

EPYPSA



**MEMORIA DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACIÓN DE SAN JAVIER**

NOVIEMBRE 2014

INDICE DE LA MEMORIA

1.	MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL - INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SAN JAVIER	1
1.2.	EL ENCUADRE TERRITORIAL DEL PGMO DE SAN JAVIER	4
2.	DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA: REFLEJO EN EL PGMO DE SAN JAVIER.....	7
2.1.	IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELOS PROTEGIDOS...9	
2.2.	DISPOSICIONES GENERALES: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.....	13
2.3.	DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA FUNCIONAL DEL CAMPO DE CARTAGENA-MAR MENOR: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.....	18
2.4.	DISPOSICIONES PARTICULARES SUBÁREA LA MANGA-CABO DE PALOS: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.....	19
2.5.	DISPOSICIONES PARTICULARES ORIENTATIVAS PARA LA SUBÁREA DEL ARCO NORTE DEL MAR MENOR	20
2.6.	DETERMINACIONES RESPECTO A LOS ASENTAMIENTOS	21
2.7.	DETERMINACIONES RESPECTO AL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	22
2.8.	DETERMINACIONES RESPECTO AL SISTEMA DE TRANSPORTES.....	23
2.9.	DETERMINACIONES RESPECTO AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO EN LA MANGA	24
2.10.	DETERMINACIONES RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	24
3.	DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL (DPOTSI): REFLEJO EN EL PLAN GENERAL.....	25
3.1.	CONSIDERACIÓN NO VINCULANTE DE DISPOSICIONES PARTICULARES DE LAS DPOTSI.....	25
3.2.	CONSIDERACIÓN SOBRE LAS DISPOSICIONES GENERALES DE LAS DPOTSI.....	27
4.	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL: EL SUELO NO URBANIZABLE	28
4.1.	INCIDENCIA DE LA LEY ESTATAL	28
4.2.	LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.....	28
4.3.	LA REGULACIÓN SEGÚN CATEGORÍAS.....	29
4.4.	LA ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES	32
5.	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO.....	34
5.1.	EL TERRITORIO CONTINENTAL. EL PLANEAMIENTO	34
5.2.	RESUMEN DE LAS PROPUESTAS	35
5.3.	ALGUNAS INTERVENCIONES ESPECÍFICAS	38
5.4.	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MANGA.....	39
5.5.	EL PLAN GENERAL EN CIFRAS	60
6.	MEMORIA DE GESTIÓN DEL PLAN.....	65
6.1.	EL SUELO URBANO	65
6.2.	EL SUELO URBANIZABLE.....	65
6.3.	SISTEMATIZACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	68
6.4.	RELACIÓN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO.....	69
6.5.	ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADOS	71
6.6.	LA REGULACIÓN PORMENORIZADA	75
7.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN	80
7.1.	CONSIDERACIONES PREVIAS: MARCO LEGAL.....	80
7.2.	OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	82
7.3.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INDICATIVO Y ESTABLECIMIENTO DE PRIORIDADES.....	84
7.4.	ANÁLISIS DE LA HACIENDA LOCAL	87
7.5.	HIPÓTESIS SOBRE LA EVOLUCIÓN DE LA CAPACIDAD INVERSORA MUNICIPAL	103
7.6.	CONTRASTE DE LA CAPACIDAD FINANCIERA MUNICIPAL CON EL MONTO DE LAS INVERSIONES ASIGNADAS AL AYUNTAMIENTO.....	119



8.	SISTEMAS GENERALES	120
8.1.	DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES	120
8.2.	RELACIÓN DE EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA GENERAL:	120
8.3.	RELACIÓN DE ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY:.....	1272
8.4.	RELACIÓN DE VIARIO DE SISTEMA GENERAL EN RELACIÓN A LOS ACCESOS AL HOSPITAL COMARCAL:	131
8.5.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES A NUEVOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS:	132
9.	REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	133
9.1.	PROPUESTAS DE ACTUACION ESTRUCTURAL EN LA RED VIARIA.	133
9.2.	LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	137
9.3.	LA RED DE SANEAMIENTO	146
9.4.	PROPUESTA DEL SISTEMA DE SANEAMIENTO.	156
9.5.	LAS REDES ELÉCTRICAS Y DE ALUMBRADO	157
9.6.	LA RED DE TELEFONÍA	163
9.7.	LA RED DE GAS NATURAL	167
10.	BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS DESDE EL PGM SAN JAVIER.	171
10.1.	CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS	171
10.2.	ZONAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA	179
10.3.	ÁRBOLES MONUMENTALES	181
10.4.	RELACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS	183
10.5.	FICHAS DE CATÁLOGO	185



INDICE DE PLANOS

Los planos que acompañan el presente Documento han sido organizados de la forma siguiente:

Serie nº 1 PLANOS DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA – ALINEACIONES Y RASANTES

Escala 1:2.000

En esta Serie se refleja con detalle la ordenación propuesta, haciendo especial hincapié en las nuevas ordenaciones y las modificaciones de lo existente, tanto en la clase de suelo urbano, como en el urbanizable y urbanizable no sectorizado. Este plano incorpora las Alineaciones y las Rasantes.

