Estaciones de Servicio

C. Terciario: El uso global terciario comprende las actividades económicas destinadas al comercio, oficinas, y actividades ligadas a espectáculos públicos, de ocio y de relación. Dicho uso puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial
- b) Comercial Gran Superficie Minorista
- c) Oficinas.
- d) Establecimientos de alojamiento turístico.
- e) Recreativo-espectáculos.
- f) Dotacional privado.

#### 1.2. Usos Dotacionales públicos:

A. Uso dotacional: Es el que sirve para proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, 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. Dicho uso global puede desagregarse en los siguientes usos pormenorizados:

- a) Equipamientos: Educativo / Deportivo
- b) Servicios públicos: Servicios de Interés Público y Social.
- c) Espacios libres: Parque Urbano y Áreas Recreativas; Zonas Verdes y Áreas de Juegos; Plazas y Jardines
- d) Equipamiento Comercial

B. Servicios de infraestructuras.

#### 1.3. Otros usos globales:

El marco clasificador de usos globales del núcleo urbano se completa con los usos globales del resto del territorio municipal que, por su propia clasificación como suelo no urbanizable, admite usos globales propios de la naturaleza de dicho suelo en aplicación de la LOUA, y cuyo régimen se regula en los Títulos V "Normas Generales de Protección", y título XIII "Régimen de suelo No Urbanizable" de estas NNUU.

#### 2. Cuadro Usos Globales y Pormenorizados.

Uso Global	Uso Pormenorizado	CATEGORÍA
Uso Residencial	Vivienda unifamiliar	Aislada Entre Medianeras
	Vivienda Plurifamiliar	Bloque Agrupación viviendas Unifamiliares



	Vivienda Protegida	En Usos s y Categoría Viv Unif. y Plurif.
	Alojamientos Colectivos	
<b>Uso Industrial</b>	Industria Compatible	
	Industria de Producción, logística y Almacenamiento	Categoría 1ª
		Categoría 2ª
	Estaciones de Servicio	
	Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.	Categoría 1ª
Categoría 2ª		
<b>Terciario</b>	Comercial	Mediana Superficie Comercial
		Pequeña Superficie Comercial
	Comercial Gran Superficie Minorista	
	Oficinas	
	Recreativo y espectáculos públicos	
Dotacional privado		
<b>Turístico</b>	Establecimientos de alojamiento turístico	Establecimientos Hoteleros
		Apartamentos Turísticos
		Campings
		Casas Rurales
<b>Dotacional</b>	Equipamientos	Educativo
		Deportivo
		SIPS y Otros
	Espacios Libres	Parques Urbanos y Áreas Recreativas
		Zonas Verdes y Áreas A Jardinadas
		Plazas.
	Servicios de Comunicaciones y Transporte	Varios
		Ferrovionario
		Intercambiadores de Transporte
	Servicios de Infraestructuras	

#### 7.1.4.- Actividades incompatibles con el Modelo Territorial y el Medio Urbano (OE)

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio y, por tanto quedan prohibidas en cualquier clase de suelo, las actividades siguientes:
  - a) Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
  - b) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación.
  - c) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
  - d) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de

- 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
- e) Plantas siderúrgicas integrales.
  - f) Instalaciones químicas integradas.
  - g) Invernaderos.
2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio y por tanto quedan prohibidas en suelo urbano y urbanizable, las actividades siguientes:
- a) Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.
  - b) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos incluidos en el Reglamento de almacenamiento de productos químicos y sus Instrucciones Técnicas complementarias, MIE-APQ-1 (líquidos inflamables y combustibles), MIE-APQ-2 (óxido de etileno), MIE-APQ-3 (cloro), MIE-APQ-4 (amoníaco anhidro), MIE-APQ-5 (almacenamiento y utilización de botellas y botellones de gases comprimidos, licuados y disueltos a presión), MIE-APQ-6 (líquidos corrosivos) y MIE-APQ-7 líquidos tóxicos); así como en el Real Decreto 2016/2004, de 11 de octubre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MIE-APQ-8 (almacenamiento de fertilizantes a base de nitrato amónico con alto contenido de nitrógeno).
  - c) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
  - d) Coquerías.
  - e) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego corregida y ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a mil (1.000).
  - f) Fabricación y formulación de pesticidas.
  - g) Instalaciones de fabricación de explosivos.
  - h) Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
  - i) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.d. anterior.
  - j) Plantas de generación eléctrica de cualquier tipo.

