



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena

# Planificación y Gestión Territorial



**Titulación: Máster Universitario en Ingeniería Caminos, Canales y Puertos**

**Curso 2012-2013**



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena

# BLOQUE I – LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A GRAN ESCALA

## CAPITULO I – FUNDAMENTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL



# Índice

- 1. LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL**
- 2. EL MODELO URBANO Y TERRITORIAL**
- 3. EL DIAGNOSTICO TERRITORIAL**
- 4. ORDENACION ESTRUCTURAL Y EQUI-DISTRIBUCION DE BENEFICIOS y CARGAS**
- 5. LA PLANIFICACION A FUTURO**



## **1. LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL**

*El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), como instrumento de ordenación integral de un municipio, tiene por **objeto general**:*

- *La **clasificación del suelo** para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente*
- *La **definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica** del territorio*
- *El **modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos** y los **criterios para su desarrollo***
- *La **determinación de los espacios y elementos de especial protección**.*



## 1. LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL

*El Plan General Municipal de Ordenación tiene como **objeto específico**, en cada clase de suelo, lo siguiente:*

### *1. En suelo urbano:*

- **completar su ordenación** mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación,*
- **señalar la renovación, mejora o reforma interior** que resultaran procedentes; y*
- **definir aquellas partes de la estructura general del Plan** correspondiente a esta clase de suelo, y las medidas concretas de actuación para su ejecución.*





## ***2. En suelo no urbanizable:***

- ***preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y***
- ***establecer medidas adecuadas de protección del territorio y del paisaje.***

## ***3. En suelo urbanizable:***

- ***establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad,***
- ***la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio,***
- ***el carácter público o privado de las actuaciones previstas y***
- ***los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas. Así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano***



*El Plan General podrá establecer una **ordenación básica del suelo urbanizable sectorizado** u ordenar pormenorizada-mente el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.*

*El planeamiento general es por tanto un **instrumento vivo** en permanente revisión. Se pueden realizar sobre él **importantes modificaciones parciales**, sin embargo se procede a su revisión general cuando **acaba su vigencia** (15-20 años) o cuando acontecen **eventos de magnitud** que distorsionan el desarrollo municipal: nuevas infraestructuras, grandes actuaciones empresariales, o cambio de ciclo económico.*

*Sin embargo requiere de rigurosos conocimientos urbanís-ticos, un profundo estudio técnico multidisciplinar, y un técnico coordinador del proceso con alta capacidad de gestión.*



# PGMO VIGENTES SEGÚN LEY



Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda

## LEYENDA

### PLANEAMIENTO ADAPTADO L.S. 75



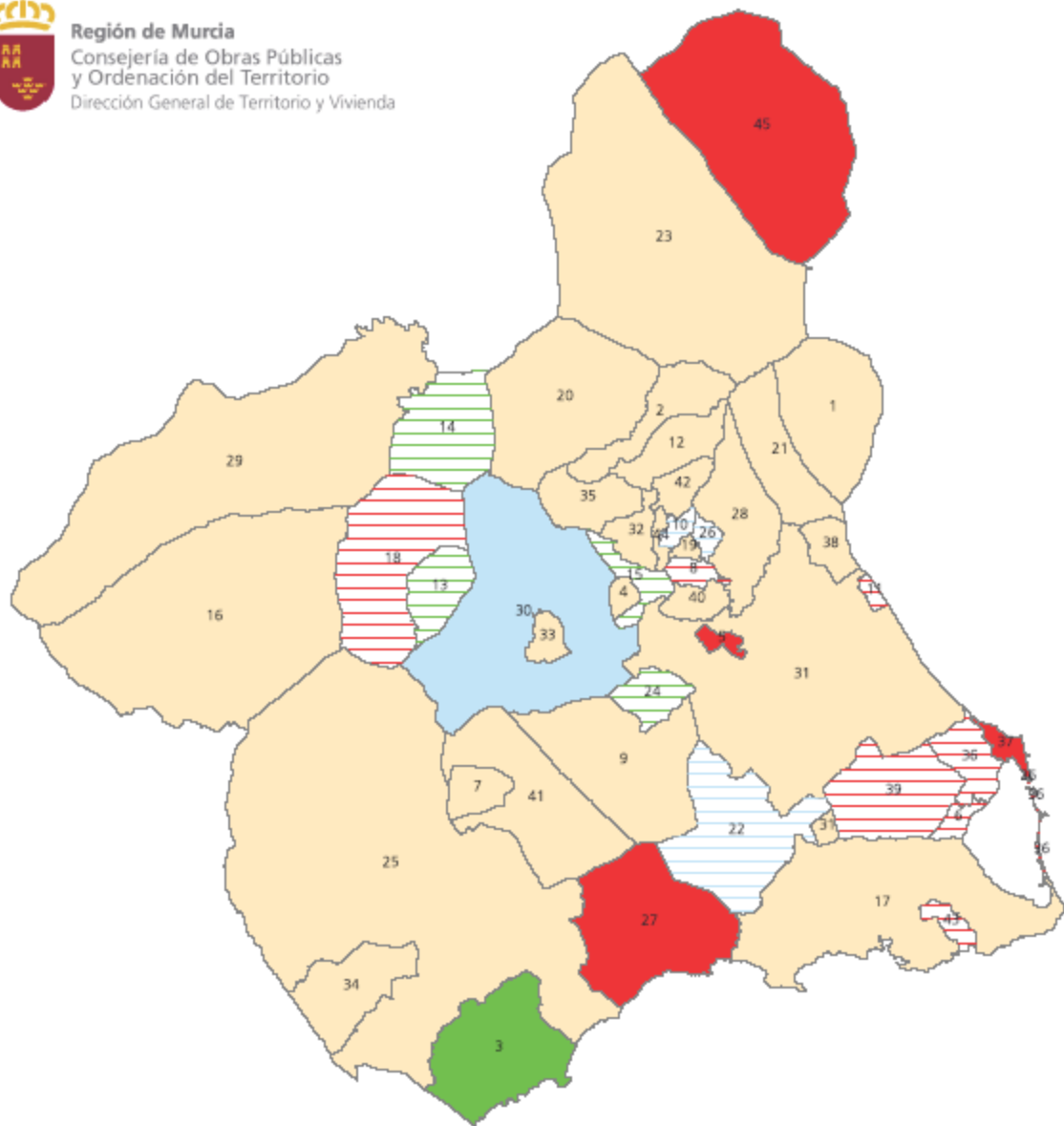
### PLANEAMIENTO ADAPTADO L.S. 92



### PLANEAMIENTO ADAPTADO L.S. 98



### PLANEAMIENTO ADAPTADO LSRM



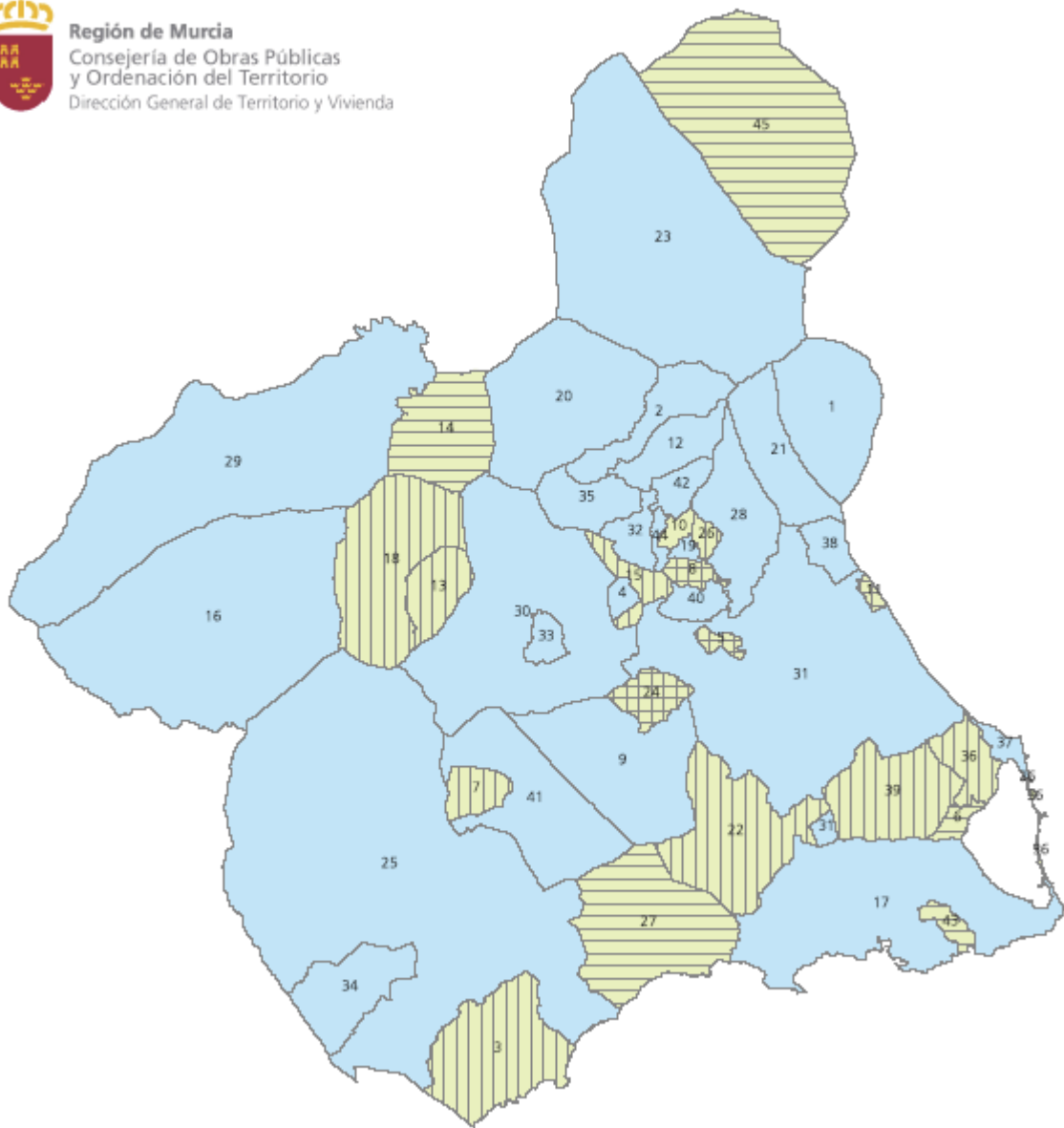




# ESTADO DE LA TRAMITACION DE PGMO EN LA CARM



Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas  
y Ordenación del Territorio  
Dirección General de Territorio y Vivienda





## **2. EL MODELO URBANO Y TERRITORIAL**

*El Plan General Municipal de Ordenación definirá el **modelo de desarrollo urbano y territorial**, conteniendo las siguientes determinaciones de carácter general:*

*a) **Clasificación del suelo en los distintos tipos y categorías definidos, usos globales**, cuantificando sus superficies y porcentajes en relación con la superficie total del municipio.*

*b) **Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales** determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica: comunicaciones, infraestructuras y servicios, espacios libres y equipamiento comunitario.*



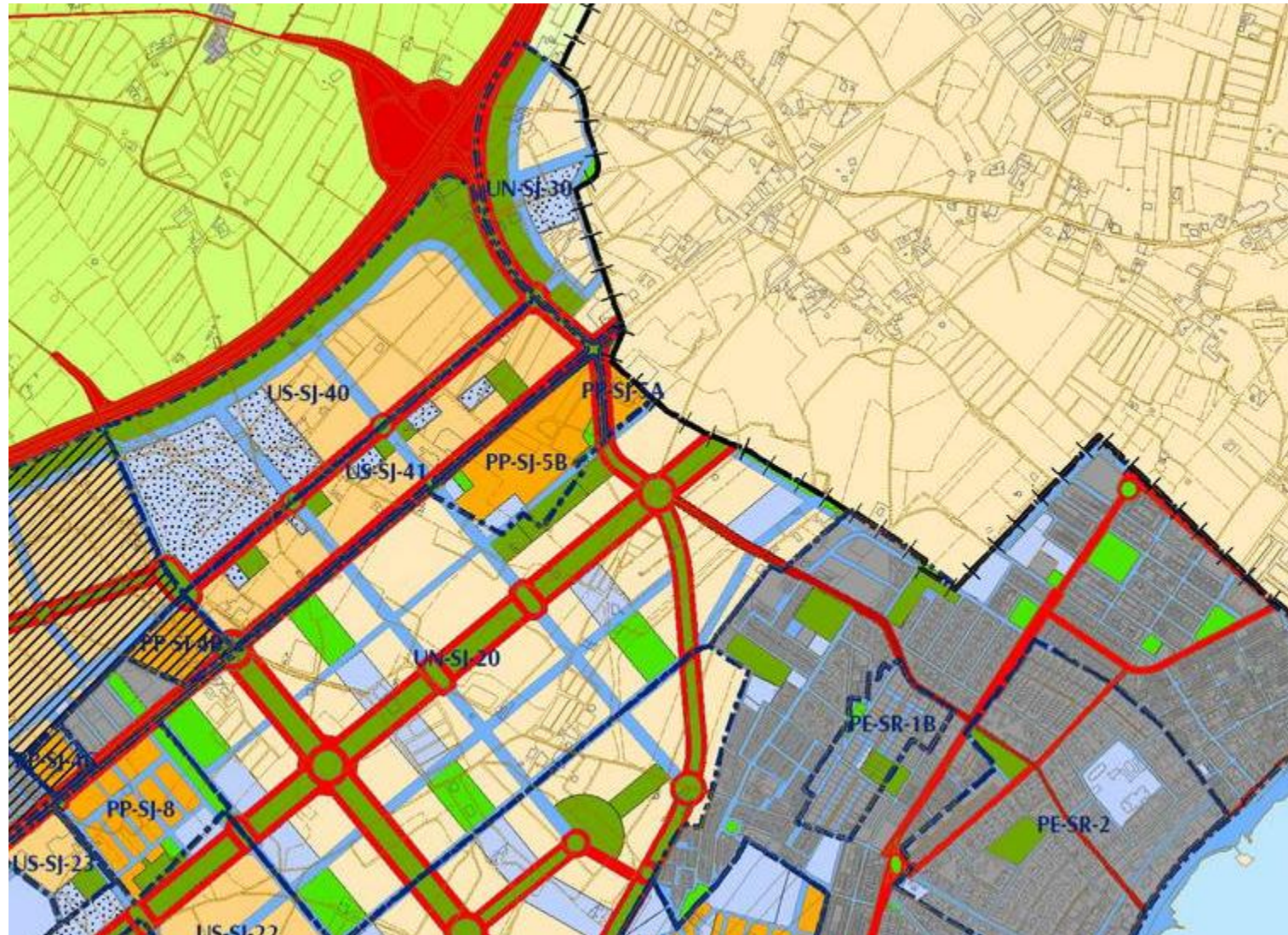
## JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Se describen y justifican a continuación las distintas propuestas de ordenación y reordenación urbanística tanto en la zona continental como en la zona de La Manga.