Serie nº 2 PLANOS DE AMBITOS Y CALIFICACIÓN GENERAL

Escala 1:10.000 tanto para la parte continental como para la Manga del Mar Menor.

En esta Serie se reflejan como zonas la ordenación propuesta, así como los ámbitos de planeamiento.

Serie nº 3 PLANOS DE ESTRUCTURA GENERAL Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Escala 1:20.000

- 1- Estructura general
- 2- Regulación del Suelo No Urbanizable
- 3- Clasificación del Suelo
- 4- Usos Globales del Suelo
- 5- Estructura Viaria
- 6- Carril Bici y Recorridos cicloturistas
- 7- Sistemas Generales Existentes en Suelo Urbano.

Serie nº 4 PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS DE REDES DE SERVICIOS

Escala 1:25.000

En los planos de esta Serie se reflejan los aspectos concernientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, gas.

Serie nº 5 PLANO DE DETALLE COTAS CENTRO

Escala 1:500

Este plano refleja las cotas relativas a las rectificaciones de alineación planteadas en la zona del casco urbano de San Javier.



1. MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL - INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO DE SAN JAVIER

La elaboración del Plan General Municipal de Ordenación de San Javier (en adelante, PGMO San Javier), ha sido realizado, según encargo del Excmo. Ayuntamiento a la consultoría EPYPSA, en base al Pliego de Condiciones, contrato que fue adjudicado por la Comisión de Gobierno de este Excmo. Ayto. el 3 de agosto de 2001.

El inicio de los trabajos de revisión del planeamiento supuso, en marzo de 2002, la redacción del **Diagnóstico Previo**, derivado directamente del **Plan Estratégico**, documentos que constituyeron una primera visión de los aspectos de información y de estado general del Municipio respecto a contenidos urbanísticos y problemática detectada, resultando estos documentos de gran utilidad en la posterior redacción de la Información Urbanística y del Avance.

El **Avance de Planeamiento** fue aprobado por la Corporación el 29 de octubre de 2002, y fue objeto del preceptivo proceso de información pública durante un mes (de cuatro de diciembre de 2002 a cuatro de enero de 2003), plazo que se prorrogó otro mes adicional (de 23 de febrero de 2003 a 23 de marzo del mismo año).

La ampliación del plazo de información pública, así como la atención dispensada desde los Servicios Técnicos de Urbanismo a los administrados sobre la propuesta urbanística realizada, permitió generar una gran participación ciudadana, recibiendo distintas Sugerencias y Alternativas de Planeamiento, lo que se recogió en el Informe oportuno.

Concluida esta fase de información pública se formularon, en marzo de 2004, los **Criterios de Planeamiento** en colaboración con los técnicos del Ayuntamiento, con la finalidad de abordar de manera clara y definida la redacción del PGMO San Javier, fijando determinadas opciones y propuestas en concordancia con las consideraciones pormenorizadas sobre cada Sugerencia.

Respecto a los Criterios, fueron refrendados por la Corporación el 18 de mayo de 2004, y se concretan en un total de 180 puntos que complementan, matizan o rectifican el conjunto de la propuesta técnica del Avance, constituyendo el punto de partida del nuevo instrumento de planeamiento.

La elaboración del documento definitivo de PGMO San Javier tuvo lugar durante hasta diciembre de 2006, produciéndose la **Aprobación Inicial** del PGMO San Javier por la Corporación Municipal el 26 de enero de 2007, Aprobación que se publicó, en cumplimiento del *Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia*, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (B.O.R.M.) el 16 de marzo de 2007.

La Aprobación Inicial del PGMO San Javier dio paso al preceptivo plazo de exposición pública de dos meses (del 17 de Marzo de 2007 al 17 de Mayo de 2007), periodo en el que se recibieron 320 alegaciones, algunas de ellas avaladas por listas de varios firmantes que, una vez estudiadas con detenimiento por el equipo redactor, se vieron plasmadas en el correspondiente Informe de contestación de Alegaciones, documento presentado conjuntamente con esta documentación para Aprobación Provisional.