*7.1.5.- Condiciones de ordenación estructural de implantación de usos industriales. (OE)*

1. Para la efectiva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial, tanto en los procedimientos de los instrumentos de prevención y control ambiental, como en las de intervención administrativa de actividades, se instruirán y resolverán en base a los siguientes criterios:
- a) Garantizar el cumplimiento de las Normas de Prevención Acústica vigentes:
  - b) Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos conforme a la normativa sectorial vigente.
  - c) Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado que genere la actividad en su entorno, y adoptar las medidas correctoras necesarias, así como las reservas de las demandas específicas de aparcamientos que genere en el interior de la parcela.
2. En todo caso, para la nueva implantación de cualquiera de los usos pormenorizados del uso global industrial permitidos por las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, la actividad quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los niveles de

emisión y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud de la normativa acústica vigente.

3. En suelos urbanos y urbanizables de uso global distinto al industrial queda expresamente prohibida la nueva implantación de las actividades siguientes:
  - a) En todo caso, las actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano descritas en el artículo 7.1.4. "Actividades incompatibles con el Modelo Territorial y el Medio Urbano" del PGOU.
  - b) Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.
  - c) Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
  - d) Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
  - e) Fabricación de aglomerados asfálticos.
  - f) Industrias agroalimentarias, tales como productos lácteos, cerveza y malta; jarabes y refrescos; mataderos; salas de despiece, aceites y harina de pescado; margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados; extractoras de aceite; destilación de alcoholes y elaboración industrial de vino; fábricas de conservas de productos animales y vegetales; fábricas de féculas industriales; azucareras; almazaras y aderezo de aceitunas.
  - g) Industrias textiles y del papel, tales como lavado, desengrasado y blanqueado de lana; obtención de fibras artificiales; tintado de fibras; tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel; fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
  - h) Explotaciones e instalaciones acuícolas.
  - i) Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
  - j) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego corregida y ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.
  - k) Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
  - l) Instalaciones para el trabajo de metales:
  - m) Instalaciones para la construcción y reparación de motores.
  - n) Instalaciones para lo construcción de material ferroviario.
  - o) Fabricación de vidrio.
  - p) Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
  - q) Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
  - r) Fábricas de piensos compuestos.
  - s) Industria de aglomerado de corcho.
  - t) Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
  - u) Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
  - v) Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
  - w) Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
  - x) Fabricación de fibras minerales artificiales.
  - y) Instalaciones de fabricación de explosivos

## CAPÍTULO 2.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

### 7.2.1.- Usos en los sótanos (OP)

1. En general en los sótanos sólo podrán establecerse los siguientes usos:

- a) Las instalaciones técnicas al servicio del funcionamiento general de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes en cualquier planta de sótano.
- c) Trasteros, vestuarios, aseo y almacenes vinculados al aparcamiento en planta sótano o el uso de la edificación de planta baja.

En los supuestos anteriores, la superficie edificada que se destine a dichos usos en planta sótano no computará a efectos de superficie edificable en los términos establecidos en el artículo 8.2.13 "Superficie edificable total y su computo" de estas NNUU.

2. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier uso a la primera planta sótano cuando las condiciones de evacuación, ventilación y demás aplicables a la actividad lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de edificabilidad máxima en los términos establecidos en el artículo 8.2.13. "Superficie edificable total y su computo"
3. Las condiciones anteriores no serán aplicables para los semisótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que podrán seguir desarrollando la actividad autorizada con anterioridad.
4. En ningún caso serán habitables.

