

## AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MOJACAR

\_\_\_\_\_ con DNI \_\_\_\_\_

con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_

### DICE:

Que de conformidad con la ley y con la publicación de fecha 25 de septiembre de 2014 de la Aprobación inicial del Plan general de Ordenación Urbana de Mojácar, considero que dicho acuerdo no respeta el ordenamiento jurídico vigente y es gravemente lesivo para los intereses colectivos que representa esta Asociación y por ello mediante el presente escrito presenta las siguientes alegaciones ante esta autoridad administrativa.

### ALEGACIONES

#### 1. Total falta de justificación e ilegalidad de los crecimientos previstos

El nuevo PGOU de Mojácar es contrario a la legalidad del POTA pues plantea un crecimiento de más del 400% mientras que los límites legales se marcan en un 30-40%.

El PGOU en falsea esta realidad al tomar en consideración solamente algunos de los nuevos suelos urbanizables ordenados y sectorizados y **no tomar en consideración:**

- las miles de **viviendas vacías** del municipio
- las miles de **viviendas inacabadas**
- **viviendas fuera de ordenación**
- las miles de viviendas previstas en **suelos urbanos consolidados** aun no desarrollados (2.116 viviendas según el PGOU)
- la totalidad de nuevos **suelos urbanizables ordenados y sectorizados y suelos urbanos no consolidados** (1.940 viviendas según el PGOU)
- las miles de viviendas posibles en los nuevos **suelos urbanizables no sectorizados** que añade el PGOU
- las decenas de miles de viviendas que introducirá el futuro **POI - Plan de Ordenación Intermunicipal** promovido por la Junta en el llano central).

Con una población de 6.819 habitantes el límite de 30-40% de crecimiento implicaría según el PGOU 2.727 nuevos habitantes, a razón de 2,4 habitantes por vivienda (una tasa muy baja de habitantes por vivienda, en otros casos se plantea el 3,6) por lo que se permitirían 1.136 viviendas nuevas **si no hubiera miles de viviendas vacías que ya van a llenar la tasa de ocupación** prevista de 30% máximo de crecimiento poblacional para cada 8 años.

Por otro lado el PGOU debería tomar la tasa de 3,6 habitantes por viviendas, más realista y habitual que la de 2,4.

Hay un "fallo" en el cuadro de la página 28 que falsea aun más la situación al no incluirse las 173 viviendas del SUO1 ni las 180 viviendas del SUO3, planteando falsamente que el PGOU solo propone 609 nuevas viviendas.

Pero según las páginas 27-8 de la memoria de ordenación habría que tomar en consideración:

- nuevas viviendas en suelo urbanizable ordenado y sectorizado: **962 (no 609)** (en 770.000m<sup>2</sup>)
- nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado: **978** (en 802.486m<sup>2</sup>)
- capacidad estimada nuevas viviendas en suelo urbano consolidado: **2.116**

**Total: 4.056** nuevas viviendas en suelo urbanizable ordenado y en suelo urbano. Estas implican ya 9.734 de nueva población (a 2,4) y 14.601 de nueva población (a 3,6).

A esto hay que añadir las **vivienda vacías**. Según la página 136 de la Memoria de Ordenación hay actualmente 9.424 viviendas en Mojácar (8.852 en suelos urbanos y urbanizables).

Según esto, si la población de Mojácar es de 6.819 habitantes, según la tasa de 2,4 habitantes por vivienda **solo 2.841 viviendas de 9.424 estarían ocupadas y 6.583 estarían deshabitadas**.

Estas 9.424 viviendas, cuando se llenaran, **alcanzarían una población de 22.617 o sea un crecimiento del 330%**.

**Solo con el parque de viviendas existente en la actualidad el crecimiento poblacional previsto sería ya 11 veces más del permitido por el POTA.**

**Esta altísima tasa de vivienda desocupada es el argumento fundamental para desestimar por completo este PGOU.**

Se puede comprobar en las páginas 98 y 99 de la Memoria Informativa que **el 41% del suelo urbano está inhabitado** (tiene una ocupación de 0 a 20% equivalente a viviendas vacías), otro 30% tiene una muy baja ocupación (hasta el 40% de ocupación) y solo un 14% tiene ocupación alta del 80-100%.