Así mismo, durante este periodo, se han incorporado las modificaciones planteadas por el Ayuntamiento, lo que se ha reflejado en planos con las correspondientes modificaciones y descripciones, modificaciones que bien han sido incluidas en el documento de **Adaptación Cartográfica**, entregado definitivamente en diciembre de 2009, bien han sido reflejadas en este Documento para la Aprobación Provisional.



Por lo tanto, el presente Documento para la Aprobación Provisional del PGMO San Javier recoge, de forma coherente, tanto las modificaciones adoptadas por el Informe de contestación de Alegaciones como las de la Adaptación Cartográfica, además de las surgidas a lo largo de la tramitación del Documento adaptándolo al contexto socioeconómico actual.

La elaboración inicial de un Plan Estratégico para San Javier

El Plan Estratégico, como tal documento independiente del PGMO San Javier, se elaboró de forma paralela a los inicios de redacción del mismo y en base a una metodología de reuniones de consulta sectorial, del que, aparte de otras reflexiones, se obtuvieron datos y criterios determinantes para la elaboración del nuevo marco urbanístico del Municipio.

La idea de realizar una reflexión básica en paralelo (la del Diagnóstico Previo y la del Plan Estratégico) sobre los problemas a abordar, las carencias a solucionar y la mayor efectividad de las medidas de tipo urbanístico a adoptar, considerándolas como tareas a desarrollar previamente a la definición de un modelo urbanístico, pareció un procedimiento operativo eficaz en la medida que efectivamente, de esta manera y en un tiempo relativamente corto, se podían analizar en una primera instancia, todos los aspectos que habían de configurar el trabajo posterior.

Este trabajo ofrecía además la posibilidad de realizar un primer diagnóstico completo sobre la problemática urbanística, pudiendo desarrollar este análisis independientemente de los condicionantes que lleva toda fase propositiva posterior.

Por ello el trabajo realizado estuvo sobre todo dirigido al diagnóstico de las dificultades fundamentales, al tiempo que permitía disponer de elementos suficientes para enfocar la elaboración del Plan.

Ultimado el Diagnóstico, surgió como conclusión general el hecho de que, dada la importante dinámica de desarrollo en el Municipio y los problemas jurídico urbanísticos pendientes en aquel momento, resultaba necesario disponer cuanto antes de un marco urbanístico global y coherente, aconsejándose tramitar cuanto antes el nuevo PGMO San Javier, por ser éste último el instrumento eficaz de ordenación, gestión y programación para guiar el desarrollo urbanístico a medio y largo plazo y tratar de encauzar las decisiones territoriales de carácter estructural que tienen incidencia en este Municipio.

Las principales características del PGMO San Javier

En la forma en la que se plantearon las propuestas que tenían incidencia en las decisiones que a abordar posteriormente, estaba la idea de la conveniencia de realizar un PGMO San Javier con un carácter flexible, lógicamente adaptado al nuevo marco legislativo, concentrando sus aspectos reglamentarios en aquello que es propio del nivel general, basado en un soporte informatizado, de fácil gestión, que viabilizase la integración de las actuaciones estructurantes y las modificaciones producidas, y que orientado a la colaboración público-privada con el mayor grado de concertación posible.

Es a partir de aquellas reflexiones que se ha intentado abordar un documento de PGMO San Javier, con un amplio plazo de proyección futura y que apuesta por un modelo territorial que sea capaz de responder a los retos que se plantean en el nivel local, comarcal y regional, lo que puede hacer del conjunto de los núcleos de San Javier, un entorno urbano y territorial que responda a las exigentes necesidades de los ciudadanos, ya sean residentes o visitantes estacionales.



La configuración del documento en un Sistema de Información Geográfico (SIG)

Es importante señalar que la propuesta de planeamiento ha sido elaborada, en cuanto a la preparación de los planos, con el apoyo de un Sistema de Información Geográfica (SIG) que en un futuro podrá seguir ampliando y desarrollando el Ayuntamiento.

Los SIG son un tipo de programas informáticos capaces de tratar de manera unificada la definición gráfica de parcelas, manzanas, viarios, delimitaciones urbanísticas de Calificación, Clasificación, Gestión, redes de servicios, etc., todas ellas superpuestas sobre el territorio sobre el que se ubican, y asociarlas a Bases de Datos que recojan los valores, parámetros, condiciones de edificación, mediciones, coeficientes, etc., propias de cada elemento (parcela o recinto físico), vinculándolas a la información específicamente catastral.