Los índices de aprovechamiento bruto aplicados par el Uso global Residencial son en general los correspondientes al grado de mínima densidad, o sea hasta 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s por Sector, excluidos los Sistemas Generales vinculados. Sólomente en algunos casos particulares como en El Mirador, se ha optado por los desarrollos de baja densidad en torno al 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. En las Areas y Sectores de usos Terciario o Industrial se han adoptado aprovechamientos más acordes con la especificidad de este tipo de usos.

Las reservas para Sistemas Generales de Espacios Libres o Equipamientos, son de obligada vinculación en lo que se refiere a sus superficies mínimas, tal y como se señala en las Fichas de Ambitos, así como su ubicación preferente, que viene referida en las Condiciones Particulares de dichas fichas, si bien los contornos y tamaños concretos que figuran en los planos no tienen carácter vinculante.





*Estructura General + Clasificación de Suelo*

*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*



## b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los sistemas generales

- *b.1) El **Sistema General de Comunicaciones** comprenderá las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.*
- *b.2) El **Sistema General de Infraestructuras y Servicios** incluirá las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.*





- b.3) El **Sistema General de Espacios Libres** estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior.

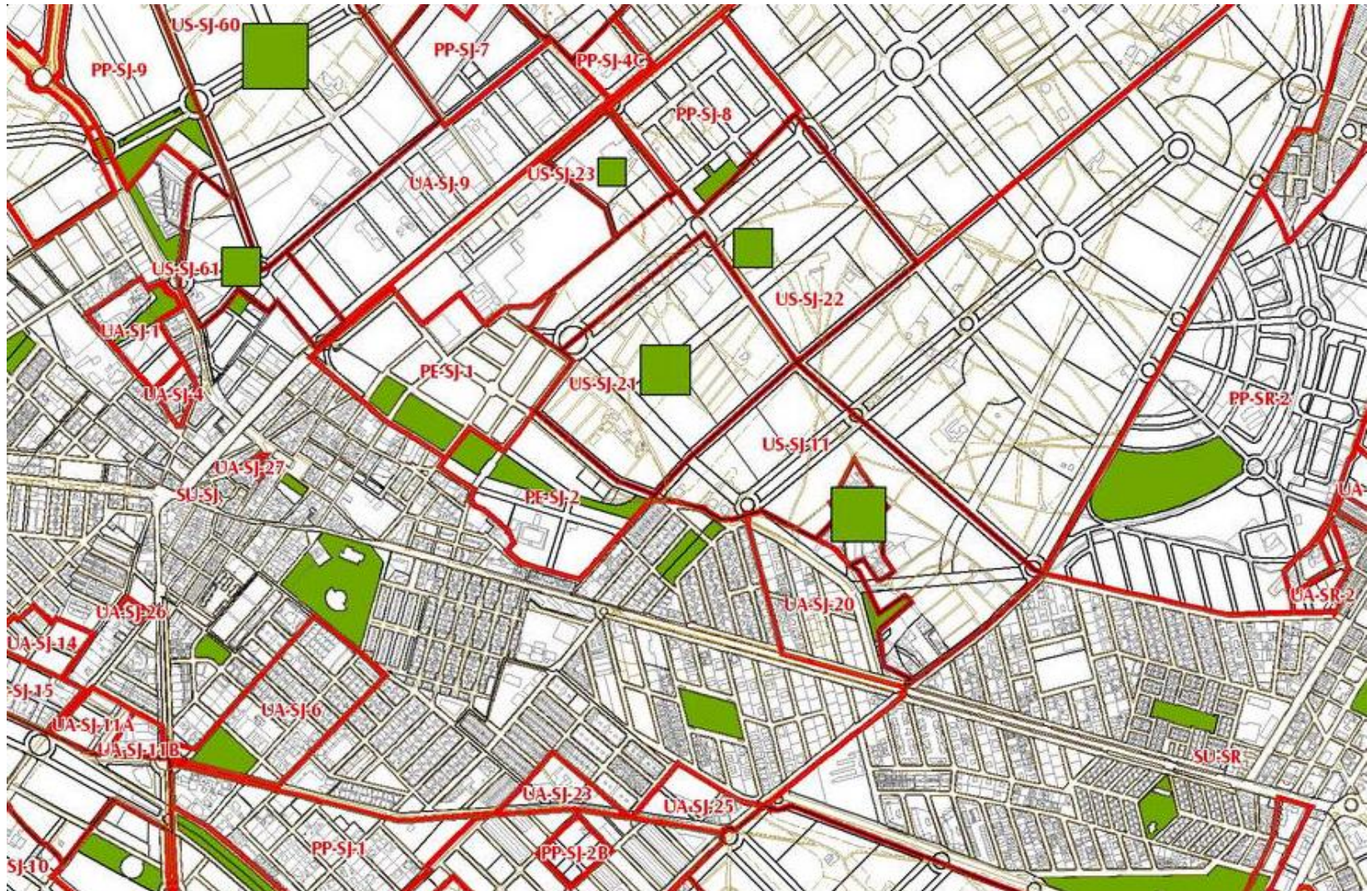
- b.4) El **Sistema General de Equipamiento Comunitario** estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, asignándose 4, 8 y 13 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> según la población del municipio (menos de 20.000 habitantes, hasta 100.000 y más de 100.000 habitantes).





## *Espacios Libres y Equipamientos-Ubicación Preferente*

*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*

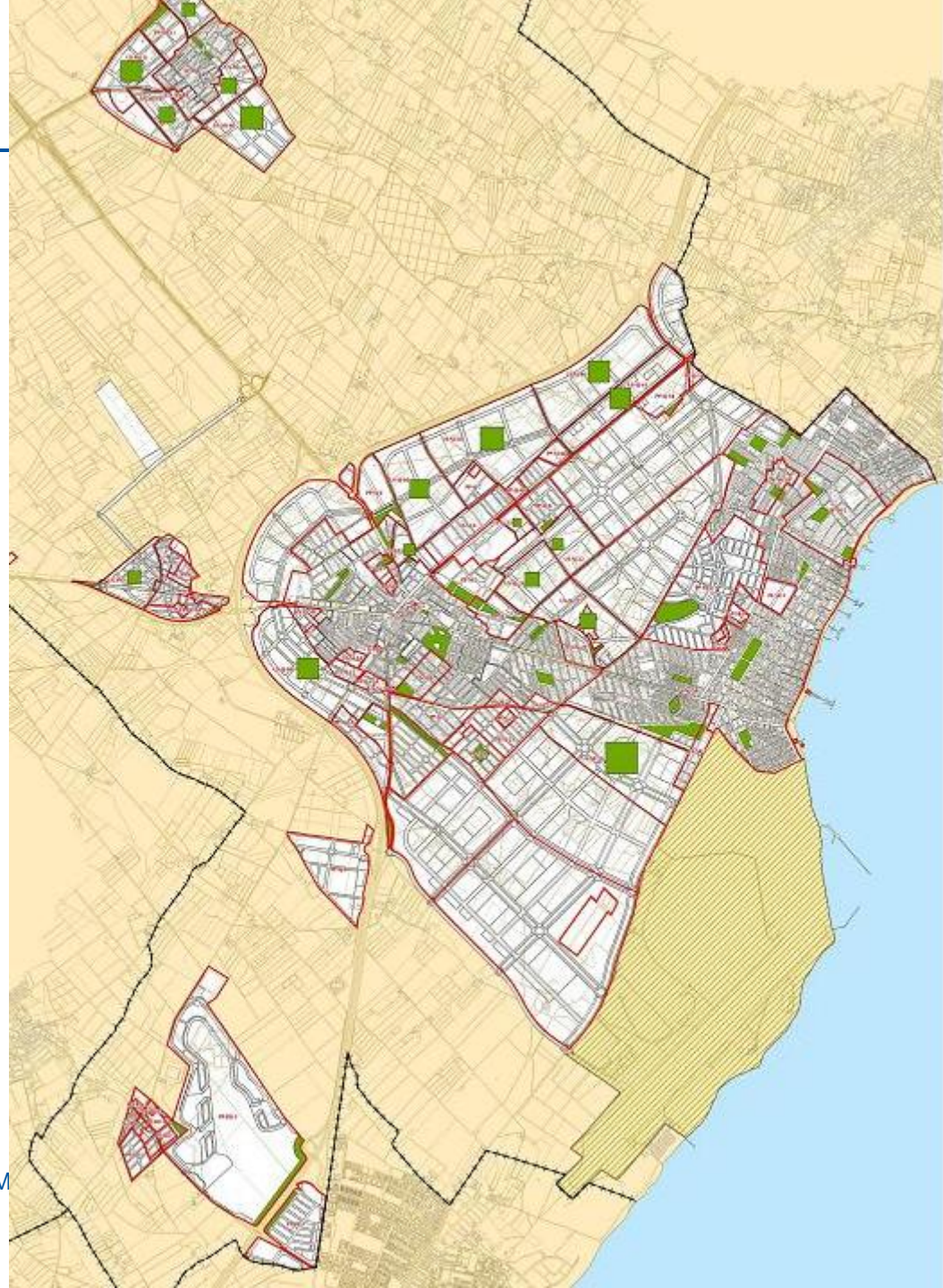






***Sistema General de Espacios Libres - Computables.***

*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*





JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL

DEMANDA DE ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL SEGÚN LEY (estandar mínimo 20 m <sup>2</sup> de EL-G /100 m <sup>2</sup> techo)		m <sup>2</sup> techo Residencial	Demanda m <sup>2</sup> suelo de EL-G	
Suelo Urbano consolidado	SU	4.783.516	956.703	
UA, Planes Especiales y Planes Parciales	UA+PE+PP	1.230.236	246.047	
<b>Total Suelo Urbano y Planes Parciales</b>		<b>6.013.752</b>	<b>1.202.750</b>	
<b>Total Suelo Urbanizable Sectorizado</b>	<b>US</b>	<b>511.599</b>	<b>102.320</b>	
<b>Total Suelos sujetos al estandar mínimo</b>		<b>6.525.351</b>	<b>1.305.070,28</b>	<b>m<sup>2</sup> suelo EL-G</b>
SUPERFICIES EL-G PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL		m <sup>2</sup> techo Residencial	Dotación m <sup>2</sup> suelo de EL-G	
Sup EL-G Plan General::	SU	4.783.516	729.029	
	UA+PE+PP	1.230.236	254.656	
	US	511.599	323.775	
<b>Total Suelos sujetos al estandar mínimo</b>		<b>6.525.351</b>	<b>1.307.459,97</b>	<b>m<sup>2</sup> suelo EL-G</b>
<b>Diferencia respecto a Demanda legal (Superavit):</b>		<b>+</b>	<b>2.389,69</b>	<b>m<sup>2</sup> suelo EL-G</b>
SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA GENERAL PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL		m <sup>2</sup> techo Residencial	Dotación m <sup>2</sup> suelo de EQ-G	
Sup EQ-G Plan General:	SU	4.783.516	135.706	
	UA+PE+PP	1.230.236	3.177	
	US	511.599	284.297	
<b>Total Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado</b>		<b>6.525.351</b>	<b>423.179,62</b>	<b>m<sup>2</sup> suelo EQ-G</b>





**JUSTIFICACIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES A NUEVOS SUELOS SECTORIZADOS:**

En relación con el caso concreto de los Sistemas Generales relativos al Equipamiento Sanitario del futuro Hospital y los sistemas generales viarios necesarios para su acceso, se ha optado por la figura de la Adscripción, que se ha aplicado a una serie de Sectores, cuyo desarrollo se prevé como más inmediato.