#### *7.2.2.- Diferentes usos en un mismo edificio o local (OP)*

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollarán dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

### **CAPÍTULO 3.- USO RESIDENCIAL**

#### *7.3.1.- Definición y usos pormenorizados (OE-OP)*

El uso global residencial definido en el artículo 7.1.3. "Usos Globales y Usos Pormenorizados" se desagrega en los usos pormenorizados de "vivienda" y "alojamientos colectivos", según la definición y características siguientes:

- A. **Vivienda:** El uso pormenorizado de vivienda es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así

como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización adscritos a la misma. Se excluyen del concepto vivienda las edificaciones de uso hotelero y de apartamento turístico.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

1) Plurifamiliar, en la que se distinguen dos situaciones:

- a) **Vivienda plurifamiliar:** Es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a la unidad residencial desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
- b) **Agrupación de viviendas unifamiliares:** Constituye un régimen especial vivienda unifamiliar, que se caracteriza porque la vivienda aparece integrada en un edificio agrupado horizontalmente a otras viviendas y con acceso exclusivo e independiente desde la vía o espacio libre público o incluso a través de espacio comunitario que la conecte al de dominio público. Las viviendas tendrán fachada a espacio público, o espacio comunitario de las siguientes características: Superficie mínima: 150 m<sup>2</sup>; permitir la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 10 m.

Este régimen especial de vivienda unifamiliar, para que no pierda tal condición, exige la diferenciación de dos superficies: Una, la integrada por las diversas subparcelas en las se situará cada vivienda unifamiliar del conjunto; y otra, la correspondiente a la superficie que se configura como elemento común de la totalidad de las subparcelas unifamiliares resultantes, y cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- En todo caso la superficie de cada una de las subparcelas donde se localice cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar proporcionalmente los citados parámetros generales a cada superficie neta de cada subparcela.
- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

2) Unifamiliar

**Vivienda unifamiliar:** Con carácter general, se entiende por vivienda unifamiliar la unidad residencial que se desarrolla en parcela independiente con acceso exclusivo o independiente desde la vía pública o espacio público que reúne las condiciones de solar y con implantación en edificio aislado.

- B. Alojamientos colectivos:** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares, ni cuentan con servicios propios de hostelería. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de mayores, miembros de comunidades, conventos, etc., con una limitación de ocupación de capacidad de residencia de 20 personas y/o de 750 m<sup>2</sup> construidos, a partir de cuyo umbral, se aplicarán las condiciones de uso hospedaje o residencia colectiva.

*7.3.2.- Condiciones de uso y programa de la vivienda (OP)*

1. Las condiciones mínimas de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección o norma que la sustituya, y cumplirán las Normas Generales de la Edificación establecidas en el presente Plan.
2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas 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, o norma que lo sustituya.
3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 30 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
5. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas cuando haya establecido un límite de dicho parámetro en ámbitos de desarrollo.

*7.3.3.- Alturas (OP)*

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m. admitiéndose hasta un 25% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre iguales o superiores a 2,20 m.). En viviendas de protección se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

*7.3.4.- Viviendas exteriores (OP)*

1. Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos una habitación vividera con luces a la vía pública o a un espacio con consideración de tal, como plazas, espacios libres o patios que cumplan las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones de carácter público o privado de uso colectivo, etc.
2. No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior.

*7.3.5.- Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones (OP)*

1. Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva, es decir, que es colindante con otros usos, los locales anejos, despacho, taller o comercio, habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.

2. Si la vivienda es unifamiliar de carácter rural, los locales anejos destinados a explotación agropecuaria cumplirán la normativa que pueda serles de aplicación y contarán asimismo con acceso independiente del de la vivienda.
3. Si la vivienda es complementaria de otras instalaciones se ajustará a las anteriores condiciones. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta.

#### 7.3.6.- Dotación de aparcamientos (OP)

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el Artículo 7.7.3."Condiciones particulares del uso de garaje y aparcamiento" de estas Normas.
2. Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado no tendrán que cumplir con las determinaciones contempladas en el presente artículo, estando sujetos a las condiciones particulares de las ordenanzas relativa a "Dotación de aparcamiento" de las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanzas del suelo Urbano.