De esta manera, y para el caso del PGM San Javier, la documentación digital que se presenta queda preparada para que posteriormente se introduzca la información y las determinaciones urbanísticas oportunas en los formatos de cualquier SIG, de manera que estos datos y determinaciones puedan estar siempre actualizados y referidos a una única base digital alfanumérica y cartográfica de referencia, con un protocolo de sistematización de claves, formas de representación y diseño digital, que debería ser adoptado obligatoriamente en todos los expedientes que se presenten al Ayuntamiento. El cumplimiento de este protocolo no impediría que los proyectos y su documentación pudieran además tener otros planos o detalles complementarios propios de cada proyecto y del nivel y escala específicos.

De esta manera se podrá considerar que el trabajo que ya se ha realizado desde la redacción del documento del PGM San Javier, permitirá la puesta a punto de un instrumento de planeamiento actual, y a la vez más fácilmente manejable por técnicos y administrados.

En este particular esfuerzo que la consultoría ofreció, se ha optado por incorporar a este Sistema de Información Geográfica los planos de ordenación, es decir las capas y ficheros que definen las alineaciones y sus claves de Ordenanza, habiéndose desarrollado a la vez la importante tarea de incorporación al mismo de todo el planeamiento vigente, Normas Subsidiarias y Planeamiento de desarrollo aprobado, que estaban redactados sobre levantamientos topográficos independientes, en formatos y con sistemáticas muy diversas.

Inicialmente se había optado por la utilización de la base cartográfica catastral para referir el planeamiento vigente y la propuesta, de manera que en el futuro fuese posible referenciar todos los datos urbanísticos sobre una base de datos común como lo es la catastral. No obstante, dados los errores contemplados por la base cartográfica utilizada junto con la nueva aportación de una cartografía urbana 1:500, el equipo redactor del Plan General Municipal de Ordenación se ha visto obligado a adaptar la información a una nueva base cartográfica para subsanar las deficiencias que la anterior presentaba.

El procedimiento que se ha seguido con la adaptación cartográfica se inició, como es lógico, mediante la homogeneización de las bases disponibles, que presentaban fundamentalmente 4 problemas:

- Diferencia de escalas de representación, ya que se contaba con cartografía urbana 1:500 para el ámbito urbano existente y cartografía 1:1000 para el ámbito urbano de La Manga del Mar Menor.
- Distintas series temporales en la cartografía, ya que la nueva cartografía proporcionada corresponde a la restitución fotogramétrica de un vuelo del año 2002 para la zona urbana y para el resto del municipio no se disponía de base nueva alguna, por lo que continuamos con la existente del año 1999.
- Discordancias en zonas de bordes entre cartografías.
- Desfase temporal entre la última cartografía disponible y la realidad actual. Dado que el último material disponible era del año 2002 lógicamente las discordancias con la realidad son obvias. Sólo al recibir de manos del Ayuntamiento el 6 de Agosto de 2009 la Ortofotografía regional de 2007 se han podido comprobar de forma relativamente fiable algunos cambios acaecidos en el municipio.

Una vez unificadas en una base única las diferentes fuentes cartográficas, se procedió a la redigitalización del PGM Aprobado Inicialmente para elaborar una primera base de trabajo sobre la que ir



introduciendo las modificaciones oportunas, algunas derivadas de errores basados en la mala base cartográfica anterior, otras siguiendo las indicaciones de los técnicos municipales por errores detectados en el Plan y, finalmente, modificaciones derivadas del informe de alegaciones.

La consideración de alternativas de ordenación

El presente documento constituye un conjunto de propuestas de actuación para la futura ordenación urbanística del territorio municipal. En este sentido, se puede considerar que dichas propuestas son en sí mismas Alternativas de planeamiento a la situación actual. En los suelos Urbanizables Sectorizados y No Sectorizados se determinan elementos vinculantes para los Planeamientos de Desarrollo específicos, y otras directrices meramente orientativas que pretenden transmitir el modelo de ciudad que se pretende implantar en un futuro en San Javier.

El detallado análisis de la realidad llevado a cabo en las fases anteriores de elaboración del Plan, respecto a distintos aspectos: territoriales, urbanísticos, sociales, infraestructurales y económicos del Municipio, permitió lograr un nivel de comprensión de la realidad tal, que hizo comprender cómo las alternativas de futuro estaban condicionadas por la viabilidad y posibilidad real de su implementación.

Es decir, que más que plantear diversos modelos alternativos posibles, que habría resultado un tanto artificioso y que resulta más propio de una primera visión superficial, se prefirió profundizar en las pautas del futuro modelo territorial potencialmente más realista, como la mejor y más creíble Alternativa de desarrollo del modelo.