Estos Sistemas Generales han sido por tanto repercutidos en los Ambitos y cuantía que se exponen en la tabla adjunta.

Figura	Ámbito Anterior a Adscripción	Nuevo Ámbito con SG adscritos		S.G ADSCRITOS:			S.G VINCULADOS:			
	Sup. Ámbito	Sup S.G Adscrito	Sup Nuevo Ámbito	EQ	VIARIO	TOTAL	EQ	VIARIO	EL	TOTAL
<b>US-SJ-11</b>	205.698,00	22.791,24	228.489,24	13.565,37	9.226	22.791,24	4.627,47		13.709,35	18.336,83
<b>US-SJ-21</b>	170.503,00	18.891,65	189.394,65	11.244,33	7.647	18.891,65	3.835,71		11.363,68	15.199,39
<b>US-SJ-50</b>	467.898,00	50.734,87	508.632,87	30.197,46	20.537	50.734,87	10.301,07		30.517,97	40.819,05
<b>US-SJ-60</b>	304.702,00	33.760,83	338.462,83	20.094,49	13.666	33.760,83	6.854,71		20.307,77	27.162,48
<b>US-SJ-80</b>	377.545,00	41.831,80	419.376,80	24.898,34	16.933	41.831,80	8.493,42		25.162,61	33.656,03
Sup Total amb.	<b>1.516.346,00</b>		<b>1.684.356,38</b>	<b>100.000,00</b>	<b>68.010,38</b>	<b>168.010,38</b>	<b>34.112,39</b>		<b>101.061,38</b>	<b>135.173,77</b>

Figura	TOTAL S.G					APROVECHAMIENTO		
	EQ	VIARIO	EL	TOTAL	%	s/ámbito	s/Sector	
								<b>0,25 m<sup>2</sup>/Um<sup>2</sup></b>
<b>US-SJ-11</b>	18.192,85	9.225,86	13.709,35	41.128,06	0,18000	<b>46.840,29</b>	0,205000	<b>0,250000</b>
<b>US-SJ-21</b>	15.080,04	7.647,31	11.363,68	34.091,04	0,18000	<b>38.825,90</b>	0,205000	<b>0,250000</b>
<b>US-SJ-50</b>	40.498,54	20.537,41	30.517,97	91.553,92	0,18000	<b>104.269,74</b>	0,205000	<b>0,250000</b>
<b>US-SJ-60</b>	26.949,20	13.666,34	20.307,77	60.923,31	0,18000	<b>69.384,88</b>	0,205000	<b>0,250000</b>
<b>US-SJ-80</b>	33.391,76	16.933,46	25.162,61	75.487,82	0,18000	<b>85.972,24</b>	0,205000	<b>0,250000</b>
Sup Total amb.								



### **3. EL DIAGNOSTICO TERRITORIAL**

*De cara a elaborar el planeamiento general de un municipio es preciso conocer previamente los **parámetros rectores a nivel socioeconómico del territorio**, como son el nivel de dotaciones, las infraestructuras existentes o la distribución del tejido urbano.*

*De igual manera es necesario **sondear las previsiones programadas por las administraciones**, tanto la municipal como los distintos órganos de la autonómica y estatal con afeción en el municipio, especialmente a nivel de infraestructuras de comunicación.*

*También es importante conocer las **propuestas empresariales de inversión privada de mayor importancia**,*



### **3. EL DIAGNOSTICO TERRITORIAL**

*especialmente en caso de actuaciones que requieran de **sobredimensionamiento de infraestructuras y servicios** (urbanizaciones, polígonos industriales, centros comerciales y espacios destinados a acontecimientos de masas).*

*De igual manera es necesario conocer las **actuaciones con posible afección de municipios limítrofes** o cercanos y los planes diseñados a nivel comarcal.*

*Por último es necesario **plantear escenarios de desarrollo a futuro** del municipio en función de los posibles ciclos económicos, cambios demográficos o actuaciones estratégicas programadas en el largo plazo.*





## ÍNDICE DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

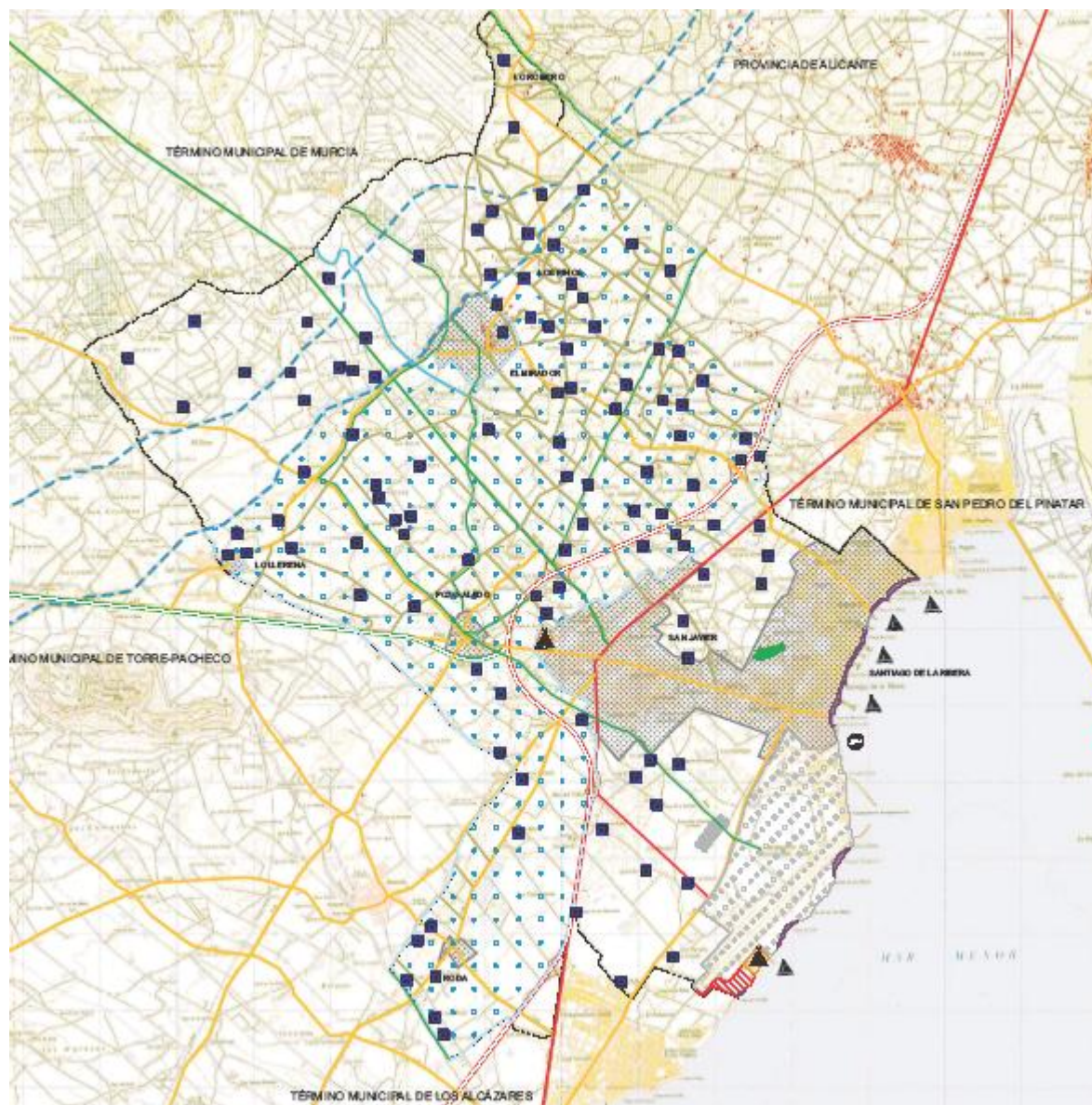
INDICE DE ESQUEMAS GRÁFICOS .....	5	Indicadores de desarrollo económico .....	80
1. INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN .....	6	Estructura económica.....	82
2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y AFECCIONES JURÍDICAS .....	8	5.3. Actividad agraria .....	85
2.1. Antecedentes de planeamiento .....	8	Distribución general de la tierra y cultivos.....	85
2.2. Afecciones jurídicas .....	11	Rasgos característicos de las explotaciones agrarias .....	87
Afecciones derivadas de las infraestructuras territoriales.....	11	Aspectos de incidencia territorial.....	88
Afecciones derivadas de los elementos naturales del territorio.....	17	5.4. Actividad turística .....	90
Otra legislación sectorial de incidencia en el urbanismo y en la ordenación del territorio.....	31	Oferta de alojamiento.....	90
2.3. Directrices de ordenación del litoral .....	34	Oferta complementaria .....	92
El modelo de ordenación territorial.....	34	Formación de los recursos humanos en el sector turístico.....	93
El Mar Menor dentro del área funcional Cartagena-Mar Menor.....	35	Características y tendencias de la demanda.....	94
El sistema de ciudades y el planeamiento urbanístico .....	35	Definición del modelo turístico y necesidades urbanísticas asociadas .....	94
El modelo turístico actual.....	36	5.5. Rasgos característicos de la hacienda local.....	97
La nueva oferta turística.....	37	Cuantía y evolución del presupuesto municipal.....	97
Las propuestas de ordenación del litoral .....	38	Capacidad de ahorro y tasa de endeudamiento .....	98
3. EL ENTORNO. ENCUADRE SOCIO-TERRITORIAL .....	42	Cuantía de la inversión .....	99
3.1. Marco territorial .....	42	5.6. Escenarios a medio y largo plazo .....	100
El espacio litoral de la Región de Murcia .....	42	Bases de partida para la formulación de hipótesis .....	100
El triángulo Murcia-Alicante-Cartagena .....	43	Escenario demográfico.....	101
La inserción de San Javier en el Arco Mediterráneo.....	44	Escenario turístico .....	103
3.2. Rasgos socioeconómicos del contexto regional .....	47	Escenario económico y ocupacional .....	106
Trayectoria demográfica.....	47	Previsiones de edificación de viviendas .....	108
Estructura y evolución de la economía regional .....	48	6. ESTRUCTURA URBANA .....	110
Rasgos espaciales de la evolución socioeconómica regional.....	52	6.1. La estructura urbana de San Javier .....	110
Jerarquía del sistema de asentamientos .....	56	El casco antiguo.....	110
Perspectivas a medio-largo plazo .....	56	Los desarrollos posteriores.....	111
4. EL TÉRMINO MUNICIPAL. MARCO FÍSICO Y AMBIENTAL.....	61	Los desarrollos previstos.....	112
Las unidades físicas .....	61	La definición del borde.....	113
El clima .....	61	6.1. La estructura urbana de Santiago de la Ribera.....	113
La vegetación y la agricultura.....	61	La estructura original.....	113
El litoral .....	62	La Ciudad del Aire.....	114
Los espacios naturales.....	63	Tipología de edificación .....	115
El territorio humanizado .....	63	La ordenación interior .....	115
5. EL TÉRMINO MUNICIPAL. MARCO SOCIOECONÓMICO .....	68	Los usos turísticos .....	116
5.1. Dinámica y perfil demográfico.....	68	El paseo marítimo .....	117
Evolución de la población.....	68	Los usos terciarios e industriales .....	117
Componentes del cambio demográfico.....	69	Los desarrollos recientes.....	117
Población extranjera .....	70	La Academia General del Aire.....	119
Distribución espacial de la población.....	71	6.3. La estructura urbana de La Manga.....	119
Estructura de la población por edades .....	72	La problemática de La Manga .....	120
Distribución de los hogares por tamaños .....	74	Las perspectivas urbanísticas de La Manga .....	121
Grado de instrucción de la población.....	74	7. ESTRUCTURA DE LAS REDES DE COMUNICACIONES Y EL SISTEMA VIARIO .....	122
Actividad y ocupación .....	75	7.1. Redes de comunicaciones .....	122
Evolución del desempleo .....	76	El sistema viario interurbano .....	122
Reparto sectorial de la población ocupada.....	78	El sistema ferroviario .....	129
5.2. Base económica.....	80	El sistema aeroportuario .....	129
		El sistema portuario .....	130
		El transporte público .....	132



## FUNDAMENTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

7.2. Sistema viario urbano.....	134	9.4. Equipamientos y espacios libres .....	175
El sistema viario de San Javier.....	134	9.4.1. Equipamientos colectivos.....	175
El sistema viario de Santiago de la Ribera .....	136	Equipamiento educativo.....	175
El sistema viario de La Manga .....	138	Equipamiento de salud .....	176
8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	142	Equipamiento cultural.....	176
8.1. Abastecimiento de agua potable .....	143	Equipamiento deportivo .....	176
8.2. Saneamiento y tratamiento de aguas residuales.....	148	Servicios sociales .....	178
8.3. Energía eléctrica.....	152	9.3.2. Localización de los equipamientos y espacios libres públicos .....	178
8.4. Alumbrado público.....	155	Equipamientos públicos.....	178
8.5. Telefonía.....	156	Espacios libres públicos .....	179
8.6. Residuos sólidos urbanos .....	157		
9. USOS Y EQUIPAMIENTOS.....	158		
9.1. Vivienda.....	158		
9.1.1. Cuantificación y evolución del parque de viviendas .....	158		
Dinámica de la edificación de viviendas.....	158		
Antigüedad del parque de viviendas.....	159		
Superficie de las viviendas .....	160		
Regímenes de protección.....	160		
Precio de las viviendas.....	160		
Rehabilitación de viviendas .....	161		
Viviendas programadas.....	161		
Alojamiento de inmigrantes.....	161		
9.1.2. Localización de la vivienda.....	161		
La vivienda en San Javier.....	162		
La vivienda en Santiago de la Ribera.....	162		
La vivienda en La Manga.....	163		
9.2. Uso comerciales y terciarios.....	166		
9.2.1. Actividades terciarias.....	166		
Actividad comercial .....	166		
Hostelería .....	167		
Transporte, almacenaje y comunicaciones.....	167		
Servicios inmobiliarios .....	168		
Otros servicios .....	169		
9.2.2. Localización de los usos comerciales y terciarios .....	169		
Los usos comerciales y terciarios en San Javier .....	169		
Los usos comerciales y terciarios en Santiago de la Ribera .....	169		
Los usos comerciales y terciarios en La Manga.....	170		
9.3. Industria .....	172		
9.3.1. Actividades industriales.....	172		
Manufacturas .....	172		
Construcción .....	173		
9.3.2. Localización de la industria.....	174		
La industria en San Javier.....	174		
La industria en Santiago de la Ribera .....	174		