Ha que añadir la incoherencia total del Plan con los crecimientos habidos hasta ahora: en la página 95 de la memoria informativa vemos que **las vivienda ya se han multiplicado por un 300% en los últimos 12 años**, un 200% en los 20 años anteriores y un 1.000% en los 20 años anteriores desde 1.960, **o sea de nuevo manifestando en el pasado una tasa de crecimiento 10 veces más de lo previsto en el POTA. Esta tendencia de crecimiento aberrante e ilegal en la última década debería invalidar de por si nuevos crecimientos.**

**Esto de por si debe conllevar:**

- **la prohibición de construcción de nuevas viviendas, inclusive en sectores existentes y sin desarrollar.**
- **la prohibición de incluir nuevos suelos urbanizables.**
- **la desclasificación de todos los suelos urbanizables y urbanos no desarrollados ni consolidados.**

**Sin embargo el PGOU añade a esta realidad:**

- 4.056 viviendas en suelos urbanos consolidados, y urbanizables ordenados y sectorizados
- miles de viviendas en suelos no sectorizados
- decenas de miles de viviendas en el futuro POI del Llano Central.

Según la página 136 de la Memoria de Ordenación, la capacidad del PGOU para el total de parque de viviendas en suelos urbanos y urbanizables ordenados y sectorizados sería de **12.908**

**viviendas**, (o sea **30.979 habitantes** con tasa 2,4 habitantes por vivienda y 46.468 habitantes con tasa 3,6 habitantes por vivienda). Esto implicaría un **crecimiento poblacional de más del 400%, 12 a 15 veces más de lo permitido por el POTA**. Si bien esto aun no tiene en cuenta las viviendas fuera de ordenación (casi mil según el PGOU) ni las de los suelos urbanizables no sectorizados ni las del futuro plan Intermunicipal en el Llano Central.

Los nuevos enormes sectores urbanizables tendrían a su vez un **brutal impacto paisajístico y una brutal saturación de la zona costera** a ambos lados de la subida al pueblo y tras el Camping.

A esto se añadiría el suelo correspondiente al Llano Central, el desarrollo de una macrociudad prevista por el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), sujeto a un futuro Plan de Ordenación Intermunicipal (POI), que ocupa en Mojácar una enorme extensión en la que habría cabida para unas 20.000-25.000 viviendas según estimaciones de SM, que añadirían entre 60.000 a 90.000, llegando el municipio a alcanzar 140.000 habitantes con un **2.200% de crecimiento, y 66 veces más de lo permitido por el POTA**.

El PGOU no tiene en cuenta los sectores pendientes de desarrollo y añade nuevos enormes sectores a ambos lados de la subida al pueblo y tras el camping que duplicarán la saturación en esa zona de la playa.

El plan **tampoco toma en cuenta el enorme desarrollo que ha tenido lugar en las décadas pasadas** ni la total carencia de demanda en la actualidad y desde que se desató la crisis.

Tomando en consideración todos estos elementos es preciso exigir que el PGOU no incluya ni permita ni un solo metro cuadrado de nuevos suelos para desarrollo ni de nuevas viviendas.

Dadas las circunstancias mencionadas es evidente que **no se justifica en modo alguno la inclusión de nuevas viviendas y nuevos suelos urbanizables en el municipio** y que al contrario la situación exige tajantemente la desclasificación de todo el suelo no urbanizado.

## **2. Total ausencia de demanda real - solo demanda especulativa.**

Dada la evidente injustificación de los desarrollos previstos, el PGOU obedece solo a  fines especulativos relacionados con intereses particulares espúreos y son un atentado contra del interés general.

El PGOU está hecho a medida de algunos propietarios de suelo, siguiendo el caciquismo y el amiguismo corrupto histórico en Mojácar.

El PGOU promueve la masificación y la marbellización.

El PGOU promueve la falacia del empleo y el desarrollismo se utiliza como arma de manipulación del pueblo por parte de los corruptos.

**3. El PGOU incluye una actuación de impacto devastador en el pueblo** (secotr SUnc UE 13 - Mojácar Rey Alábez) con aparcamiento y centro comercial u hotel de varias plantas y una carretera nueva bordeando el pueblo, una aberración que destruirá definitivamente el pueblo y que debe eliminarse por completo.

Según la pag 71 de la memoria de ordenación dicho sector contempla:

- Uso **Terciario y dotacional**.
- incluyendo **aparcamientos y equipamientos**, y todo ello integrado con usos terciarios.