De esta forma, es indudable que, a partir del análisis realizado (serio, exhaustivo, documentado) de la situación del Municipio no es posible que se hubieran podido considerar diversas soluciones muy distintas y excluyentes entre sí para poder elegir después la más conveniente entre ellas. Los condicionantes de una realidad con un alto grado de consolidación de San Javier, no permiten concebir seriamente diversos modelos territoriales diferentes que pudieran ser verdaderamente viables, pues es necesario reconocer que las pautas están implícitamente trazadas en el actual territorio transformado, en los derechos consolidados, en las capacidades de gestión, en las limitaciones económicas, y finalmente, en la necesidad de seleccionar objetivos a la hora de acometer una intervención.

1.2. EL ENCUADRE TERRITORIAL DEL PGMO DE SAN JAVIER

El presente documento de Planeamiento está realizado en consonancia con las *Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia*, habiéndose hecho puntual referencia a todos los aspectos, propuestas y recomendaciones que han sido señalados en las mismas y que de alguna manera tenían incidencia en nuestro Municipio, así como a la forma en que se plantea sean recogidos los mismos en el documento de planeamiento municipal. Igualmente este documento se redacta en base a lo dispuesto en el *Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia*.

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 PGMO San Javier, capacidad para alterar la naturaleza de la reglamentación aplicable.



En lo que respecta al suelo rural propiamente agrícola y 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.

En San Javier se ha optado además, y a iniciativa del propio PGMO San Javier, 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 Santiago de 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 PGMO San Javier establece zonas de suelo urbanizable sectorizado y establece 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 redactar los Planes Parciales correspondientes, concretándose 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, Santiago de la Ribera, El Mirador, tiene un alto grado de consolidación y aunque a fecha de hoy subsistan determinadas Unidades de Actuación sin concluir su ejecución, son poco significativas las variaciones que se pueden aportar, apenas algunas intervenciones muy concretas para facilitar la vialidad y alguna rectificación de trazados.

En el caso de La Manga la situación está 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. Estos se podrán ejecutar cuando se terminen de consolidar y desarrollar dichas áreas bajo las normativas específicas de cada uno de los polígonos que constituyen las unidades de gestión en la zona de La Manga.

El Equipo Redactor

En el presente documento de Aprobación Provisional han intervenido como miembros del equipo redactor los siguientes profesionales:

Emiliano Sanz (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos) como responsable del trabajo y Rafael Peñuelas (Arquitecto Urbanista), como director general del equipo de redacción; Pilar Martínez Carrasco-Fusellas (Abogada) en la redacción de aspectos jurídicos en la Normativa y Memoria, Esther Brotóns, (Arquitecta) en la fase de ordenación y definición de los parámetros urbanísticos, Daniel Maté, (Geógrafo) en el soporte de Información Geográfica, concepción de los planos, Fichas de Ámbitos y aspectos cartográficos, Dolores García Martos (Economista) en aspectos demográficos, socioeconómicos y de programación; Javier García del Río, Ingeniero Agrónomo en definición de redes viarias e infraestructuras; Hilario Villalvilla (Geógrafo), José Luís López (Biólogo) y Daniel Maté (Geógrafo) en los temas de medio ambiente; Ana Parra (Ingeniera de Montes) y Amparo Campillo, (Licenciada en Ciencias Ambientales), en los estudios de impacto; Javier Carranza (Arquitecto) en la confección del Catálogo y propuestas de planeamiento.



Por parte del Ayuntamiento de San Javier, Juan Martínez Pastor, Alcalde de San Javier, ha realizado el seguimiento general del trabajo, así como Antonio Luengo Zapata como concejal de Urbanismo ha llevado la coordinación y la dirección técnica de los trabajos. Una parte importante de la información ha sido facilitada por los Servicios Técnicos Municipales y por los distintos responsables de cada departamento, y en particular, en lo referente al planeamiento urbano por Miguel Botella, arquitecto municipal, y Antonio Martínez, técnico de planeamiento urbanístico de la Sección Técnica de Urbanismo, habiendo tratado todos ellos de facilitar el trabajo y de aportarnos la documentación que les solicitamos.

San Javier, Noviembre de 2014.

Emiliano Sanz Cañada
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos

2. DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL LITORAL DE LA REGIÓN DE MURCIA: REFLEJO EN EL PGM DE SAN JAVIER.

Las *Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia* (en adelante *DPOTL*) vieron su aprobación definitiva en el año 2.004 (*Decreto 57/2.004*, de 18 de junio).

Su ámbito de aplicación incluye el término municipal completo de San Javier, junto con los de San Pedro del Pinatar, Los Alcázares, Torre Pacheco, Fuente Álamo, Cartagena, La Unión, Mazarrón, Águilas y la zona litoral del municipio de Lorca. Este nuevo instrumento es una referencia a veces vinculante, a veces sólo orientativo, para todos los Planes Generales de estos municipios.