#### 7.3.7.- Dotación de trasteros vinculados a viviendas (OP)

Los trasteros vinculados a viviendas no podrán ser superiores al 8% de la superficie construida de la vivienda, y nunca mayor de 10 m<sup>2</sup>.

### CAPÍTULO 4.- USO INDUSTRIAL

#### 7.4.1.- Definición y Usos pormenorizados (OE-OP)

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, así como los agropecuarios, según las precisiones que se expresan en la definición de los usos pormenorizados que engloba. (OE)
2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Industria Compatible. Talleres domésticos, talleres artesanales o de oficios artísticos, obradores, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.  
Se incluyen en este uso pormenorizado las instalaciones que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las edificaciones reseñadas, pueden ubicarse en áreas residenciales y/o terciarias.
  - b) Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.  
Se incluyen las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, así como el almacenaje de productos acabados del proceso productivo. También incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías y logísticas.



c) Estaciones de Servicio.

Se incluyen aquellas instalaciones donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

d) Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.

Comprende las actividades basadas principalmente en la fabricación y/o desarrollo de productos informáticos, electrónicos, de radiodifusión y de telecomunicaciones; reproducción de soportes de grabación; desarrollo de la transmisión por cable y otros relacionados con las tecnologías de la información.

3. Se establecen las siguientes categorías dentro de los usos pormenorizados de Industria de producción y almacenamiento, y tecnologías de la información y las comunicaciones:

- . Categoría 1ª.- Industrial intensivo, en parcelas de ámbito pequeño y mediano, con edificaciones entre medianeras, aisladas o pareadas donde la superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial no supera los cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>).
- . Categoría 2ª.- Industrial extensivo, en parcelas de ámbito superior, con edificaciones aisladas o pareadas. La superficie total de la edificación en que se ubica la actividad industrial supera los cinco mil metros cuadrados (5.000m<sup>2</sup>).

*7.4.2.- Condiciones Generales de Ordenación y Edificación. (OP)*

1. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.
2. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio" de vehículos cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.
3. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.
4. 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.
5. Vertidos industriales: las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

En este sentido el planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable con uso industrial contemplará la dotación de instalaciones de depuración primaria que aseguren los vertidos a la red dentro de los parámetros admisibles.

6. Prevención ambiental: las actividades que se implanten deberán justificar la no necesidad de procedimiento ambiental<sup>40</sup>.

7. Las actividades que se implanten adoptarán en la medida de lo posible las siguientes medidas:
  - a) Uso preferente de energía eléctrica y en su defecto de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
  - b) Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
  - c) Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industrial.
  - d) Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.
  
8. No serán autorizables actividades incluidas en los grupos A y B del Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera<sup>41</sup>, ni las actuaciones comprendidas en el Anexo de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental no sometidas a Calificación Ambiental, que obligatoriamente tendrán que instalarse en suelo no urbanizable, si es conveniente su ubicación. No obstante, se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

*7.4.3.- Condiciones particulares del uso Industria Compatible. Talleres domésticos, talleres artesanales, oficios artísticos, pequeña industria, obradores y mantenimiento de automóvil. (OP)*

1. En zonas de uso global distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:
  - a) Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona de ordenanza atribuida a la parcela.
  - b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga.
  
2. Con carácter general se exigirán las condiciones 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, no obstante, en estos usos no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos.
  
3. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos cincuenta (250) centímetros, como mínimo.

4. Con carácter general se exigirán las condiciones 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, no obstante, en estos usos no se exigirá la disposición de aseos separados por sexos.
  
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.

*7.4.4.- Condiciones particulares del uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento. (OP)*

1. Parcelas calificadas pormenorizadamente con uso de Industria de Producción, Logística y Almacenamiento.
  - a) Las parcelas específicamente calificadas por este Plan General o por el planeamiento de desarrollo con el este uso serán destinadas principalmente a cualquiera de las actividades propias de este uso, además podrán implantarse, sin restricciones, como usos