- NUCLEOS URBANOS
- ACADEMIA GENERAL DEL AIRE AEROPUERTO
- SUELOS AGRÍCOLAS
- REGADIOS DEL TRASVASE TAJO-SEGURA
- EDAR
- PLAYAS
- PLANTACIÓN FORESTAL
- PUNTO DE INTERÉS GEOMORFOLÓGICO
- ESPACIO NATURAL PROTEGIDO
- RED ESTATAL
- RED AUTONÓMICA
- RED COMARCAL
- CAMINOS
- VIAS PECUARIAS
- CANAL
- RAMBLA
- TÉRMINO MUNICIPAL
- ALQUERÍA
- PUERTO
- ATRAQUE
- CENTRO DE BUCEO
- CAMPING

## **Medio Físico**

*Planos de Información PGMO de San Javier*



Respecto al medio físico del municipio, existen diversos elementos de valor medioambiental: el espacio abierto de la propia laguna, las islas, los arenales de Las Llanas, los marjales de La Hita, que están incluidos en diversas figuras de protección y por tanto regulados por legislación específica. Otros elementos como algunos cauces o ramblas, las vías pecuarias, etc., tienen igualmente un marco específico de regulación y han sido debidamente señalados en los planos.

Las Directrices y Plan de Ordenación Litoral insisten en la necesidad de considerar todos estos espacios protegidos dentro del planeamiento municipal. En ninguno de estos casos se entiende que hubiera tenido por tanto el Plan General, capacidad para alterar la naturaleza de la reglamentación aplicable.

En lo que respecta al suelo rural propiamente agrícola, las características climáticas naturales, unidas a la disponibilidad de aguas de riego gracias al Trasvase Tajo-Segura y al complemento que se ha venido haciendo con aguas freáticas extraídas mediante pozos, ha permitido desarrollar una agricultura de un alto rendimiento económico. Esta razón ha llevado a que también las Directrices de Ordenación Litoral planteen la necesidad de proteger y preservar estos suelos del proceso urbanizador, creándose la categoría de Suelo no urbanizable especialmente protegido por Protección Agrícola de Zonas del Trasvase.

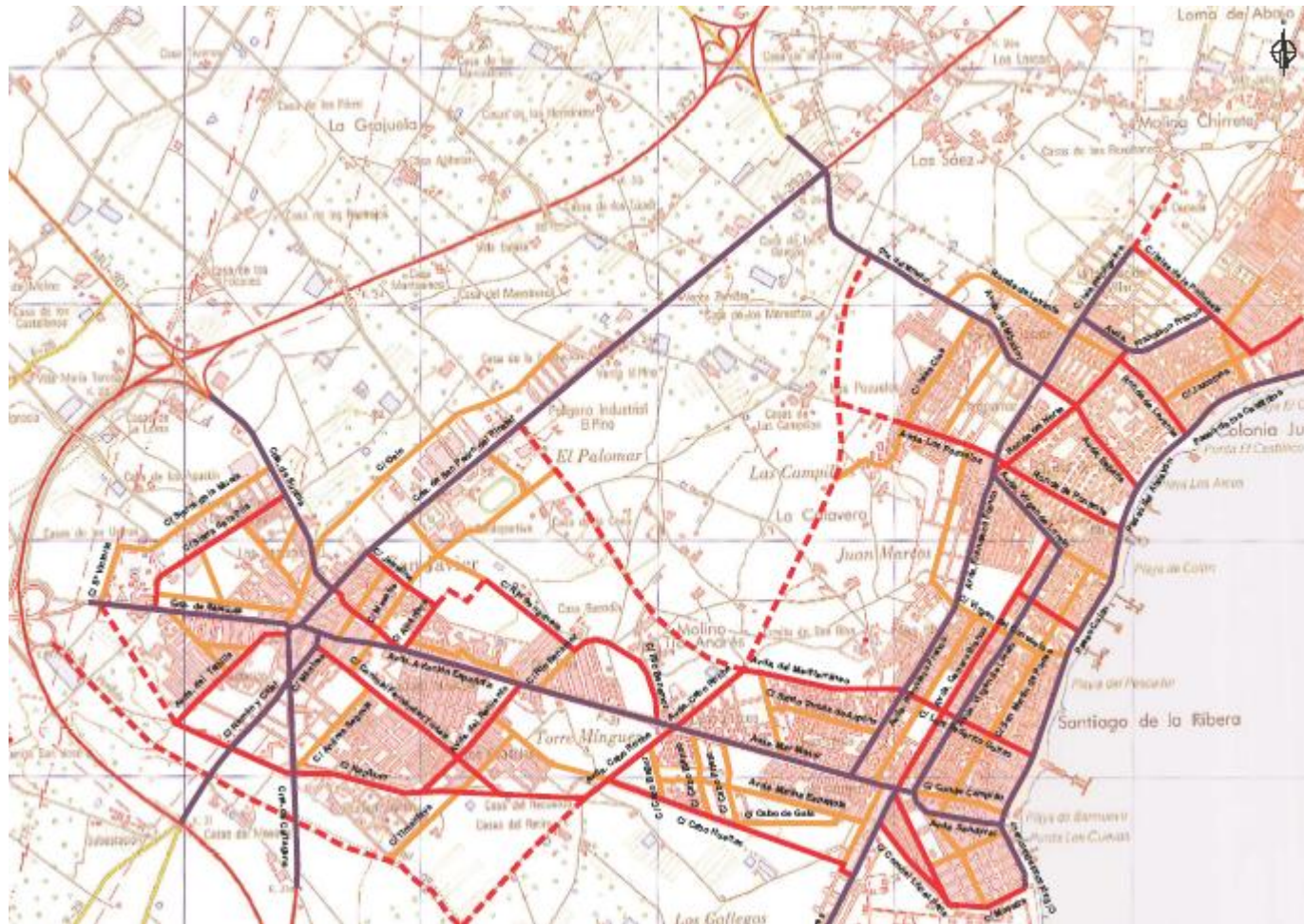




***Estructura comarcal de las infraestructuras de comunicación***

*Planos de información PGMO de San Javier*

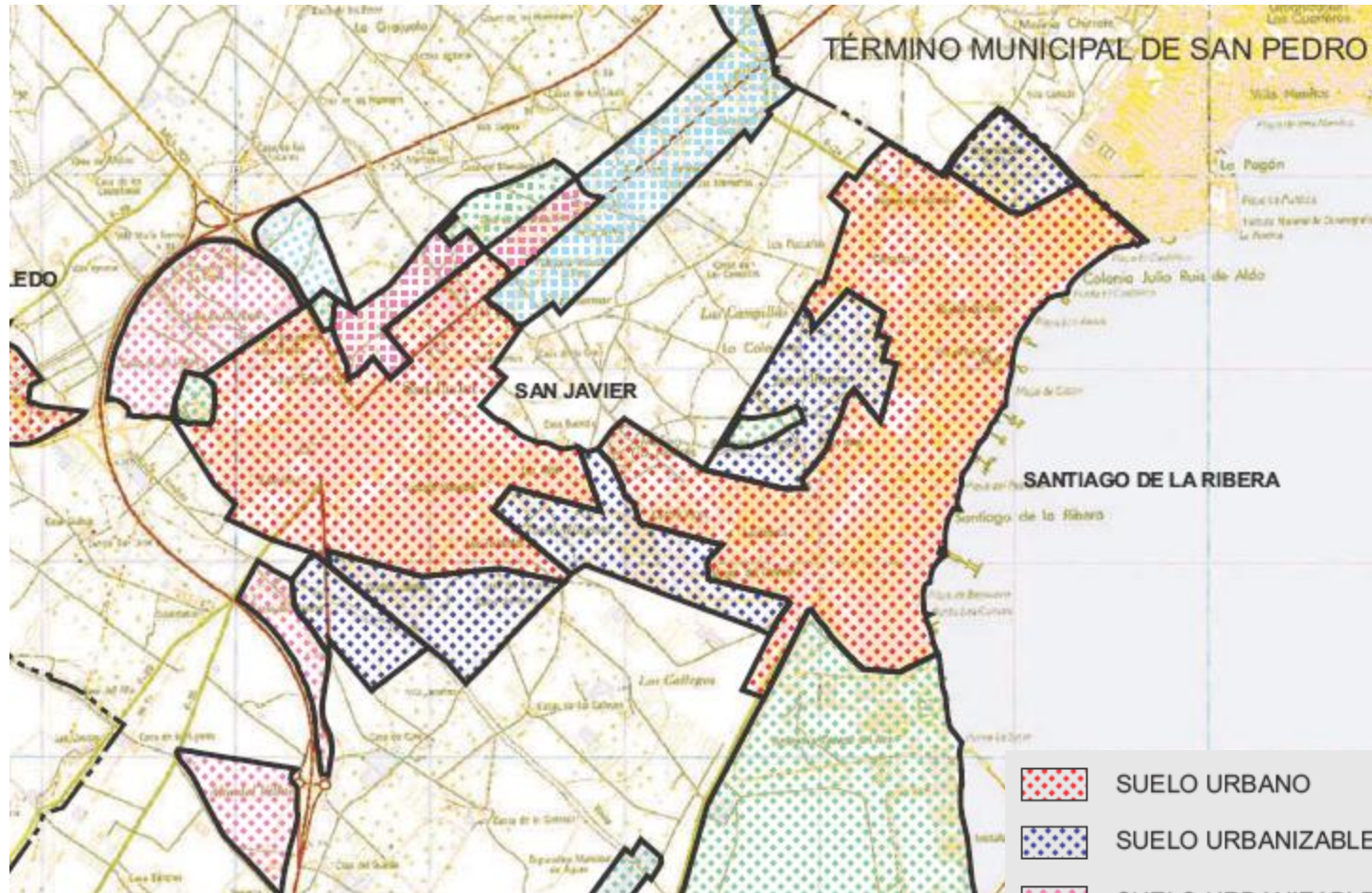









**Estructura General de las infraestructuras municipales de comunicación**

*Planos de información PGMO de San Javier*

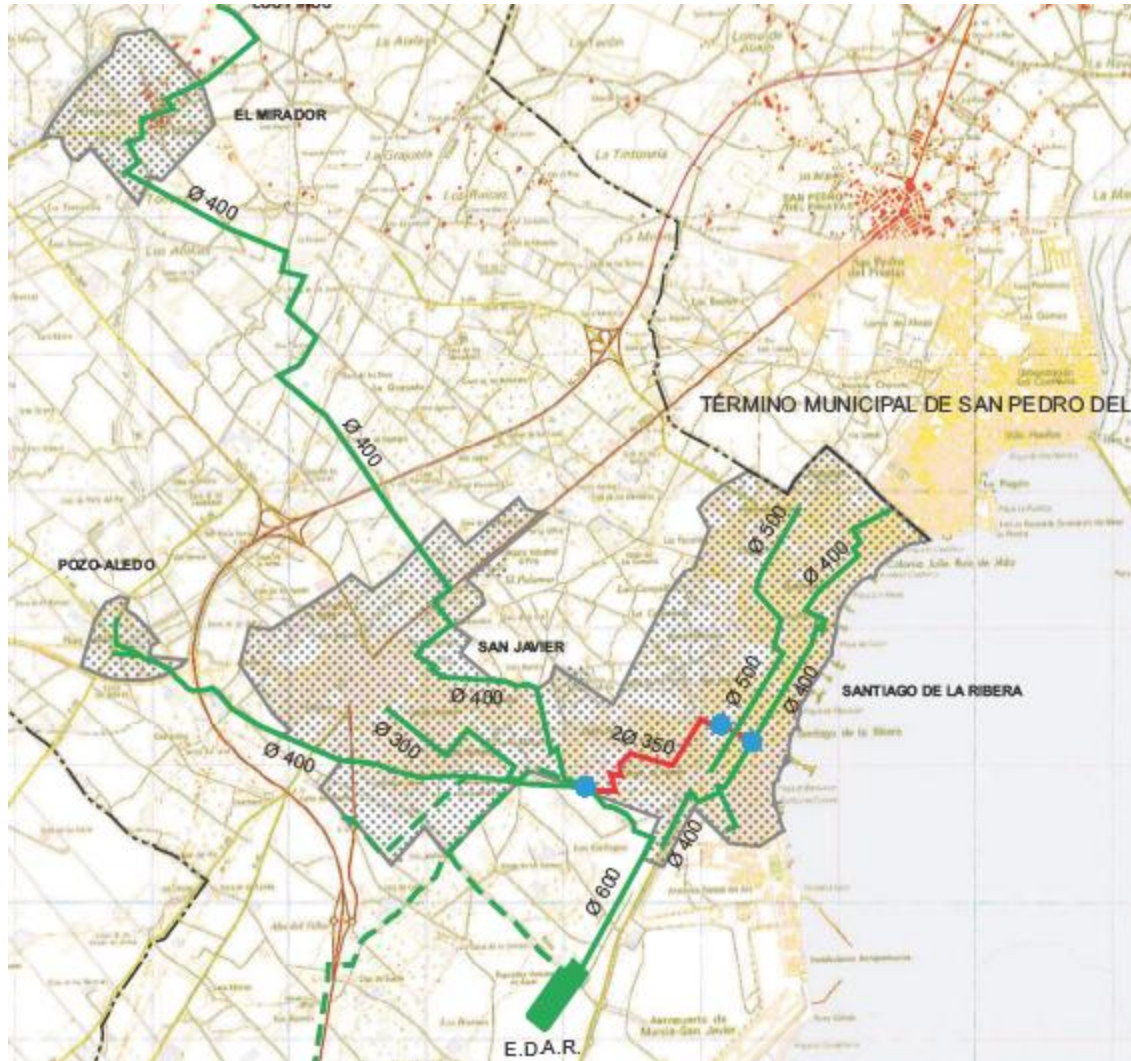




-  SUELO URBANO
-  SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
-  SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
-  SUELO URBANIZABLE TERCARIO
-  SUELO NO URBANIZABLE

*Planos de información PGMO de San Javier*





***Estructura General de las infraestructuras de saneamiento***

*Planos de información PGMO de San Javier*



## **4. LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y LA EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

*El plan general es posiblemente el **instrumento técnico de mayor importancia y alcance** en el mundo de la ingeniería y la arquitectura.*

*Los compromisos que en él se establecen tienen grandes **repercusiones económicas y sociales**, comprometiendo a presente y futuro el desarrollo de infraestructuras (carreteras, depuradoras, redes eléctricas o de abastecimiento, etc.).*

*De igual manera supone un importante **instrumento de distribución de riqueza** ya que jurídicamente otorga derechos y deberes sobre el uso del suelo asignando usos, edificabilidades, obligaciones de urbanización, etc...*



## **4. LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y LA EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

*Los compromisos que en él se asumen **implican obras e inversiones con coste económico** por parte del Ayuntamiento que han de planificarse de manera **jerarquizada**.*

*En primer lugar se trazan las **líneas maestras de la ordenación estructural**:*

- Zonificación y clasificación del suelo*
- Grandes infraestructuras de comunicación*
- Grandes Sistemas generales, equipamientos y servicios*



## **4. LA ORDENACION ESTRUCTURAL Y LA EQUIDISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS**

*En una fase posterior se aquilatan los **mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas** de las líneas maestras de la ordenación estructural:*

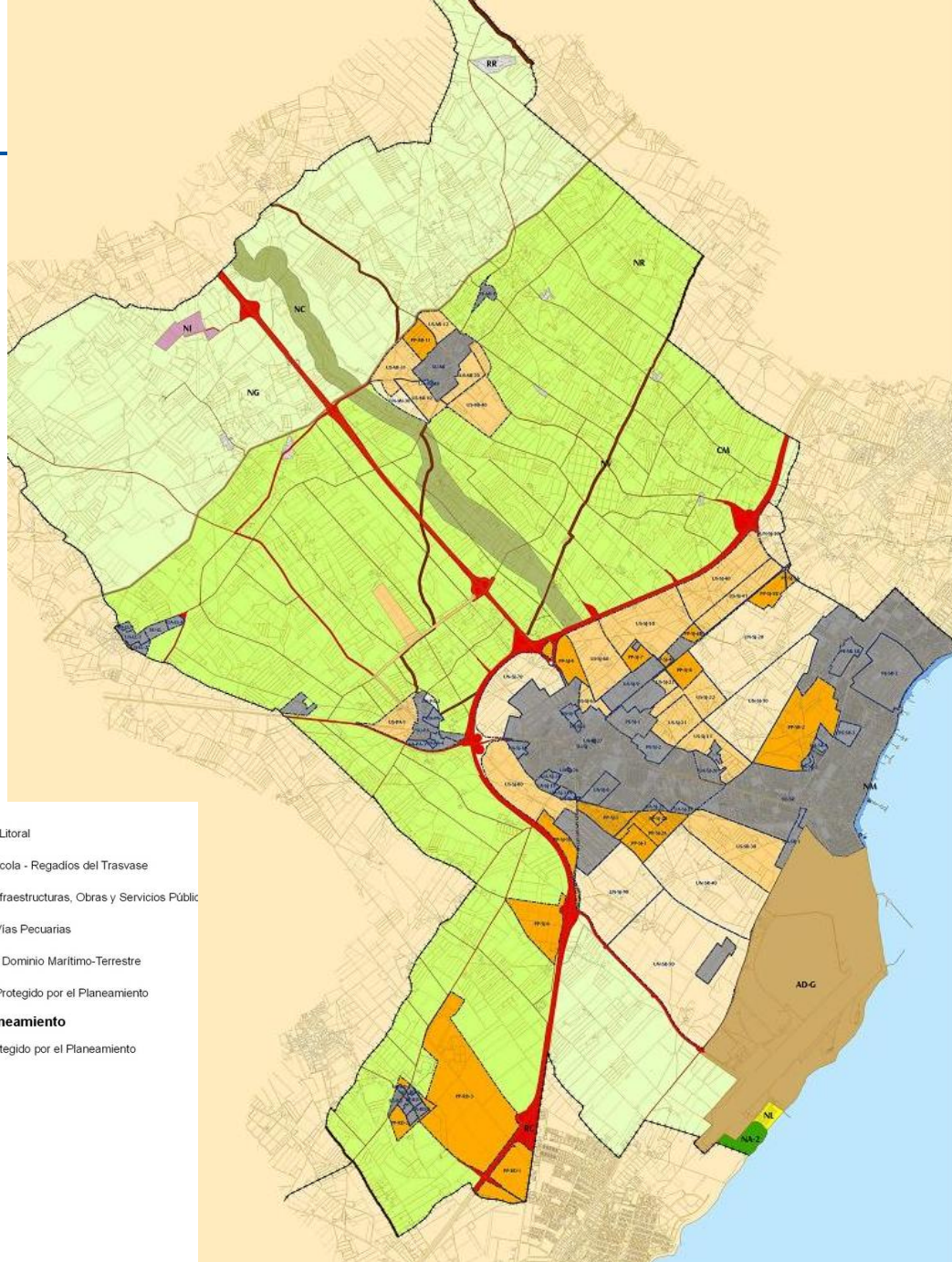
- Sectorización*
- Calificación de suelo: usos e intensidades edificatorias*
- Asignación de los sistemas generales*
- Valoración de niveles adecuados de servicios y dotaciones (sanitarios, educativos, IMD, abastecimiento y saneamiento, etc.)*





## Clasificación del Suelo-Ámbitos de Planeamiento.

Planos de Ordenación PGMO de San Javier



### Clasificación del Suelo

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Urbanizable Sectorizado
- Urbanizable No Sectorizado

### Suelo Afecto a la Defensa Nacional

- AD-G: Suelo Afecto a la Defensa Nacional

### Núcleos Urbanos de Espacio Rural

- RR: Núcleos Urbanos de Espacio Rural

### Suelo No Urbanizable de Protección Específica

- NA-1 - Las Encañizadas
- NA-2 - Playa de la Hita
- NA-3 - Isla Perdiguera
- NA-4 - Isla Mayor o del Barón
- NA-5 - Islas Grosa y El Farallón

- NL: No urbanizable de Protección del Litoral
- NR: No urbanizable de Protección Agrícola - Regadíos del Trasvase
- NI: No urbanizable de Protección de Infraestructuras, Obras y Servicios Públicos
- NV: No urbanizable de Protección de Vías Pecuarias
- NM: No urbanizable de Protección del Dominio Marítimo-Terrestre
- NC: Suelo no urbanizable de Cauces Protegido por el Planeamiento
- S. No Urbanizable Protegido por el Planeamiento**
- NG: Suelo no urbanizable Agrícola Protegido por el Planeamiento
- Resto Suelo No Urbanizable**
- Caminos
- Red de Carreteras





**Usos del Suelo**

**Planos de Ordenación PGMO de San Javier**



En San Javier se ha optado además y a iniciativa del propio Plan General, por extender la protección al resto de suelos que también se benefician de similares condiciones favorables para la producción agrícola, aunque no estén directamente incluidas en los polígonos de riego del trasvase de aguas del Tajo. En coherencia con ello, y desde el suelo urbanizable, se disponen grandes superficies de suelo industrial, de servicios y terciario, perfectamente comunicado a través de una malla conectada con las principales carreteras, de forma que se puedan ordenar y ubicar adecuadamente, muy en particular, los usos de transformación, industrias agroalimentarias, envasadoras, o de tratamiento de los productos agrícolas.

En relación a los futuros suelos urbanizables, la propuesta de desarrollo continuo hasta la autopista A-37 en torno a los núcleos de San Javier y La Ribera, o en torno a El Mirador y Roda, son en sí el reflejo de la alternativa adoptada.

Para facilitar la articulación de los futuros desarrollos, el Plan General establece zonas de suelo urbanizable sectorizado y unas reglas para delimitar sectores en suelo urbanizable no sectorizado, de manera que en este nuevo suelo su progresiva aplicación dará lugar al establecimiento de las condiciones para ir redactando los Planes Parciales correspondientes, concretándose así en el tiempo las opciones más adecuadas a la demanda, que se irán configurando como el camino que podía seguirse para el desarrollo urbanístico y territorial, dentro del abanico de posibilidades abierto por el nuevo Plan.










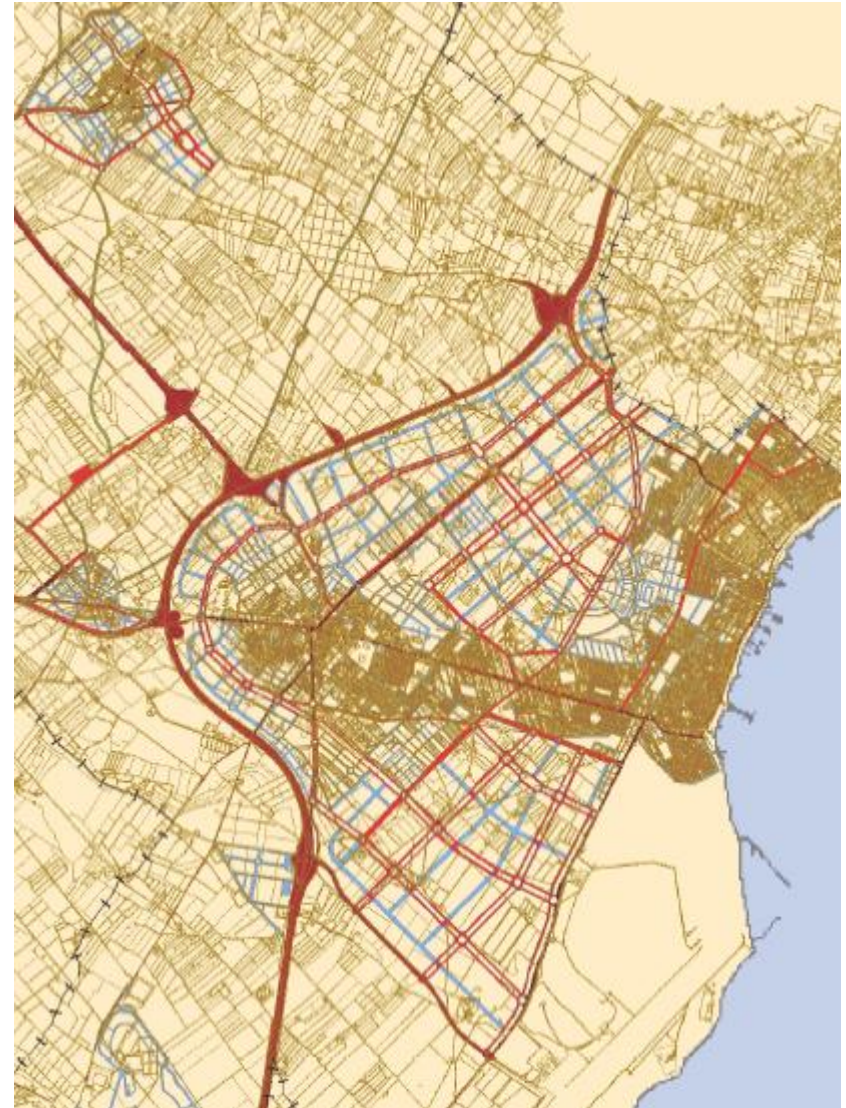
El suelo urbano de los principales núcleos continentales, San Javier, La Ribera, El Mirador, tiene un alto grado de consolidación y aunque aún subsistan determinadas Unidades de Actuación sin ejecutarse, son poco significativas las variaciones que se pueden aportar, si acaso algunas intervenciones muy concretas para facilitar la vialidad y alguna rectificación de trazados.

En el caso de La Manga la situación estaba mucho más condicionada, por cuanto es patente que no queda ya espacio para nuevos suelos urbanizables, a excepción del planteamiento de ubicación de instalaciones deportivas en un área del litoral mediterráneo, siendo la única alternativa posible, la intervención sobre las zonas que aún no habían sido edificadas para mejorar las condiciones urbanísticas de este entorno particular pero manteniendo los aprovechamientos anteriormente vigentes. Esto se puede realizar cuando se redacten los correspondientes Planes Especiales para las zonas aún sin consolidar.



***Sistema General de infraestructuras viarias***  
*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*

-  Nivel 1: Sistema General Existente
-  Nivel 1: Ejes Estructurantes
-  Nivel 2: Ejes Locales
-  Vías Pecuarias
-  Red de Carreteras







- TRAMIFICACIÓN DE COLECTORES
- RED SANEAMIENTO
- RED SANEAMIENTO IMPULSIÓN
- RED SANEAMIENTO IMPULSIÓN PROPUESTO
- ANOTACIONES
- RED SANEAMIENTO PROPUESTO
- PLUVIALES



**Sistema General de infraestructuras de saneamiento**

*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*





## DETERMINACIONES

En primer lugar y en relación al **Sistema de Asentamientos**, se plantea en las Directrices la insuficiencia de suelo urbanizable para atender de forma correcta el ritmo de crecimiento previsible, por lo que se recomienda **ampliar dicha zona** al espacio vacante existente entre San Javier y Santiago de la Ribera, al Norte del pasillo de conexión de ambos núcleos.

Esta recomendación se recoge en el Avance del Plan General a través de una efectiva **zonificación** de todo este espacio ampliándolo incluso hasta el borde de la autopista AP-7, ya que esta banda de suelos, al no tener tampoco especiales características que la hagan objeto de protección especial de tipo agrícola u otros, pasa a ser considerada como **urbanizable sin sectorizar**, habiéndose destinado mayoritariamente al uso **residencial** todos los sectores que se encuentran desde la carretera nacional hacia La Ribera y **terciario - industrial**, la banda clasificada entre la autopista y la carretera nacional.

Por idénticas motivaciones, así como por otros razonamientos que se exponen en su lugar, se amplía este tratamiento de **suelo urbanizable sin sectorizar**, en este caso con carácter exclusivamente **residencial y turístico**, a todo el borde sur del conjunto de estos dos núcleos hasta el nuevo acceso al aeropuerto, a una ampliación del núcleo de Pozo Aledo, a un ensanche residencial e industrial de El Mirador, a una importante actuación turística en Roda, y finalmente a una pequeña ampliación de Lo Llerena.



En relación al **Sistema de Transporte y Comunicaciones**, se propone en las Directrices el estudio de la mejora del sistema de circulación, aparcamiento y transporte público urbano, así como de la realización de un Plan de Terminales de Transporte, la mejora de la vialidad a través de la F-24 o carretera de El Mirador, para facilitar el acceso desde la autopista a Lo Pagán y La Ribera, así como la prolongación de la Red FEVE desde Los Nietos hacia el Arco Norte del Mar Menor.

En lo referente al establecimiento de una **conexión interior** entre **Santiago de La Ribera** y **San Pedro / Lo Pagán**, el Avance del Plan General articula esta posibilidad a través de la revisión del Plan Parcial de San Blas, ajustando el vial situado en el borde Oeste de dicho ámbito que será el que vehicule la mayor parte del tráfico de sustitución al tráfico a lo largo del litoral, contando además con la adecuación del eje Av. Francisco Franco - calle Isla Perdiguera. Igualmente se plantean diversos ejes interiores paralelos a la línea de costa en los futuros ámbitos de suelo urbanizable por Sectores, cuya conexión con la trama viaria propuesta en San Pedro, deberá ser objeto de un proceso de compatibilización municipal.

También se incluye en el documento de Directrices la previsión de la futura **Autovía de Santomera** a San Javier, lo que está recogido en las previsiones de ordenación, dejando la necesaria reserva de suelo en los nuevos ámbitos urbanizables y facilitando su enganche final con el núcleo, a base de la construcción de una primera glorieta de distribución con enlace al vial más



externo de circunvalación de San Javier, y una segunda glorieta que permitirá distribuir el tráfico ya en el casco consolidado.

La **mejora del sistema de circulación y de aparcamiento**, en lo que afecta al municipio de San Javier, ha dado lugar en el Avance a poner un énfasis especial en la construcción de una **estructura viaria racional con capacidad suficiente** para absorber los tráficos a largo plazo, buscando secciones de 25 y 30 m. para las futuras vías de Sistema General, con el objeto de poderlas ir adaptando en el futuro a los crecientes requerimientos: dobles calzadas, aparcamientos en batería con vías de servicio, aceras suficientes, etc.

Los aspectos referentes a los **medios de transporte público y terminales** serán objeto de planes específicos y el Plan General garantizará la reserva de suelo suficiente para su desarrollo y ubicación. La **mejora de la vialidad de la F-24**, o carretera a El Mirador, se consigue con la regularización y ensanchamiento de la carretera actual, a cargo de los nuevos ámbitos de suelo urbanizable. Además esta carretera, que se convertirá en un futuro en Avenida urbana, permitirá con su sistema de glorietas, dar acceso y servicio a los futuros barrios a construir, tanto en el municipio de San Javier como en el de San Pedro.

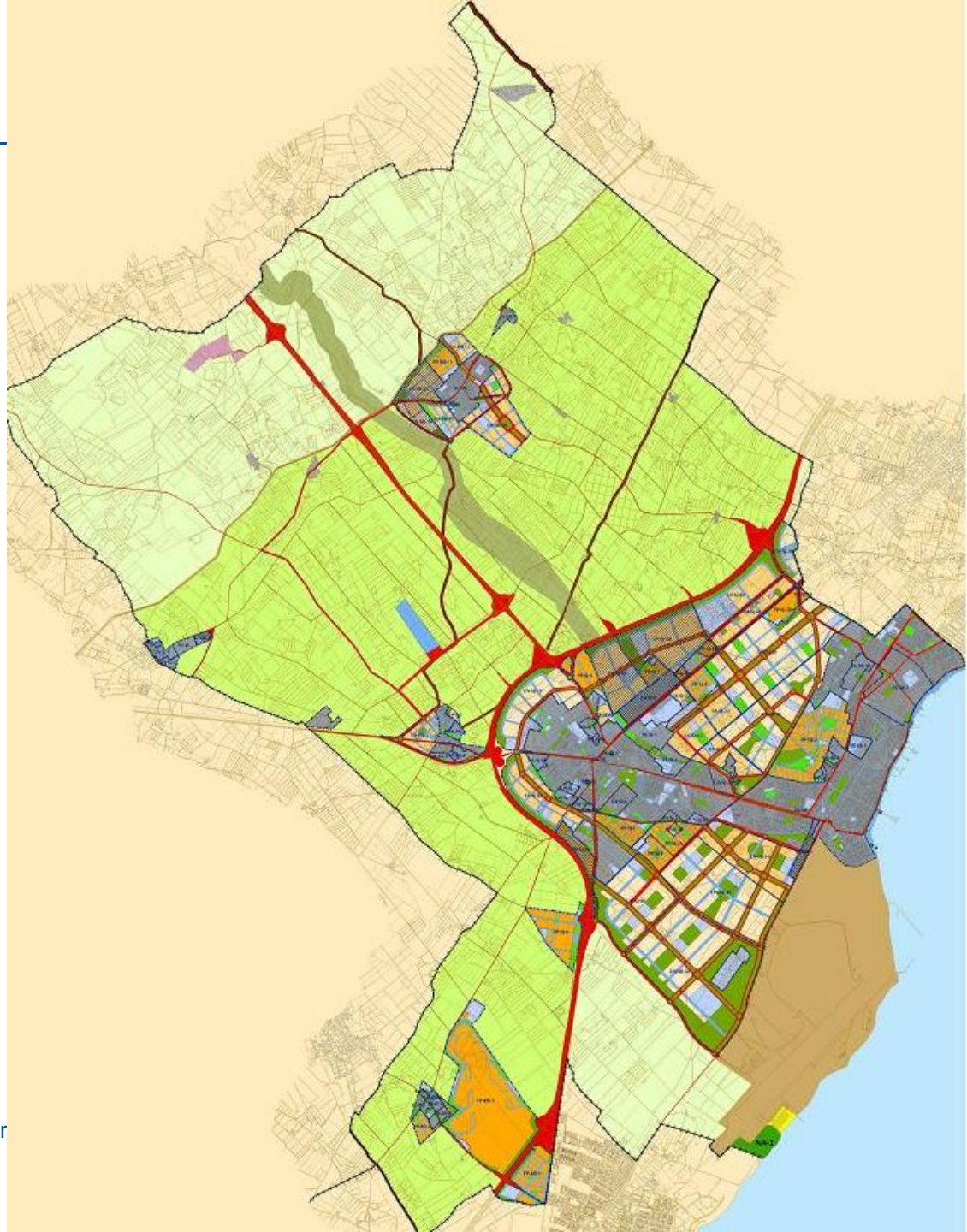
La **prolongación de la red ferroviaria** es un proyecto aún bastante indefinido y no se han conocido los planes del Organismo al respecto, no sabiéndose con certeza cuál podría ser su recorrido ni hasta dónde pudiera llegar. En el caso de conexión hasta el municipio de San Javier, el ámbito de suelo urbanizable de Los Gallegos - El Retiro, siempre que no estuviera ya ejecutándose, podría dejar en su borde una banda de reserva en todo el recorrido a lo largo de la F-34 o carretera a Los Alcázares, o bien a lo largo de la F-35 o carretera de Roda.





***Fusión: Estructura General +  
Clasificación de Suelo.***

*Planos de Ordenación PGMO de  
San Javier*





# PLAN GENERAL DE SAN JAVIER / FICHA DE ÁMBITO DE DESARROLLO



## DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN

Nº FICHA: 019 Nº EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

ÁMBITO: PP-SJ-2B TIPO DE ÁMBITO: PLAN PARCIAL

NÚCLEO: SAN JAVIER DENOMINACIÓN: Plan Parcial Senda Recuerdo, UE-B

ORIGEN: PLANEAMIENTO ANTERIOR

INICIATIVA: PRIVADA SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

Superficie del Ámbito (Sist. Generales Incluidos): 12.767 m<sup>2</sup> USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Superficie del Sector: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**GRADO DE TRAMITACIÓN**

TRÁMITE PREVIO: \_\_\_\_\_ APROBACIÓN INICIAL: \_\_\_\_\_ APROBACIÓN PROVISIONAL: \_\_\_\_\_ APROBACIÓN DEFINITIVA: 11/11/1998

**GRADO DE EJECUCIÓN**

GESTIÓN: \_\_\_\_\_ URBANIZACIÓN: \_\_\_\_\_ EDIFICACIÓN: \_\_\_\_\_ CESIONES PÚBLICAS: \_\_\_\_\_

## CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS

### SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Índice de Referencia: 0,4000 (Sobre Ámbito)

Índice de Edificabilidad: 0,4000 (Sobre Sector)

Aprovechamiento Lucrativo TOTAL: 5.107 m<sup>2</sup> T

CLAVE	Suelo	Edificab. Total	Viviendas
RU-9	6.013 m <sup>2</sup>	5.107 m <sup>2</sup> T	39
<b>Subtotal:</b>	<b>6.013 m<sup>2</sup></b>	<b>5.107 m<sup>2</sup> T</b>	<b>39</b>

Altura Máxima: 2 plantas

MÁXIMO VIVIENDAS/HA: 30,1

### SUELO NO LUCRATIVO \*

Superficie Total: 6.754 m<sup>2</sup>

Superficie Total S.G.: 0 m<sup>2</sup>

### SISTEMAS LOCALES:

CLAVE:		
V:	3.004 m <sup>2</sup>	
EL:	1.979 m <sup>2</sup>	
EQ:	1.771 m <sup>2</sup>	

### SISTEMAS GENERALES:

CLAVE:		
EL-G:	0 m <sup>2</sup>	
EQ-G:	0 m <sup>2</sup>	
V-G:	0 m <sup>2</sup>	

# PLAN GENERAL DE SAN JAVIER / FICHA DE ÁMBITO DE DESARROLLO



Nº FICHA: 019 ÁMBITO: PP-SJ-2B

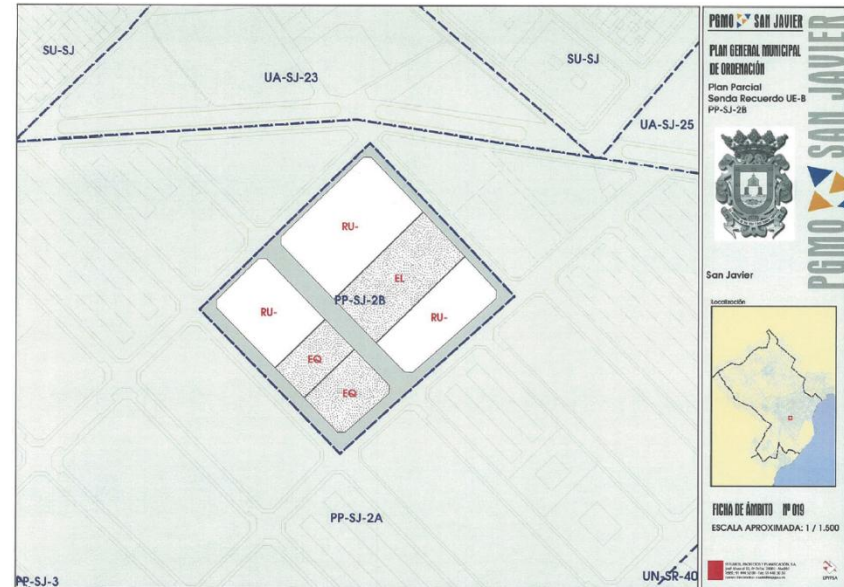
DENOMINACIÓN: Plan Parcial Senda Recuerdo, UE-B

## OBJETIVOS:

La terminación de una ordenación ya realizada en la que sin embargo falta la completa recepción de los servicios urbanísticos.

## CONDICIONES PARTICULARES:

El resto de parámetros y determinaciones no señalados en la Ficha del Plan General, se regularán de acuerdo a lo previsto en el Plan Parcial definitivamente aprobado.



**Plan Parcial Residencial**

*Fichas urbanísticas de ámbitos de planeamiento PGMO de San Javier*





**DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN**

Nº FICHA: 004 Nº EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

ÁMBITO: UA-SJ-9 TIPO DE ÁMBITO: UNIDAD DE ACTUACIÓN

NÚCLEO: SAN JAVIER DENOMINACIÓN: Industrial Cra. San Pedro

ORIGEN: PLANEAMIENTO ANTERIOR

INICIATIVA: PRIVADA SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION

Superficie del Ámbito (Sist. Generales Incluidos): 149.031 m<sup>2</sup> USO GLOBAL: INDUSTRIAL

Superficie del Sector: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**GRADO DE TRAMITACIÓN**

TRÁMITE PREVIO: \_\_\_\_\_ APROBACIÓN INICIAL: \_\_\_\_\_ APROBACIÓN PROVISIONAL: \_\_\_\_\_ APROBACIÓN DEFINITIVA: \_\_\_\_\_

**GRADO DE EJECUCIÓN**

GESTIÓN: \_\_\_\_\_ URBANIZACIÓN: \_\_\_\_\_ EDIFICACIÓN: \_\_\_\_\_ CESIONES PÚBLICAS: \_\_\_\_\_

**CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS**

**SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Índice de Referencia: 0,8000 (Sobre Ámbito)

Índice de Edificabilidad: 0,8000 (Sobre Sector)

Aprovechamiento Lucrativo TOTAL: 119.225 m<sup>2</sup> T

Altura Máxima: 2 Plantas

CLAVE	Suelo	Edificab. Total
IN	99.915 m <sup>2</sup>	119.225 m <sup>2</sup> T
<b>Subtotal:</b>	<b>99.915 m<sup>2</sup></b>	<b>119.225 m<sup>2</sup> T</b>

MÁXIMO VIVIENDAS/HA: \_\_\_\_\_

**SUELO NO LUCRATIVO \***

Superficie Total: 49.116 m<sup>2</sup>

Superficie Total S.G: 0 m<sup>2</sup>

SISTEMAS LOCALES:		SISTEMAS GENERALES:	
CLAVE:		CLAVE:	
V:	49.103 m <sup>2</sup>	EL-G:	0 m <sup>2</sup>
EL:	13 m <sup>2</sup>	EQ-G:	0 m <sup>2</sup>
EQ:	0 m <sup>2</sup>	V-G:	0 m <sup>2</sup>



Nº FICHA: 004 ÁMBITO: UA-SJ-9

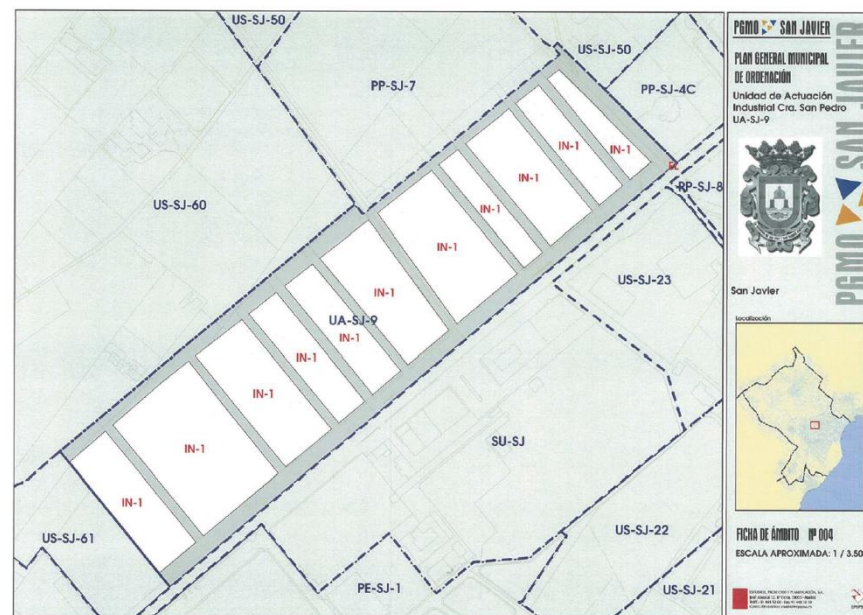
DENOMINACIÓN: Industrial Cra. San Pedro

**OBJETIVOS:**

Esta Unidad corresponde a la anterior Unidad nº 9 de San Javier, y tiene el objetivo de completar el proceso de urbanización de esta zona del suelo urbano de carácter Industrial que no se ha llegado a consolidar adecuadamente según lo previsto en las anteriores NNSS.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

Se deberá completar la urbanización de la red viaria de esta actuación.



**Unidad de Actuación uso Industrial** Fichas urbanísticas de ámbitos de planeamiento PGMO de San Javier





## OBJETIVOS:

Recoger una ordenación ya aprobada que está aún pendiente de completar su ejecución.

## CONDICIONES PARTICULARES:

El resto de parámetros y determinaciones no señalados en la Ficha del Plan General, se regularán de acuerdo a lo previsto en el Plan Especial definitivamente aprobado.

Se aprecia una discordancia significativa en la superficie total del ámbito con relación a la que figura como total del Polígono en el Plan Especial (131.455 m<sup>2</sup>). La superficie de Equipamientos estará destinada íntegramente a la calificación ED.



DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN			
Nº FOLIO:	015	Nº EMPEDIME:	
ÁMBITO:	PE-SJ-1	TIPO DE ÁMBITO:	PLAN ESPECIAL
NÚCLEO:	SAN JAVIER	DENOMINACIÓN:	PERI Polideportivo
ORIGEN:	PLANEAMIENTO ANTERIOR		
INICIATIVA:	PRIVADA	SISTEMA DE ACRUACIÓN:	COMPENSACION
Superficie del Ámbito (Sin Generales Incluidas):	121.792 m <sup>2</sup>	USO GLOBAL:	RECREACION
Superficie del Sector:			
GRADO DE TRANSICIÓN			
TRÁMITE PREVIO:	APROBACIÓN FINAL:	APROBACIÓN PROVISIONAL:	APROBACIÓN DEFINITIVA:
			85/03/1998
GRADO DE DECISIÓN			
GESTIÓN:	URBANIZACIÓN:	EDIFICACIÓN:	OPCIONES PÚBLICAS:
CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS			
<b>SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>			
Índice de Referencia (Sin Ámbito):	0,4425		
Índice de Edificabilidad (Sin Sector):	0,4424		
Aprovechamiento Lucrativo TOTAL:	54.335 m <sup>2</sup> T		
Altura Máxima:	2 plantas		
MÁXIMO VIVIENDAS/Ha:	10,6		
		<b>CLASE</b>	<b>Superf.</b>
		RU-5	40.135 m <sup>2</sup>
		Subtotal:	40.135 m <sup>2</sup>
		<b>Edificab. Total</b>	40.757 m <sup>2</sup> T
		<b>Viviendas</b>	204
		TC-4	13.578 m <sup>2</sup>
		Subtotal:	13.578 m <sup>2</sup>
		<b>Edificab. Total</b>	13.578 m <sup>2</sup> T
		<b>SUELO NO LUCRATIVO *</b>	
Superficie Total:	61.961 m <sup>2</sup>	<b>SISTEMAS LOCALES:</b>	
Superficie Total S.G:	13.152 m <sup>2</sup>	CLASE:	
		RI:	37.220 m <sup>2</sup>
		RI:	0 m <sup>2</sup>
		RIE:	11.980 m <sup>2</sup>
		<b>SISTEMAS GENERALES:</b>	
		SI-Ge:	13.112 m <sup>2</sup>
		SI-Q-G:	0 m <sup>2</sup>
		SI-Ga:	0 m <sup>2</sup>

**Plan Especial de Reforma Interior**      *Fichas urbanísticas de ámbitos de planeamiento PGMO de San Javier*



### OBJETIVOS:

Desarrollar usos de carácter comercial o terciario en el entorno de la carretera de San Pedro.

El uso global de este Sector de suelo urbanizable es el Terciario comercial.

### CONDICIONES PARTICULARES:

La ordenación pormenorizada que se refleja en los planos de calificación, se establece a los efectos de señalar las líneas generales que se deben respetar en el posterior desarrollo del Plan Parcial correspondiente, siendo vinculantes aquellos aspectos que se indican a continuación y que no podrán ser modificados por dicho planeamiento:

Se mantendrá la directriz de los ejes viarios señalados por el Plan General, debiendo conectar con la directriz del que los prolongan en los ámbitos y sectores circundantes.

La superficie señalada de viario local no es vinculante, no obstante lo cual las secciones de los viales principales deberán ser al menos iguales a las reflejadas en los planos.

\* En este ámbito o Sector los Sistemas Locales de Equipamiento y Espacios Libres no están contemplados en el apartado destinado a SUELO NO LUCRATIVO, debiendo considerarse incluidos dentro del Suelo de Aprovechamiento Lucrativo en la cantidad que se derive de la aplicación de la Ley.



### DATOS GENERALES Y DE GESTIÓN

Nº FICHA: 035      Nº EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

ÁMBITO: US-SJ-23      TIPO DE ÁMBITO: URBANIZABLE SECTORIZADO

NÚCLEO: SAN JAVIER      DENOMINACIÓN: Urbanizable Sectorizado Cra. San Pedro

ORIGEN: \_\_\_\_\_

INICIATIVA: \_\_\_\_\_      SISTEMA DE ACTUACIÓN: \_\_\_\_\_

Superficie del Ámbito (Sist. Generales Incluidos): 35.902 m<sup>2</sup>      USO GLOBAL: TERCARIO

Superficie del Sector: 29.440 m<sup>2</sup>

**GRADO DE TRAMITACIÓN**

TRÁMITE PREVIO: \_\_\_\_\_      APROBACIÓN INICIAL: \_\_\_\_\_      APROBACIÓN PROVISIONAL: \_\_\_\_\_      APROBACIÓN DEFINITIVA: \_\_\_\_\_

**GRADO DE EJECUCIÓN**

GESTIÓN: \_\_\_\_\_      URBANIZACIÓN: \_\_\_\_\_      EDIFICACIÓN: \_\_\_\_\_      CESIONES PÚBLICAS: \_\_\_\_\_

### CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS

**SUELO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO**

Índice de Referencia: 0,2870 (Sobre Ámbito)

Índice de Edificabilidad: 0,3500 (Sobre Sector)

Aprovechamiento Lucrativo TOTAL: 10.304 m<sup>2</sup> T

Altura Máxima: 3 plantas

MÁXIMO VIVIENDAS/HA: \_\_\_\_\_

CLAVE	Suelo	Edificab. Total
TC	22.574 m <sup>2</sup>	10.304 m <sup>2</sup> T
<b>Subtotal:</b>	<b>22.574 m<sup>2</sup></b>	<b>10.304 m<sup>2</sup> T</b>

**SUELO NO LUCRATIVO \***

Superficie Total: 13.328 m<sup>2</sup>

Superficie Total S.G: 6.462 m<sup>2</sup>

SISTEMAS LOCALES:		SISTEMAS GENERALES:	
CLAVE:		CLAVE:	
V:	6.856 m <sup>2</sup>	EL-G:	3.590 m <sup>2</sup>
EL:	0 m <sup>2</sup>	EQ-G:	2.872 m <sup>2</sup>
EQ:	0 m <sup>2</sup>	V-G:	0 m <sup>2</sup>

**Suelo urbanizable Sectorizado**

*Fichas urbanísticas de ámbitos de planeamiento PGMO de San Javier*



## 5. LA PLANIFICACION A FUTURO

*El plan general es un documento que tiene una **repercusión directa sobre la política presupuestaria** de un municipio.*

*Al margen de los **compromisos de inversión en infraestructuras y dotaciones** (carreteras, aceras, jardines, redes, colegios, centros de salud, etc.), el plan general implica **afecciones económicas públicas y privadas** que han de ser cuantificadas y verificadas en su viabilidad en el propio documento (masa edificatoria tributaria del IBI, aparición de nuevos sectores empresariales, etc.).*

*Este análisis se realizará en un apartado diferenciado de **viabilidad económico-financiera**.*





## 5. LA PLANIFICACION A FUTURO

*Este análisis de viabilidad económico-financiera incluirá:*

- ✓ Programación indicativa y establecimiento de las prioridades de actuación del Plan General.*
- ✓ Análisis de la hacienda municipal en el pasado reciente, en el que se ponen de relieve sus rasgos característicos, como base para la estimación de la futura capacidad del Ayuntamiento para acometer inversiones.*
- ✓ Proyección de la capacidad municipal de financiación de inversiones de carácter urbanístico, en determinados supuestos relativos a la evolución demográfica del municipio y al comportamiento de las variables básicas de la hacienda local.*
- ✓ Identificación del orden de magnitud de las inversiones ligadas al desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana y su distribución por agentes.*
- ✓ Contraste de la capacidad financiera municipal con el monto de las inversiones asignadas al Ayuntamiento.*
- ✓ Consideraciones acerca de la viabilidad de las inversiones asignadas a las administraciones regional y central.*



**INTERVENCIONES PROPUESTAS Y GRADO DE PRIORIDAD. SUPERFICIES (m<sup>2</sup>)**

<b>PRIORIDAD</b>	<b>URBANIZACIÓN ESPACIOS LIBRES</b>	<b>URBANIZACIÓN EQUIPAMIENTOS</b>	<b>VIARIO</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>COMPRA DE SUELO</b>
1	91.017	93.006	90.750	7.000	15.000
2	74.009	90.809	90.750	7.000	15.000
3	246.074	157.574	181.500	14.000	30.000
<b>TOTAL</b>	<b>435.080</b>	<b>341.389</b>	<b>363.000</b>	<b>28.000</b>	<b>60.000</b>

Fuente: Elaboración propia.

La traducción económica de las actuaciones previstas supone una inversión total de 57.804.129 euros, que con un horizonte temporal tentativo de 16 años, equivale a una

**VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS (€)**

<b>Prioridad</b>	<b>Urbanización espacios libres</b>	<b>Urbanización equipamientos</b>	<b>Viario</b>	<b>Infraestructuras</b>	<b>Compra de suelo</b>	<b>Total</b>
1	2.730.511	5.580.337	4.537.500	630.000	900.000	14.378.348
2	2.220.270	5.448.557	4.537.500	630.000	900.000	13.736.327
3	7.382.217	9.452.831	9.075.000	1.260.000	1.800.000	28.970.048
<b>TOTAL</b>	<b>12.332.998</b>	<b>20.481.725</b>	<b>18.150.000</b>	<b>2.520.000</b>	<b>3.600.000</b>	<b>57.084.723</b>

Fuente: Elaboración propia



## FUNDAMENTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

ESPACIOS LIBRES PROGRAMADOS			
PRIORIDAD	SITUACIÓN EN AMBITO	superficie m <sup>2</sup>	Superficie Total por Prioridad
1	PP-RD-2	4.465	
1	SU-MG	10.559	
1	SU-SR	26.255	
1	UA-LL-1	819	
1	UA-LL-3	811	
1	UA-MS-V1	3.571	
1	US-MI-12	7.994	
1	US-SJ-11	27.575	
1	US-SJ-61	8.970	
<b>TOTAL 1</b>			<b>91.017 m<sup>2</sup></b>
2	PE-SJ-1	19.271	
2	PE-SJ-2	15.406	
2	PP-RD-2	5.241	
2	SU-SJ	208	
2	UA-MN-A1	8.152	
2	UA-MN-E	11.126	
2	UN-PA-2	3.502	
2	UN-SJ-61	245	
2	US-MI-1	7.738	
2	US-MI-20	3.119	
<b>TOTAL 2</b>			<b>74.009 m<sup>2</sup></b>
3	PE-MI-1	1.984	
3	PP-SJ-4B	508	
3	PP-SJ-9	3.169	
3	SU-SJ	1.787	
3	UA-MN-B	18.108	
3	UA-MS-F	11.501	
3	UN-PA-1	4.555	
3	UN-SJ-10	32.056	
3	UN-SJ-20	11.207	
3	UN-SJ-40	2.139	
3	UN-SJ-50	16.064	
3	UN-SJ-60	6.674	
3	UN-SJ-70	177	
3	UN-SJ-80	34.696	
3	UN-SJ-90	23.010	
3	UN-SR-40	21.314	
3	UN-SR-50	20.616	
3	US-MI-20	4.730	
3	US-PA-3	30.520	
3	US-SJ-11	493	
3	US-SJ-41	768	
<b>TOTAL 3</b>			<b>246.074 m<sup>2</sup></b>

EQUIPAMIENTOS PROGRAMADOS			
PRIORIDAD	SITUACIÓN EN AMBITO	superficie m <sup>2</sup>	Superficie Total por Prioridad
1	PE-SJ-1	9.205	
1	PP-SJ-2A	9.028	
1	PP-SJ-3	7.922	
1	PP-SJ-9	789	
1	SU-MG	3.334	
1	SU-RD	4.109	
1	UA-MS-V1	3.238	
1	US-MI-11	9.171	
1	US-MI-12	8.655	
1	US-SJ-22	27.714	
1	US-SJ-23	4.499	
1	US-SJ-61	5.340	
<b>TOTAL 1</b>			<b>93.006 m<sup>2</sup></b>
2	PE-SR-3	18.839	
2	PP-SR-2	27.022	
2	SU-MG	3.769	
2	UA-LL-1	1.730	
2	UA-SJ-14	3.958	
2	UN-PA-2	2.512	
2	US-MI-1	8.999	
2	ES-GA	23.980	
<b>TOTAL 2</b>			<b>90.809 m<sup>2</sup></b>
3	PP-RD-2	7.943	
3	SU-MG	7.276	
3	UA-LL-4	5.647	
3	UN-PA-1	1.994	
3	UN-SJ-40	104.167	
3	US-PA-3	30.520	
<b>TOTAL 3</b>			<b>157.547 m<sup>2</sup></b>





DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN - MEMORIA

Para la valoración económica de las propuestas se han utilizado los siguientes costes unitarios:

- ✓ En cuanto a la urbanización de los espacios libres de Sistema General y Local se considera un tipo de urbanización económica, con especies vegetales adaptables al medio ambiente y con poca necesidad de riego, estimándose un coste de 30 €/m<sup>2</sup>.
  
- ✓ Por lo que se refiere a equipamientos se parte de la base de un coste estándar de 700 euros por metro cuadrado de edificación construida y una parte alícuota de urbanización o adecuación de parcela, propia de las áreas estanciales a urbanizar dentro de las parcelas dotacionales. Con estos criterios y teniendo en cuenta que las edificaciones no ocupan toda una parcela, se establece un coste unitario de 60 € de coste de edificación/adecuación por cada metro cuadrado de parcela dotacional.
  
- ✓ La urbanización de viales de Sistema General se establece en 50 euros por metro cuadrado de vial, calculando una media de sección de estos viales de 22 metros. En este coste se incluyen los 4.500 metros lineales de Gran Vía que aún quedan por urbanizar en La Manga, y cuya sección completa es de 40 metros.
  
- ✓ En el caso de las infraestructuras se calcula una repercusión de 90 euros por metro lineal de redes generales a instalar de nuevo.
  
- ✓ Finalmente, respecto a la adquisición de suelo, se calcula un precio estándar de 60 €/m<sup>2</sup>.

La distribución de las cifras de inversión por conceptos es la siguiente:

✓ Urbanización de espacios libres	: 21,6%
✓ Urbanización de equipamientos	: 35,9%
✓ Viario	: 31,8%
✓ Infraestructuras	: 4,4%
✓ Compra de suelo	: 6,3%

**EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS CORRIENTES. DERECHOS RECONOCIDOS NETOS.**

Miles de euros corrientes

CAPÍTULOS	1999	2000	2001	2002	2003	2004	% Δ Anual
1. Impuestos directos	8.274,5	9.238,0	9.285,3	11.083,6	11.275,0	11.305,4	6,4
2. Impuestos indirectos	1.024,7	1.153,7	1.417,8	3.147,5	3.433,4	3.436,4	27,4
3. Tasas y otros ingresos	3.411,6	3.172,6	3.393,5	2.980,4	3.351,0	3.386,7	- 0,2
4. Transferencias corrientes	2.720,5	3.145,3	3.549,2	4.368,2	4.386,3	5.418,1	14,8
5. Ingresos patrimoniales	125,9	128,9	211,4	176,9	98,4	48,0	- 17,5
<b>Total</b>	<b>15.557,2</b>	<b>16.838,5</b>	<b>17.857,2</b>	<b>21.756,6</b>	<b>22.544,1</b>	<b>23.594,6</b>	<b>8,7</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las liquidaciones de los presupuestos del Ayuntamiento de San Javier.

**EVOLUCIÓN DE LOS GASTOS ORDINARIOS. OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS.**

Miles de euros corrientes

CAPÍTULOS	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Δ % Anual
1. Personal	5.863,7	6.970,2	7.997,1	9.043,8	10.069,9	10.695,3	12,8
2. Compras de bienes corrientes y servicios	5.630,5	7.057,1	7.124,0	8.373,8	9.280,8	10.010,3	12,2
3. Gastos financieros	244,5	313,4	322,3	458,0	310,6	294,5	3,8
4. Transferencias corrientes	997,7	1.216,3	1.499,9	1.658,0	1.858,1	1.594,3	9,8
<b>Total</b>	<b>12.736,4</b>	<b>15.557,0</b>	<b>16.943,3</b>	<b>19.533,6</b>	<b>21.519,4</b>	<b>22.594,4</b>	<b>12,2</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las liquidaciones de los presupuestos del Ayuntamiento de San Javier.

**TASA DE ENDEUDAMIENTO. %**

CONCEPTO	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Carga financiera	364,9	748,9	2.215,5	1.240,5	931,8	1.060,8
Ingresos corrientes	15.557,2	16.838,5	17.857,2	21.756,6	22.544,1	23.594,6
Tasa de endeudamiento	2,4	4,5	12,4	5,7	4,1	4,5

Fuente: Elaboración propia a partir de las liquidaciones de los presupuestos del Ayuntamiento de San Javier.

**EVOLUCIÓN DEL AHORRO NETO**

Miles de euros corrientes

AÑO	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Capítulos 1 a 5 de Ingresos	15.557,2	16.838,5	17.857,2	21.756,6	22.544,1	23.594,6
Capítulos 1, 2, 3, 4 y 9 de gastos	12.856,8	15.992,5	18.836,5	20.316,1	22.140,6	23.360,8
Ahorro neto	+ 2.700,4	+ 846,0	- 979,3	+ 1.440,5	+ 403,5	+ 233,8

Fuente: Elaboración propia a partir de las liquidaciones de los presupuestos del Ayuntamiento de San Javier.

**PROYECCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS**

TIPO DE VIVIENDA	2002	2014	VARIACIÓN	Δ % ANUAL
Viviendas principales	6.725	10.361	+ 3.636	3,7
Viviendas turísticas	19.765	29.900	+ 10.135	3,5
Viviendas totales	26.490	40.261	+ 13.771	3,6

Fuente: Elaboración propia





**CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE RECURSOS DE INVERSIÓN POR PARTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE SAN JAVIER, POR ETAPAS. Millones de euros de 2005.**

<b>Etapa</b>	<b>Millones de euros de 2005</b>
2006-2009	38,6
2010-2013	50,8
2014-2017	66,2
2018-2021	86,2
<b>Total</b>	<b>241,8</b>

Fuente: Elaboración propia

**INVERSIONES Y CAPACIDAD FINANCIERA MUNICIPAL (millones de euros)**

<b>ETAPA</b>	<b>CAPACIDAD FINANCIERA</b>	<b>INVERSIÓN PROPUESTA POR EL PLAN</b>
Primer cuatrienio	27,0	14,4
Segundo cuatrienio	35,6	14,5
Tercer y cuarto cuatrienios	106,9	29,0
<b>Total</b>	<b>169,2</b>	<b>57,9</b>



## MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas distinguiéndose entre **estructurales y no estructurales, según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.**
2. Se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.
3. Cuando la **modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona residencial, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones** que requiera el aumento de la densidad de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento.



## MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL

Las modificaciones del Plan General que deben considerarse estructurales, se sujetarán al **mismo procedimiento enunciado anteriormente para la tramitación del propio PGMO**, aunque en este caso el plazo de **información pública e informes preceptivos será de un mes**.

La nueva LOTURM 13/2015 **considera modificaciones estructurales** las que supongan:

- **Alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al 20%, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.**





## MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL

La nueva LOTURM 13/2015 **considera modificaciones estructurales** las que supongan:

- También se considerará como estructural la modificación que afecte a **más de 50 Ha**
- y la **reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan**, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.



## MODIFICACIONES NO ESTRUCTURALES DEL PLAN GENERAL

Las modificaciones no estructurales del Plan General se tramitarán con arreglo al siguiente **procedimiento**:

- a) Será potestativa la **formulación de avance y su información pública**.
- b) Aprobado inicialmente y sometido a la preceptiva información pública señalada en el apartado anterior, se solicitará **informe a los organismos afectados y a la DG de Urbanismo**, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación.
- c) Será preceptiva la **notificación a los titulares que consten en el Catastro**, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.
- d) **Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva**, de la que se dará cuenta a la CARM y a todos los interesados que consten en el expediente.