Según la Disposición Adicional Primera de dicho Decreto, "*Las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, prevalecerán, desde su entrada en vigor, sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico de los términos municipales que se encuentren en su ámbito geográfico*"; y según la Disposición Transitoria Primera, "*Los instrumentos de planeamiento de los términos municipales que se encuentren en el ámbito geográfico de las Directrices y el Plan deberán adaptarse a las mismas en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente normativa*".

La normativa de las *DPOTL* se desarrolla en 63 artículos agrupados en sucesivos títulos: un Título Preliminar y Títulos I, II, III y IV:

- Título Preliminar: objeto y ámbito (arts. 1 a 4). Son disposiciones muy generales.
- Título I: sobre los distintos Suelos Protegidos (arts. 5 a 27).
- Título II: Actuaciones Estructurantes (arts. 28-29-30). Sólo una de ellas afecta al presente PGM de San Javier: la transformación en Autovía del eje Santomera-San Javier (MU-301 desde Los Ramos).
- Título III: Actuaciones Estratégicas (arts. 31 a 37): ninguna de ellas afecta a San Javier.
- Título IV: agrupa todas las restantes normas de las *DPOTL* con un mínimo orden expositivo:
 - En los arts. 38 y 39 se definen Áreas Funcionales y Subáreas.
 - Los arts. 40 y 43 a 50 son disposiciones generales, referidas a todo el Litoral.
 - Y los arts. 51 a 63 son disposiciones particulares, referidas a las distintas áreas y subáreas.

Según los arts. 38 y 39, el ámbito Litoral de la Región de Murcia comprende dos Áreas Funcionales: la del *Campo de Cartagena-Mar Menor* y la del *Litoral Sur-Occidental*. A su vez, dentro del Área Funcional del Campo de Cartagena-Mar Menor se distinguen seis Subáreas homogéneas: *Campo de Cartagena*, *Cartagena-La Unión*, *La Unión-Portmán-Atamaría*, y las tres del Mar Menor: *Arco Sur*, *La Manga-Cabo de Palos*, y *Arco Norte*. El municipio de San Javier participa de dos subáreas:

- La subárea del *Arco Norte* está formada por la parte continental del término municipal de San Javier y los términos enteros de Los Alcázares y San Pedro del Pinatar.
- La subárea de *La Manga-Cabo de Palos* agrupa el resto de San Javier con los terrenos cartageneros adyacentes.

No se señalan disposiciones particulares referidas al Arco Norte; por ello en el PGM de San Javier sólo se tendrán en cuenta las disposiciones particulares que se refieren a La Manga-Cabo de Palos y al conjunto del Área del Campo de Cartagena-Mar Menor.

Por otra parte, la aplicabilidad del art. 43 está condicionada por la Disposición Adicional Tercera del Decreto Aprobatorio 57/2004.



Además, en los arts. 41-42 del citado texto legal se establece una diferenciación entre disposiciones *vinculantes* y disposiciones *recomendadas* (orientativas); estas últimas no se incluyen en la normativa sino en el denominado Anexo IV.

En efecto, a la normativa propiamente dicha siguen 7 Anexos que la complementan:

- El Anexo IV, de mayor extensión, comprende las disposiciones recomendadas u orientativas, no vinculantes, tanto generales (referidas a todo el Litoral) como particulares (referidas a áreas y subáreas). Es un texto con personalidad propia, a diferencia de los tres primeros anexos, que no son sino los planos que ilustran la normativa, y de los tres últimos, que realmente forman parte de distintos artículos de la misma.
- Ciertamente, los tres primeros Anexos son de carácter exclusivamente cartográfico:
 - Anexo I: planos (2) de situación y ámbito de las *DPOTL*;
 - Anexo II: planos (4) de los distintos suelos protegidos (título I);
 - Anexo III: planos de las actuaciones estructurantes (título II, 1 plano), estratégicas (título III, 1 plano) y otras asignadas por la normativa a las distintas áreas/subáreas (título IV y anexo IV; 2 planos). Hay un plano más, de “Estructura Territorial”, con subáreas, ejes estructurantes y jerarquía de núcleos.
- El Anexo V desarrolla el régimen de usos vinculado a los distintos suelos protegidos del Título I de la Normativa; el Anexo VII se limita a concretar las condiciones del “suelo de protección agrícola”; ambos anexos pueden ser considerados parte integrante del Título I.
- A su vez, el Anexo VI (que incluye un plano) no es sino una segunda parte del art. 58 de la Normativa, referido a la subárea del Arco Sur, que no afecta a San Javier.