- Se realizará por medio de Plan Especial, Proyecto de Reparcelacion, proyecto de Urbanizacion,...
- Incluye una zona de **aparcamientos en distintos pisos** junto con otros usos **dotacionales y terciarios** complementarios con una
- construcción que permita **salvar las distintas alturas** ...integrando... edificación resultante de acceso a la **zona del ascensor**... incluyendo... **escaleras mecánicas**.

**4. El PGOU incluye sectores en suelo protegido** que no deben incluirse en ningún caso. tal es el caso de los sectores de **Macenas, ubicado en zona LIC** y en los que hay aun **enormes sectores sin desarrollar que deben desclasificarse**.

**5. Los nuevos sectores previstos ocupan zonas inundables** y agravarán a su vez las ya graves inundaciones que se producen por la saturación de construcciones en la costa.

6. El PGOU incluye un **polígono industrial injustificado** en la huerta del llano en las Alparatas.

7. El PGOU incluye **cambio injustificado a suelo urbano** de del núcleo rural de la Alparatas con mero afán recaudatorio, cambio que debe eliminarse.

8. El PGOU incluye un **puerto deportivo** junto al Hotel Indalo, cuyo impacto ambiental sería muy grave en la zona y que debe eliminarse.

9. El PGOU **incluye enormes sectores de servicios frente a la gasolinera** subiendo al pueblo con brutal impacto paisajístico y que deben evitarse.

10. El PGOU **carece al mismo tiempo de planes drásticos de actuación para paliar los gravísimos déficits acumulados** por décadas de especulación urbanística:

- red de saneamiento extremadamente deficitaria
- red de transporte público precaria
- saturación del litoral
- destrucción paisajística de la playa y el pueblo
- avenidas de aguas
- viviendas vacías y urbanizaciones fantasma

11. El PGOU manifiesta la tradición **carencia en Participación ciudadana**, siendo tramitado con secretismo y con una ausencia total de debate público y democrático. Se deberían convocar asambleas ciudadanas abiertas con carácter semanal o mensual para debatir todos los aspectos del plan.

12. El PGOU debería **prohibir e impedir la construcción de nuevas viviendas**.

13. El PGOU debería **prohibir e impedir la inclusión de nuevos sectores urbanizables**

14. El PGOU debería **desclasificar los sectores y zonas no desarrolladas** en todo el municipio y particularmente en **Marina de la Torre, Macenas**. Se prevén 442 viviendas en Macenas, 609 viviendas en marina de la Torre I y 723 viviendas nuevas en marina de la Torre II. Cuando la tasa de ocupación en Macenas es casi inexistente con casi 777 viviendas vacías, y en marina de a Torre la ocupación de las 1.912 viviendas actuales es muy baja.

El PGOU ha desclasificado de hecho varios sectores anteriormente previstos, con más razón debería desclasificar todos los sectores relativos a desarrollos no justificados.

15. El PGOU debería elaborar un **catálogo de viviendas vacías y un plan social de ocupación** de viviendas vacías.

16. El PGOU debería elaborar un plan social de ocupación o demolición y restauración del entorno en las **urbanizaciones fantasma y no terminadas**, como las de **Macenas y Marina de la Torre**.

17. El PGOU debería **desclasificar el sector de Macenas demoliendo las construcciones existentes y devolviéndolo a su estado original**, siendo zona protegida del LIC de sierra Cabrera.

18. El PGOU debería elaborar, en lugar del PGOU, un **Plan Urgente de Adecuación (PUA) o Plan de Restauración de Mojácar (PREM)** que deshaga los brutales problemas acumulados por el urbanismo salvaje:

- red de saneamiento extremadamente deficitaria
- red de transporte público precaria
- saturación del litoral
- destrucción paisajística de la playa y el pueblo
- avenidas de aguas
- viviendas vacías y urbanizaciones fantasma

19. El PGOU debería **promover un turismo respetuoso y alternativo** como marca del Levante Almeriense e incentivar el turismo rural y alternativo en el municipio.

20. El PGOU debería promover la **adecuación del pueblo destinada a devolverle su encanto original y destruido con las construcciones**

- demolición del hotel Moresco y demás grandes hoteles del pueblo
- plan de turismo respetuoso para el pueblo
- plan de puesta en valor del Patrimonio histórico

21. El PGOU debería promover la generación de un **parque arqueológico** que ponga de relieve el riquísimo patrimonio histórico de Mojácar y la Cuenca del Bajo Almanzora.

22. El PGOU debería promover la **inclusión de Sierra Cabrera en el Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar**.

Firmado: