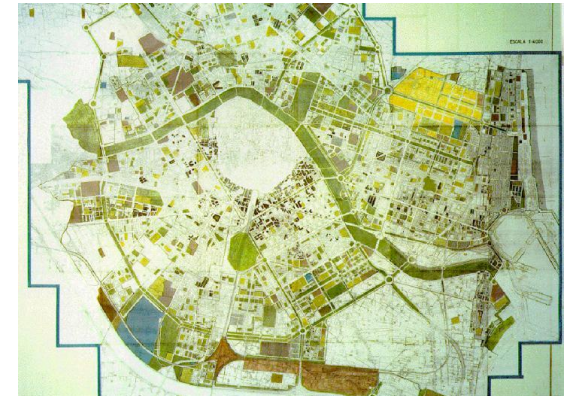


# BLOQUE III

# LA DISCIPLINA URBANÍSTICA



Universidad  
Politécnica  
de Cartagena



## CAPÍTULO VIII

## EL PLANEAMIENTO GENERAL



# LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. La ordenación urbanística de los municipios se establecerá a través de Planes Generales Municipales de Ordenación, que son instrumentos de ordenación de un término municipal completo.
2. Los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán, según los casos, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
3. Se podrán redactar Normas Complementarias del planeamiento general municipal en los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por éste.



# VIII - EL PLANEAMIENTO GENERAL

- VIII.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
- VIII.2. DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL
- VIII.3. ELABORACION DE LOS PLANES GENERALES
- VIII.4. TRAMITACION DEL PLAN GENERAL
- VIII.5. EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLANEAMIENTO GENERAL



# DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL



## OBJETO DEL PLAN GENERAL

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

- 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.**



# OBJETO 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.

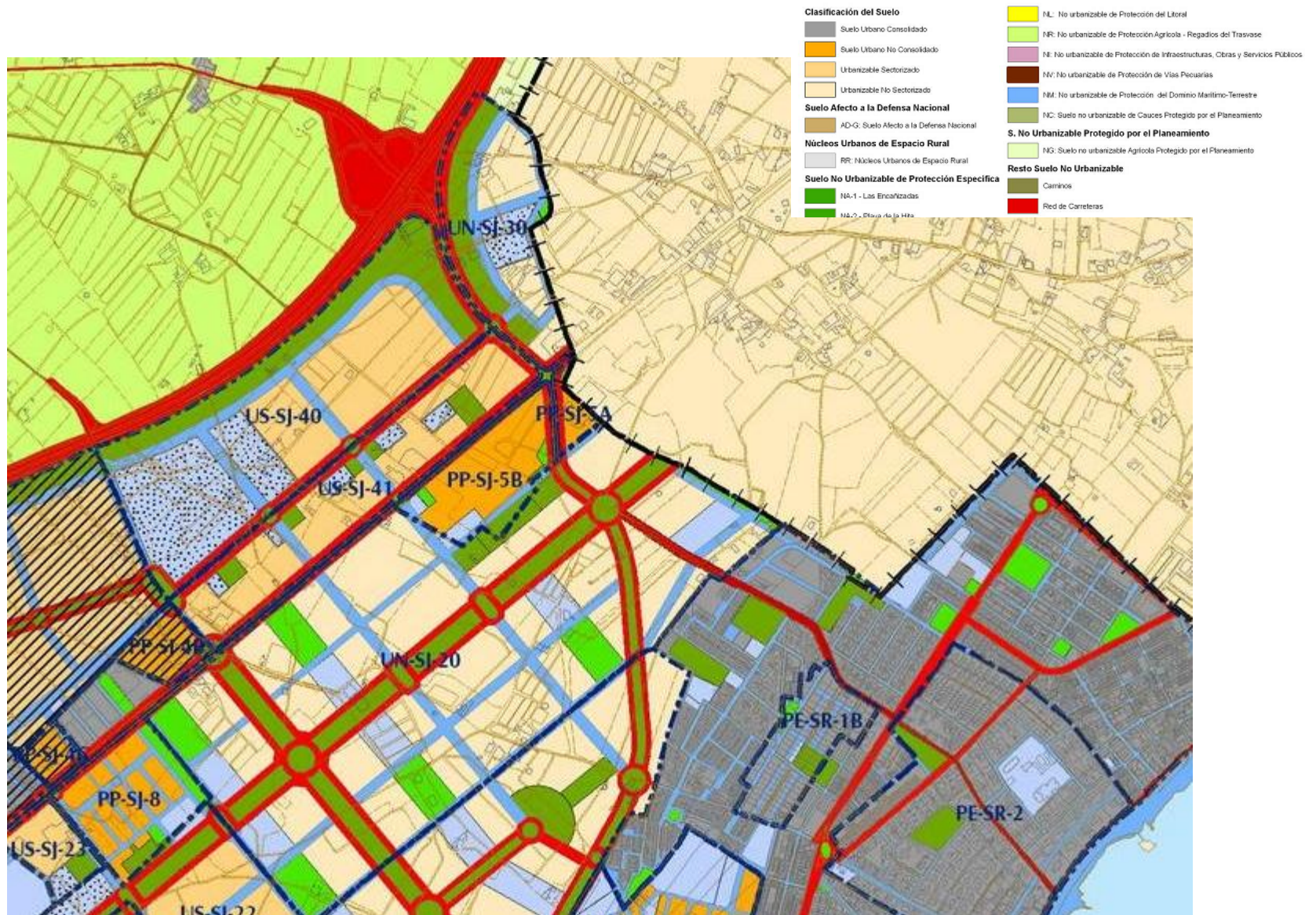


## OBJETO DEL PLAN GENERAL

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 pormenorizadamente el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.





**Estructura General + Clasificación de Suelo**

*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*





# DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

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.



# DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

- 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.








## DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

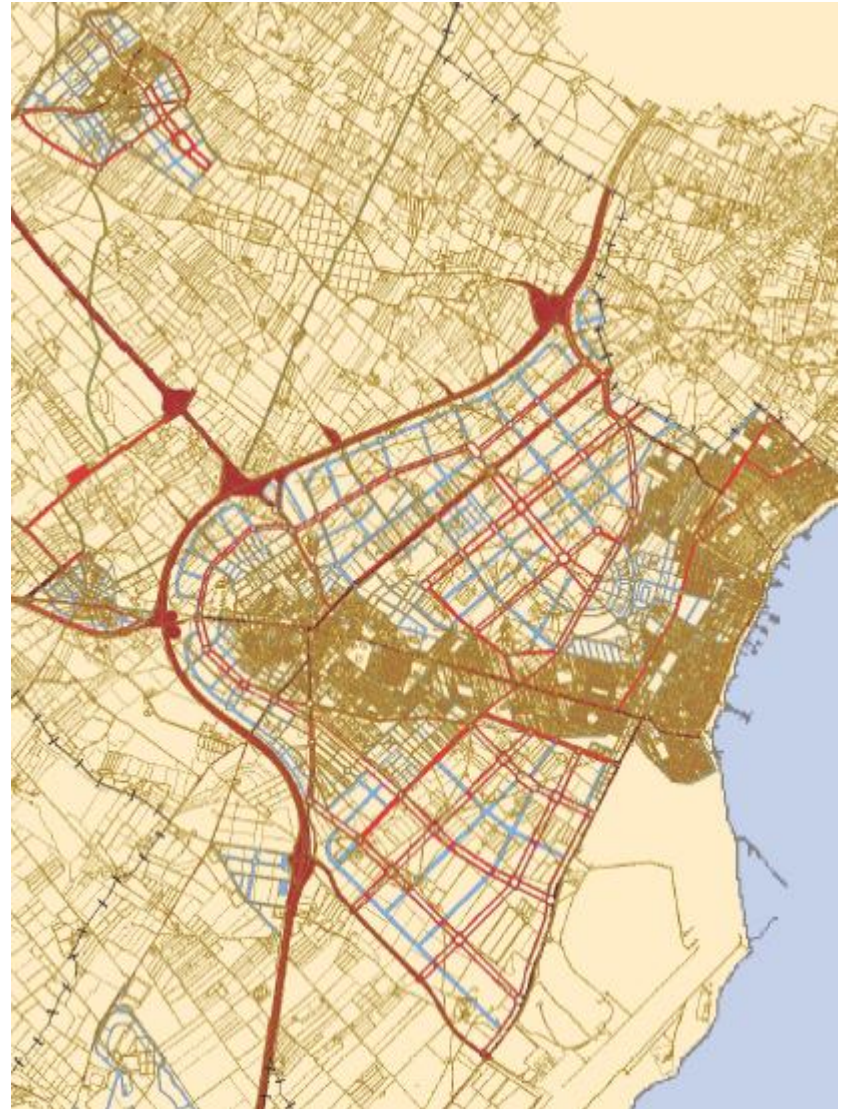
- b.3) El **Sistema General de Espacios Libres** estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente 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, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa.



## **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



## DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

c) **Catálogos** con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación de espacios, conjuntos, construcciones o elementos que participen de valores naturales, históricos, culturales o ambientales.

d) Determinación de las **circunstancias que exijan la revisión del planeamiento**, por incidir sustancialmente en la configuración del modelo elegido, estableciendo para ello los indicadores objetivos necesarios.

e) **Determinación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos**, así como para la elaboración, en su caso, del planeamiento de desarrollo.





ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

IDENTIFICACIÓN

NOMBRE  
**LA ESPARTEÑA I**

FECHA EFECTIVIDAD  
**40\_828/98**

GRADO  
**B**

USO DEL SUELO  
**TERRENO FORESTAL**

UBICACIÓN

ISLA PERDIGUERA

EL PUERTECICO

DESCRIPCIÓN  
DESDE EL EMBARCADERO SITUADO EN EL EXTREMO MERIDIONAL DE LA PLAYA DE LA PERDIGUERA, HAY QUE SEGUIR UNA SENDA QUE SE DIRIGE AL NORTE DEL PROLONGAMIENTO DE LA ESPARTEÑA. EL YACIMIENTO SE ENCUENTRA EN LA LADERA

SITUACIÓN TOPOGRÁFICA  
LADERA BAJA

COORDENADAS UTM  
E: 047° 45' 37 41' 59"

UTM X / Y  
694250 4174800

GRADO A  
GRADO B  
GRADO C

DESCRIPCIÓN

CULTURA PREVALENTE  
DIVERSA

OTRAS CULTURAS  
IBÉRICA, ROMANIZACION

PERÍODO  
INDETERMINADO

OTRO  
INDETERMINADO

DESCRIPCIÓN SUBRAYADA  
CERÁMICA IBÉRICA, ANFORAS REPUBLICANAS ITALICAS, CERÁMICAS COMUNES, T.S. AFRICANA A

ESTADO DE CONSERVACIÓN  
REGULAR

RECOMENDACIONES  
-

COORDINACIÓN TÉCNICA



IDENTIFICACIÓN

NOMBRE  
**IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JAVIER**

Nº DE INVENTARIO  
**01\_35001**

GRADO DE PROTECCIÓN  
**1**

PROPIEDAD  
**ECLESIASTICA**

USO ACTUAL  
**RELIGIOSO / MUSEO**

UBICACIÓN

SAN JAVIER

PLAZA MAESTRE

LA IGLESIA ES UNO DE LOS ELEMENTOS QUE GENERA EL ESPACIO DE LA PLAZA

DESCRIPCIÓN

TIPOLÓGIA ARQUITECTÓNICA  
IGLESIA EN CRUZ LATINA

TIPOLÓGIA DE PARCELA  
EDIFICACIÓN EXENTA

ESTILO ARQUITECTÓNICO  
RENAECENTISTA

PERÍODO HISTÓRICO  
1699-1787

ELEMENTO	ESTADO
<p>ESTRUCTURA</p> <p>BÓVEDAS DE CARIÓN SUSTENTADAS POR MUROS DE CARGA EN LOS CERRAMIENTOS Y PILASTRAS EN LOS VANOS CENTRALES</p>	REGULAR
<p>FACHADA</p> <p>REVESTIDA Y PINTADA EN BEIGE Y BLANCO</p>	REGULAR
<p>VENTANALES</p> <p>VENTANALES CON ARCOS DE MEDIO PUNTO, CERRADOS POR VIDRIERAS COLOREADAS</p>	REGULAR
<p>ORNAMENTOS</p> <p>UNO INMEDIATO A PLANTAS ADICIONALES EN LA AZARBE</p>	BUENO
<p>ORNAMENTOS</p> <p>EDIFICIO EN EL CRUCERO SOBRE PECHINAS CON CABECERA DE DICHO ANGULO IGUAL, CÚPULA EN EL TESTERO, CAMPANARIO, RETABLO DE ESTILO BARROCO DE ANTONIO CARRIÓN VALVERDE CON MOTIVOS DE DIVERSA SIMBOLOGÍA, MUSEO EN LAS DEPENDENCIAS TRABAJAS.</p>	BUENO

DESCRIPCIÓN  
LA IGLESIA HA SUFRIDO DIVERSAS FASES DE DETERIORO/RESTAURACIÓN, ENTRE LA QUE DESTACAN EL INCENDIO Y SAQUEO EN LA GUERRA CIVIL, LA MEJORA SUBVENCIONADA A MITAD DE SIGLO POR TOMÁS MAESTRE, Y EL ACTUAL PROCESO DE RESTAURACIÓN INICIADO EN 1994. EL EDIFICIO PRESENTA UN CONJUNTO DE GRIETAS QUE INDICAN LA POSIBILIDAD DE UN ASENTAMIENTO EN LA ESQUINA ESTE DEL MISMO, PUDIENDO SER CONSECUENCIA DEL VACIADO DEL TERRENO PARA LA OBRA DEL PÁRQUE COLINDANTE.

COORDINACIÓN TÉCNICA

Catálogo de Bienes Protegidos

Memorias de Ordenación PGMO de San Javier



## DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

f) Régimen aplicable a las construcciones existentes que resultaren disconformes con el planeamiento urbanístico e identificación de aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución.

g) El Plan delimitará **reservas de terrenos destinadas a los patrimonios públicos de suelo** para usos de interés público. Asimismo, podrá establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del Plan.

h) El Plan señalará el carácter indicativo de aquellas **determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del mismo sin necesidad de modificación de dicho Plan**, siempre que no afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio.



## DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Asimismo, contendrá aquellas otras determinaciones que el planeamiento deba recoger por indicación expresa del propio PGMO, en particular los **supuestos en que será preceptiva la evaluación de impacto ambiental** y las medidas de prevención y protección del medio ambiente frente al ruido, conforme a su normativa específica.

i) El Plan podrá **calificar suelo para uso exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso** específico en determinadas áreas. También podrá determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado, tales como el destinado a vivienda de protección pública o el **hotelero**.





# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

1. De forma específica, el PGMU deberá contener las siguientes **determinaciones en suelo urbano**:

a) **Delimitación de su perímetro**, distinguiendo y justificando las diferentes categorías de suelo urbano, así como aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo.

b) **Zonificación**, mediante asignación de usos, tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.

c) **Reglamentación detallada** de usos, volumen, y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la edificación y su entorno.

d) **Delimitación pormenorizada de las zonas verdes** destinadas a parques y jardines públicos en cuantía adecuada para satisfacer las necesidades de la población.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

1. De forma específica, el PGMO deberá contener las siguientes determinaciones en suelo urbano:

e) **Calificación del suelo necesario para localización de los equipamientos colectivos** para el establecimiento de servicios de carácter docente, asistencial, sanitario, cultural, deportivo, administrativo, para infraestructuras y demás servicios de interés público y social, distinguiendo la titularidad pública o privada.

f) **Delimitación de las Unidades de Actuación**, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas; así como aquellas que tengan por objeto las operaciones de reforma interior.

En la delimitación de Unidades de Actuación se expresará el aprovechamiento y el porcentaje de cesión en aplicación de los artículos 69.1.b) y 170 de la LSRM, en relación con el apartado g) siguiente.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

1. De forma específica, el PGMU deberá contener las siguientes determinaciones en suelo urbano:

g) **Cuantificación comparativa del aprovechamiento** de todas las Unidades de Actuación, evaluando su **edificabilidad** expresada en  $m^2/m^2$  y el **porcentaje de suelo neto edificable** en  $m^2/m^2$ .

Se comparará también el **producto de ambos coeficientes**, que se utilizará como parámetro de referencia, para justificar adecuadamente las diferencias dentro de cada una de las **áreas urbanas homogéneas** que se delimitarán a estos efectos.

h) **Justificación de la reducción de cesión de aprovechamiento que pueda establecerse en las Unidades de Actuación**, en función de las cargas e indemnizaciones que soporten a que se refiere el artículo 69.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

1. De forma específica, el PGMO deberá contener las siguientes determinaciones en suelo urbano:

i) **Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos públicos**, con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad del suelo urbano, **excepto en las áreas sujetas a Plan Especial**; todo con sujeción a las determinaciones sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

j) **Características y trazado de las galerías y redes** de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan de conformidad con la legislación específica, distinguiendo los existentes de los previstos.

k) **Evaluación económica de la implantación de los servicios**, actuaciones aisladas y ejecución de las obras de urbanización a desarrollar por iniciativa pública.



## DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO

2. El Plan General podrá determinar el **porcentaje de aprovechamiento que se deberá destinar a vivienda de protección pública en aquellas unidades de actuación donde se considere necesario**, lo que deberá tenerse en cuenta a efectos de lo establecido en los epígrafes g) y h) del apartado 1.

El Plan podrá señalar también la **cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función del porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación** que se destine a vivienda de protección pública, descontada, cuando exista, la reserva obligatoria a que se refiere el apartado anterior.



# DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General Municipal de Ordenación contendrá las siguientes determinaciones en relación con el **suelo no urbanizable**:

- a) **Delimitación de las áreas así clasificadas**, de conformidad con los criterios recogidos, justificando las razones de su inclusión en cada una de las categorías.
- b) **Delimitación de los ámbitos sujetos a planeamiento específico**, con las medidas de protección, mejora y conservación.
- c) **Medidas, condiciones y limitaciones para cada una de las categorías** en razón de los valores a proteger, dirigidas a evitar la formación de núcleos urbanos, de conformidad con el régimen urbanístico.
- d) **Normativa a la que deban sujetarse las construcciones** para su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

1. El Plan General contendrá, en relación con el **suelo urbanizable sectorizado**, las siguientes determinaciones:

a) **Delimitación de las áreas de suelo urbanizable sectorizado** para su desarrollo urbanístico a las que se **vincularán o adscribirán los sistemas generales necesarios para su ejecución**.

b) **Asignación de usos globales y aprovechamientos de referencia** a los distintos sectores delimitados que deberán adscribirse a alguna de las siguientes **categorías**, según el uso preferente:

- Residencial de alta densidad: más de 0,75 a 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.
- Residencial de media densidad: más de 0,50 a 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.
- Residencial de baja densidad: más de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.
- Residencial de mínima densidad: hasta 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.
- De actividades económicas: hasta 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> inclusive.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

1.El Plan General contendrá, en relación con el suelo urbanizable sectorizado, las siguientes determinaciones:

c) La **vinculación o adscripción de sistemas generales y la inclusión de cada sector en una de las categorías anteriores deberá justificarse** en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la **equidistribución de beneficios y cargas**.

d) El Plan General podrá establecer una **preordenación básica de los sectores o una ordenación pormenorizada, suprimiéndose, en este último caso, la necesidad de planeamiento de desarrollo**, siempre que se contengan las determinaciones previstas para estos planes.

No obstante **se podrá modificar la ordenación establecida en el Plan General, siempre que no se altere su estructura general**, mediante la tramitación posterior de planeamiento parcial, sin necesidad de proceder, en este supuesto, a la modificación del Plan General.





# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

2. El PGMU señalará para el **suelo urbanizable sin sectorizar** las siguientes determinaciones:

a) **Criterios para la delimitación de los sectores**, de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada.

b) **Características técnicas y magnitudes mínimas** que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos preferentes e incompatibles y dotaciones y equipamientos que les correspondan como **sistemas generales**, con una cuantía mínima destinada a parques y jardines públicos de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el plan, lo que deberá tenerse en cuenta para asignación del aprovechamiento de referencia.

c) **Aprovechamiento global de referencia**, establecido en función de los usos admisibles que, en ningún caso, podrá superar el señalado en el apartado 1.b para el suelo urbanizable sectorizado.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

## 3.Otras determinaciones en suelo urbanizable:

a) El PGMO **podrá establecer, para el suelo urbanizable especial y para aquellas áreas singulares** que requieran tratamiento específico, **la necesidad de formular un Plan Especial**, debiendo señalar los criterios de ordenación, estándares y cesiones y las medidas de adecuación a los fines que justifiquen dicho planeamiento especial.

También podrán señalarse las condiciones a que deben ajustarse los Planes Especiales, que puedan plantearse sin estar previstos en el Plan General.

b) El PGMO determinará las **condiciones y requisitos para la aplicación del régimen transitorio de edificación** y usos en suelo urbanizable sectorizado y sin sectorizar y las circunstancias de transformación o consolidación que motivarían la suspensión de este régimen.



# DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE

## 3. Otras determinaciones en suelo urbanizable:

c) **Se grafiará el trazado de los elementos generales de infraestructura y redes de servicios que prevea el Plan**, de conformidad con la legislación específica, distinguiendo los existentes de los previstos, señalando las conexiones de infraestructuras para el suelo urbanizable sectorizado.

d) Se reservará un **porcentaje de aprovechamiento destinado a VPO en cada sector de uso global residencial**, excepto los de mínima densidad, con una **cuantía mínima del 10%** de la edificabilidad residencial del sector.

- Se podrá fijar la cuantía de la **prima de aprovechamiento** para uso residencial protegido en función de la edificabilidad del sector que se destine a VPO, descontada la reserva obligatoria del párrafo anterior, sin que en nunca se supere un aprovechamiento resultante en el sector de **1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

- Estas determinaciones deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y el principio de equidistribución de beneficios y cargas.



# DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. A los **SG** se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculen o adscriban, para su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.
2. El PG podrá **distinguir entre sistemas generales vinculados** (con cargo al sector, ej. PE sectores zona Norte Murcia) **a un sector determinado y sistemas generales adscritos** (se cede pero no se ejecuta) **al suelo urbanizable** sectorizado o sin sectorizar, aunque no se especifique de forma singularizada.
3. La **superficie máxima de SG vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable**, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el PGMO.



# DETERMINACIONES DE LOS SISTEMAS GENERALES

4. El Plan distinguirá entre los **sistemas generales existentes y previstos**, y su forma de obtención, así como el carácter de preferente o diferido.

Se calificarán como **preferentes** los necesarios para lograr los objetivos del plan.

Tendrán carácter de **diferidos** los que se delimiten como reservas de suelo para su futura obtención.



# DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL



# DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL

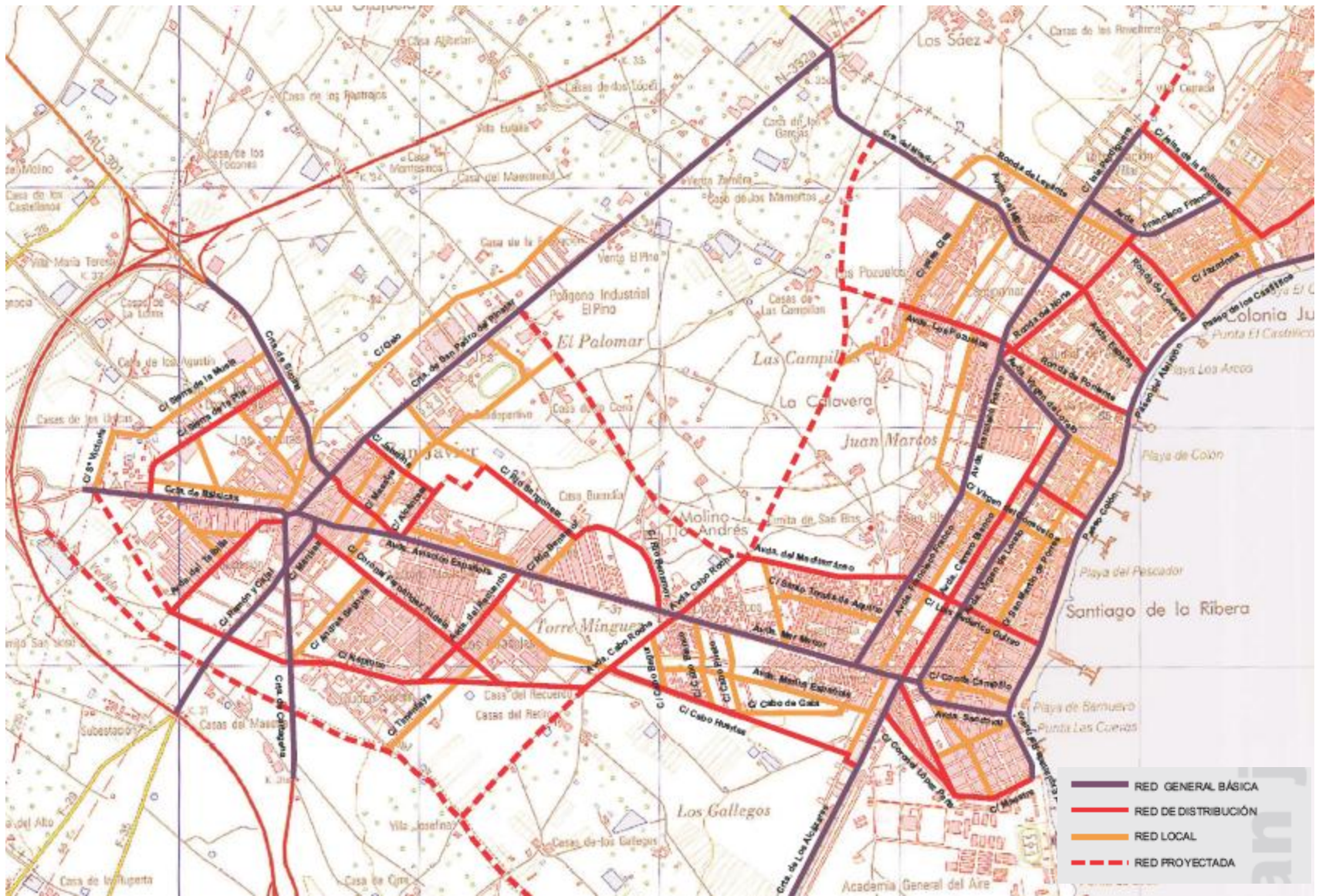
Las determinaciones de los PGMO se desarrollarán en, al menos, los siguientes **documentos**:

a) **Memoria**, que establecerá la conveniencia y oportunidad, los objetivos del Plan referidos al municipio, señalará las conclusiones de la información urbanística y justificará el modelo de desarrollo urbano y territorial, definirá los elementos estructurales del Plan y justificará las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo.

Comprenderá una **memoria informativa, una memoria justificativa y una memoria de ordenación**, así como **estudios complementarios precisos**, y en particular los estudios de impacto territorial y ambiental.

b) **Planos de información**, reflejando la situación inicial del municipio, características del suelo y la edificación e infraestructuras existentes, como base para justificar las clasificaciones y calificaciones propuestas.





**Sistema General de infraestructuras viarias**

**Planos de Información PGMO de San Javier**



## DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones de los PGMO se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

c) **Planos de ordenación**, que establecerán la estructura orgánica del territorio, identificando sus elementos estructurales, la clasificación del suelo, usos globales, sistemas de gestión y elementos protegidos.

Los planos se grafiarán a escala adecuada a su objeto, distinguiendo la escala territorial y urbana, con referencia a la cartografía básica regional.

d) **Normas Urbanísticas** aplicables a los distintos tipos de suelo, distinguiendo entre: Normas Generales, Normas de Protección, Normas de Gestión, Normas de Urbanización, Normas de Edificación y Normas Transitorias.





**Usos del Suelo**

*Planos de Ordenación PGMO de San Javier*



PLAN GENERAL DE SAN JAVIER / FICHA DE AMBITO 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 m2

Superficie del Sector: \_\_\_\_\_ m2

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

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**

CLAVE	Suelo	Edificab. Total	Viviendas
RU-9	6.013 m2	5.107 m2 T	39
<b>Subtotal:</b>	<b>6.013 m2</b>	<b>5.107 m2 T</b>	<b>39</b>

Índice de Referencia: (Sobre Ámbito) 0,4000

Índice de Edificabilidad: (Sobre Sector) 0,4000

Aprovechamiento Lucrativo TOTAL: 5.107 m2 T

Altura Máxima: 2 plantas

MÁXIMO VIVIENDAS/HA: 30,1

**SUELO NO LUCRATIVO \***

Superficie Total:	SISTEMAS LOCALES:	SISTEMAS GENERALES:
6.754 m2	CLAVE:	CLAVE:
Superficie Total S.G: 0 m2	V: 3.004 m2	EL-G: 0 m2
	EL: 1.979 m2	EQ-G: 0 m2
	EQ: 1.771 m2	V-G: 0 m2

PLAN GENERAL DE SAN JAVIER / FICHA DE AMBITO DE DESARROLLO



Nº FICHA: 019 ÁMBITO: PP-SJ-2B

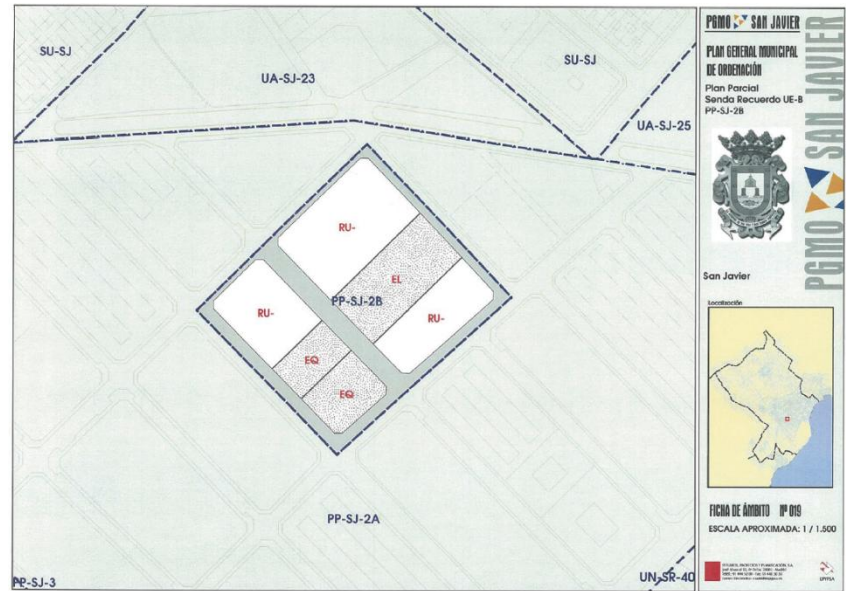
DENOMINACIÓN: Plan Parcial Senda Recuerdo, UE-B

**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.



PGMO SAN JAVIER

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Plan Parcial Senda Recuerdo UE-B PP-SJ-2B

San Javier

FICHA DE AMBITO IP 019

ESCALA APROXIMADA: 1 / 1.500

UN-SR-40

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

MÁXIMO VIVIENDAS/HA: \_\_\_\_\_

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>

**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

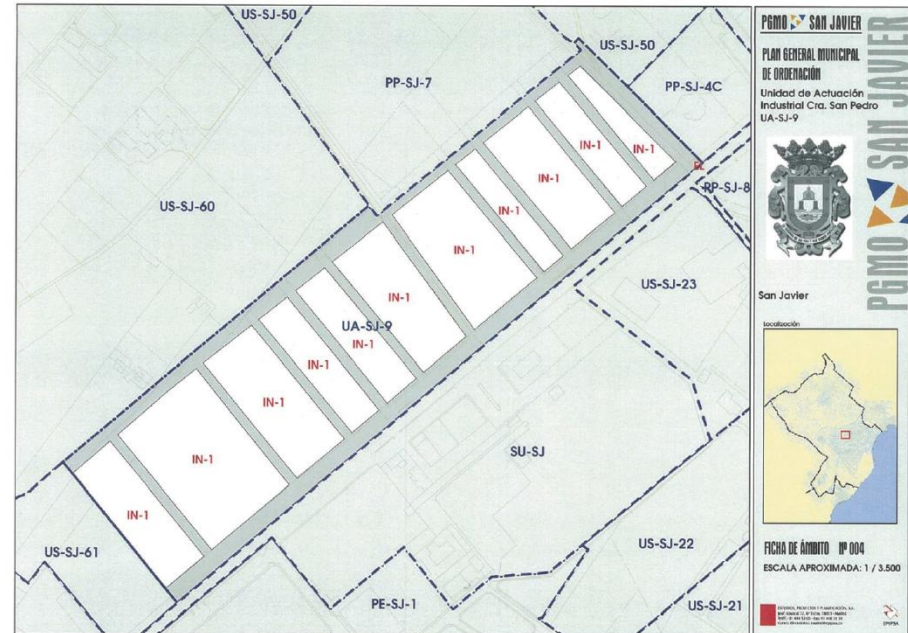
DENOMINACIÓN: Industrial Cra. San Pedro

**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



## DOCUMENTOS DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones de los PGMO se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

- e) **Catálogo** de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos o ambientales a proteger.
- f) **Programa de Actuación** de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.
- g) **Estudio económico-financiero** y evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.



# ELABORACION DE LOS PLANES GENERALES



## CONDICIONES BASICAS

- 1. Todo municipio debe disponer de PGMO** y revisarlo cuando las circunstancias lo requieran y adaptarlo a la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación territorial que apruebe la CARM.
- Los PGMO, sus revisiones, adaptaciones y modificaciones, serán **elaborados por los Ayuntamientos**.
- En el caso excepcional de que el Ayuntamiento no formulara el planeamiento general, su revisión o adaptación en el plazo señalado **la CARM podrá acordar la subrogación de la Consejería competente** en materia de urbanismo, **para su elaboración**.
- Cuando las necesidades urbanísticas requieran la extensión de un PGMO a más de un municipio, en defecto de acuerdo entre las corporaciones locales, la Consejería competente será la responsable.



# AVANCES DE PLANEAMIENTO

1. La **Administración y los particulares legitimados** para la formulación de planes **podrán realizar avances de planeamiento**, debiendo definir su ámbito, estructura general y zonificación básica.
2. El avance de planeamiento será **preceptivo para la formulación del planeamiento general y su revisión**, así como en los supuestos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
3. Será **preceptiva la presentación de un avance de Plan con la solicitud de la cédula de urbanización para iniciar el desarrollo urbanístico de un suelo urbanizable sin sectorizar**, o con la presentación de un Programa de Actuación en los procedimientos de gestión urbanística en que se promueva la concurrencia.





## AVANCES DE PLANEAMIENTO

4. Los acuerdos sobre los avances **sólo tendrán efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento definitivo.**

Sin embargo en **los aspectos de delimitación y ordenación que recoja la cédula de urbanización, o la aprobación del Programa de Actuación, vincularán a la Administración actuante** en relación con la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.



# CONSULTAS PREVIAS

1. Los Ayuntamientos **podrán someter a consulta previa de la Dirección General competente** en materia de urbanismo el avance de cualquier instrumento de planeamiento antes de su elaboración, sobre cuestiones de su competencia.
2. Será **preceptiva la consulta previa ante el órgano medioambiental para el inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.**
3. Se solicitarán **informes previos de todos aquellos organismos competentes afectados por las determinaciones del Plan**, cuando así lo exija la legislación sectorial, los cuales se emitirán en los plazos señalados en la misma o en su defecto en el plazo de un mes.



# SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

1. El órgano competente para iniciar la tramitación de los Planes **podrá acordar la suspensión voluntaria de licencias** de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados, con la finalidad de estudiar su formación o reforma.

Dicho acuerdo deberá **publicarse en el BORM y en dos de los diarios de mayor difusión regional.**

2. El **acuerdo de aprobación inicial** de los Planes o el acuerdo de suspensión de aprobación definitiva que lleve consigo la sumisión a un trámite de información pública, **determinará la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones** supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiendo señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.



# SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

3. La suspensión se extinguirá en el plazo de un año.

- **Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial**, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma.

- **Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año**, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

- **Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido** voluntariamente el otorgamiento de licencias la suspensión tendrá una duración máxima de **dos años**.



# SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

4. La suspensión se extinguirá, en todo caso, con la aprobación definitiva del planeamiento.

- Extinguidos los efectos de la suspensión de licencias en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cuatro años, por idéntica finalidad.

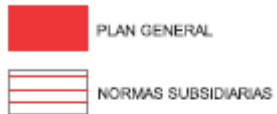
- Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión, **habrán de ser notificados de la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias** y tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos satisfechos si, una vez aprobado definitivamente el Plan, se demuestra la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones.



# PGMO VIGENTES SEGÚN LEY

## LEYENDA

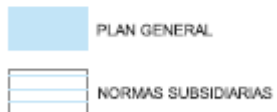
### PLANEAMIENTO ADAPTADO L.S. 75



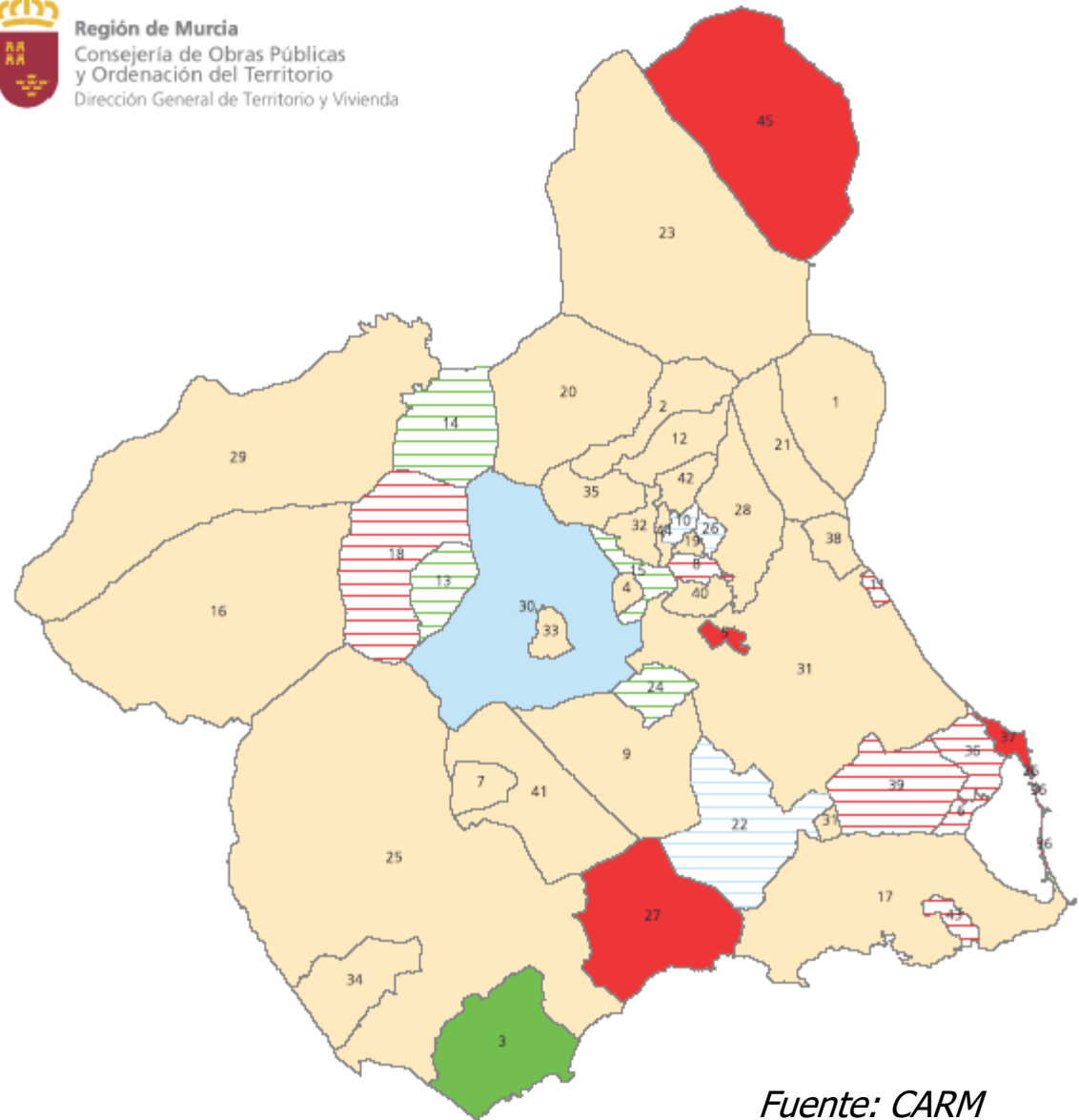
### PLANEAMIENTO ADAPTADO L.S. 92



### PLANEAMIENTO ADAPTADO L.S. 98



### PLANEAMIENTO ADAPTADO LSRM



*Fuente: CARM*

# TRAMITACION DEL PLAN GENERAL



## ***TRAMITACION DEL PGMO***

1. Cuando los trabajos de **elaboración del PG** hayan adquirido el **suficiente grado de desarrollo** que permita formular un **Avance con los criterios, objetivos y soluciones generales**, el **Ayuntamiento lo someterá a información pública** en el BORM y en dos de los diarios de mayor difusión regional, durante un mes para la presentación de alternativas y sugerencias.

Simultáneamente, se podrá someter a consulta previa de la Dirección General competente en materia de urbanismo de la Administración Regional.

A la vista del resultado de las consultas e informes que procedan, el Ayuntamiento dispondrá lo conveniente para la elaboración del Plan.





## ***TRAMITACION DEL PGMO***

**2. Terminada la fase de elaboración del Plan, el Ayuntamiento podrá acordar la aprobación inicial y lo someterá a información pública como mínimo durante **dos meses**, mediante anuncio en el BORM y publicación en dos de los diarios, para la presentación de alegaciones.**

**Simultáneamente se solicitarán de las distintas administraciones y organismos públicos aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, otorgando un trámite de audiencia a los Ayuntamientos limítrofes y a la Dirección General competente en materia de urbanismo.**

Los informes habrán de evacuarse en el plazo de **dos meses**, cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.



## ***TRAMITACION DEL PGMO***

3. **A la vista del resultado de la información pública** y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el **Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente** con las modificaciones que procedieren.

Si dichas modificaciones significaran un **cambio sustancial** del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública, de un solo mes de duración, antes de elevarlo a aprobación definitiva.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial la **alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial**, pero no las alteraciones puntuales de los elementos integrantes del mismo.



## ***TRAMITACION DEL PGMO***

4. El Ayuntamiento podrá someter de **forma parcial a nueva información pública las modificaciones introducidas** en el acuerdo de aprobación provisional en las áreas que se delimiten.

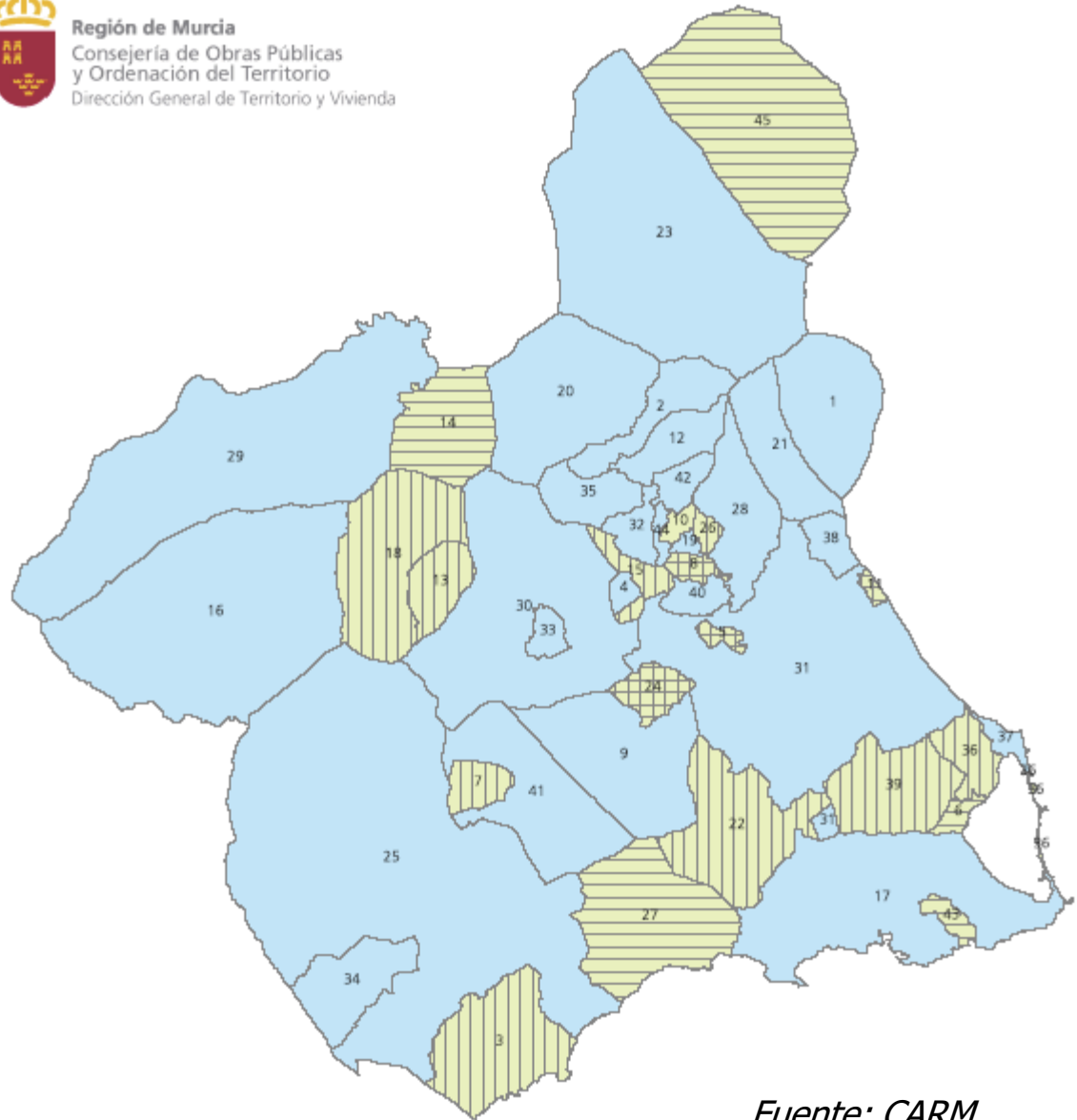
5. Cumplidos estos trámites, el **Ayuntamiento remitirá el Plan con copia del expediente completo a la Consejería competente** en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva.



# 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



Fuente: CARM



# EFFECTOS DE LA APROBACION DEL PLANEAMIENTO GENERAL



# MODALIDADES DE RESOLUCIÓN

El órgano a quien corresponde la aprobación definitiva, adoptará alguna de las siguientes decisiones:

a) **Aprobación definitiva** del Plan.

b) **Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias**, cuando las modificaciones a introducir sean de escasa relevancia, careciendo de ejecutividad en aquellos sectores o zonas afectadas hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

c) **Aprobación definitiva parcial del Plan**, suspendiendo sus efectos en algunas áreas determinadas y siempre que el Plan aprobado tenga coherencia, cualquiera que sea la solución que se dé a las áreas que no se aprueben.



# MODALIDADES DE RESOLUCIÓN

El órgano a quien corresponde la aprobación definitiva, adoptará alguna de las siguientes decisiones:

d) **Suspender la aprobación por deficiencias expresamente señaladas**, por incumplimiento de la legalidad vigente o por razones de oportunidad territorial o que afecten al modelo territorial del Plan, que deberá subsanar el Ayuntamiento, sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública conforme a lo señalado para la tramitación municipal del Plan.

e) **Denegar la aprobación del Plan** cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial, que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.



## VIGENCIA Y REVISION DE LOS PLANES

- Los Planes de Ordenación **tendrán vigencia indefinida**, hasta tanto se produzca su revisión o modificación.
- Se entenderá por **revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial** que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior.
- Ésta se producirá **por las causas previstas en dicho Plan o por circunstancias sobrevenidas**, debiendo de ajustarse al procedimiento establecido para su tramitación y aprobación.
- La CARM podrá requerir motivadamente**, a través de su consejo de gobierno, **a los Ayuntamientos que procedan a revisar**, en todo o parte del ámbito a que se refieran, los PGMO.





# 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.



## MODIFICACIÓN DE LOS PLANES

4. Si las modificaciones tuvieran por objeto una **diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos, se justificará el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada.**

Se analizarán entonces las afecciones resultantes para su posible indemnización, y se aprobarán provisionalmente por el Ayuntamiento, sometiéndose, al **informe de la DG competente en Urbanismo.**

5. **No podrán aprobarse modificaciones de PGMO para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquéllas, salvo por razones fundamentadas de interés público.**

6. **No podrán tramitarse modificaciones de Plan para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación.**

# 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**, salvo que lo amplíe el Ayuntamiento o lo disponga la legislación sectorial, quedando reducido el plazo para resolución definitiva a dos meses.



# 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.