Además, la Disposición Adicional Segunda de las *DPOTL* se dirige a impulsar la aprobación de otro instrumento de Ordenación del Territorio: las “*Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia*”, instrumento que fue plasmado en el *Decreto 102/2.006*, de 8 de junio, por el que se aprueban las *Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia*”,

Finalmente, la Disposición Final Primera de las *DPOTL* identifica qué artículos y anexos corresponden a las “*Directrices*” y cuáles al “*Plan*”, pero esta matización es totalmente indiferente a los efectos del PGM San Javier, por lo que no se insistirá en ello en lo sucesivo, aludiéndose a las *DPOTL* como un documento único.

En síntesis, el reflejo de las *DPOTL* en el PGM San Javier se concretará en los siguientes aspectos:

1. Identificación, delimitación y régimen de los distintos tipos de Suelos Protegidos según los conceptos y disposiciones del Título I (arts. 5 a 27) y Anexos II, V y VII.
2. Consideración de una Actuación Estructurante: la Autovía Santomera-San Javier (Título II art. 30, y plano del Anexo III).
3. Disposiciones generales, referidas a todo el Litoral: con carácter vinculante incluidas en el Título IV (arts. 40 y 43 a 50; disposición adicional tercera para aplicabilidad del art. 43) y con carácter orientativo recogidas en el Anexo IV (apartado I, “Recomendaciones Generales”).
4. Disposiciones particulares para el Área Funcional del Campo de Cartagena-Mar Menor: vinculantes (Título IV arts. 51-52-53) y orientativas (Anexo IV apartado II, párrafo inicial).
5. Disposiciones particulares para la Subárea de La Manga-Cabo de Palos: vinculantes (Título IV art. 61) y orientativas (Anexo IV apartado II, párrafos 5.1, 5.2 y 5.3).
6. Disposiciones particulares para la Subárea del Arco Norte del Mar Menor: sólo orientativas (Anexo IV apartado II, párrafos 6.1, 6.2, 6.3.1 y 6.3.2).



7. Consideración (no vinculante) de las disposiciones particulares de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial (DPOTSI) para el municipio de San Javier.
8. Consideración de las disposiciones generales de las DPOTSI.

2.1. IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELOS PROTEGIDOS.

De los 8 tipos de *Suelos Protegidos por el Plan de Ordenación Territorial* enumeradas en el art. 6 *DPOTL*, sólo 4 están presentes en el término de San Javier:

- Suelo de Protección Ambiental (arts. 9-10 *DPOTL*)
- Vías Pecuarias (arts. 11-12 *DPOTL*)
- Espacio Afecto a la Defensa Nacional (arts. 13-14 *DPOTL*)
- Suelo de Protección Agrícola (arts. 17-18-19 y Anexo VII *DPOTL*)

Estos conceptos se traducen seguidamente a categorías y sub-categorías de suelo del PGMO San Javier. En primer lugar, dejando aparte el Espacio Afecto a la Defensa Nacional, que sólo puede clasificarse como Sistema General al margen de las distintas clases de suelo, en el contexto del PGMO los restantes 3 conceptos corresponden a la categoría legal de Suelo No Urbanizable de Protección Específica. Junto a ello, el régimen de usos en estos distintos tipos de Suelos Protegidos, definido en el Anexo V, se reproduce en los párrafos siguientes:

Suelo no urbanizable de Protección Específica Ambiental (NA).

Según la definición del art. 9 *DPOTL* comprende:

1. *“Las zonas propuestas por la Administración Regional a la administración comunitaria como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). En el momento en que los LIC propuestos a la administración de la Unión Europea, se transformen en Zonas de Especial Conservación (ZEC), estos espacios serán integrados en esta categoría de suelo, sustituyendo a las propuestas de LIC”.*
2. *“El suelo clasificado en base al derecho comunitario, como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)”.*
3. *“Espacios Naturales Protegidos, Humedales de Importancia Internacional (Convenio Ramsar), y Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM / Convenio de Barcelona)”.*

Esta definición corresponde en el término de San Javier a varias porciones de tres conjuntos ambientales protegidos (terrestres):

- ES0000175: Parque Regional de las Salinas y Arenales de San Pedro del Pinatar: al municipio de San Javier corresponde el área de “Las Encañizadas” (NA-1).
- ES6200006: Paisaje Protegido de los Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor: a San Javier corresponde parte del área de “Playa de la Hita” (NA-2) y dos de las cinco islas: Perdiguera (NA-3) y Mayor o del Barón (NA-4).
- ES6200007 Paisaje Protegido de las Islas e Islotes del Litoral Mediterráneo: a San Javier corresponden las islas Grosa y El Farallón (NA-5).

Régimen de usos: se regulará mediante los correspondientes Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión, y la normativa sectorial aplicable. En general, este suelo *“será gestionado por la administración competente en materia medioambiental a través del correspondiente planeamiento específico. Dicho planeamiento hará compatibles el respeto de los valores ambientales de la zona, con su adecuada puesta en valor y el desarrollo social del área*



afectada, coordinándose con los instrumentos de ordenación del territorio y prevaleciendo sobre los instrumentos de planeamiento urbanístico” (art. 10 DPOTL).

Obviamente, al tratarse exclusivamente de *suelos*, no se incluyen en este concepto los espacios protegidos correspondientes al Medio Marino, que en el caso de San Javier abarcan toda la laguna del Mar Menor y una ancha franja del Mar Mediterráneo.

Suelo no urbanizable de Protección Específica de Vías Pecuarias (NV).

“Las Vías Pecuarias son rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia” (art.11 DPOTL). Las Vías Pecuarias del término de San Javier son la Cañada Real de la Raya (discurre por el límite regional) y 5 Veredas: del Vinco, de los Alcázares, del Mirador, del Mirador a Pozo Aledo, y del Camino de la Hilada.

Régimen de usos: se regulará por la normativa específica de las vías pecuarias. “La Administración Autonómica regulará los usos compatibles y complementarios al tránsito de animales trashumantes. Dicha regulación será compatible con la normativa básica estatal en dicha materia. En ausencia de dicha regulación, el régimen aplicable será el establecido en el Art. 16 sobre usos compatibles y Art. 17 sobre usos complementarios de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (...)” (art. 12 DPOTL).

Sistema General de Espacios Afectos a la Defensa Nacional (AD). Corresponde al recinto de la Academia General del Aire, incluyendo el Aeropuerto de Murcia-San Javier. Se regulará en todos sus aspectos por la normativa específica de los espacios afectos a la defensa y, cuando proceda, por la de los aeropuertos comerciales.

Suelo no urbanizable de Protección Específica Agrícola, o de Regadíos del Traslase (NR).

“El Suelo de Protección Agrícola es aquél que cuenta con una alta capacidad agrológica y tiene asegurado el suministro de agua por la planificación hidrológica, lo que le confiere un alto valor productivo a proteger y potenciar. No estarán incluidos en esta categoría los suelos urbanos y urbanizables que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia” (art. 17 DPOTL).

Se incluyen en principio los suelos no urbanizables situados por debajo del Canal del Traslase, siempre que se hayan mantenido no urbanizables en la fecha de dicha entrada en vigor, el 25 de julio de 2004.

Según el art. 18, *“Para detraer suelo de esta categoría, se deberán cumplir las siguientes condiciones:*

- *Justificar la necesidad de la modificación, determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que justifiquen dicha modificación.*
- *Sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original.*

(Según el art. 19 y el Anexo VII DPOTL al que se refiere, se entenderá que tienen *situación de borde* aquellos suelos que se encuentren situados junto a las carreteras N-332, C-3319, MU-301, F-24 y F-35, o junto a los núcleos de El Mirador, Pozo Aledo y Roda. A este respecto no se cita el núcleo de Lo Llerena pero sí San Cayetano en Torre Pacheco, pudiendo considerarse



que Lo Llerena es simplemente una parte del núcleo de San Cayetano incluida en término de San Javier).

- El art. 18 *DPOTL* enuncia además una tercera condición: “*Con carácter general, podrá detraerse un porcentaje no superior al 20% del total del Suelo de Protección Agrícola que contenga cada término municipal tras la entrada en vigor de las (...) Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia (...)*”.

Régimen de usos¹:

- ADMITIDOS, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica:
Usos agrarios (primario extensivo, secano; primario extensivo, regadío) y uso industrial agrícola de almacenaje y distribución.
- CONDICIONADOS a la Ordenación Territorial y Sectorial y a la Planificación Municipal:
Usos naturales del suelo (conservación de la naturaleza; esparcimiento, senderismo); usos industriales extractivos (superficiales, subterráneos); uso de infraestructuras.
- PROHIBIDOS:
Usos turísticos (alojamientos turísticos, equipamientos deportivos abiertos y cerrados, usos turísticos aislados); usos residenciales (urbanizaciones de alta-media-baja densidad, urbanizaciones de mínima densidad); usos industriales en general y usos industriales agrícolas de transformación.

Observación sobre el Suelo de Protección de Cauces al que se alude en los arts. 22-23-24 de las *DPOTL*. “*Comprende aquel suelo cuyo régimen de protección responde a la necesidad de controlar los daños producidos por las inundaciones, para lo cual se delimita una zona a ambos lados de los cauces que presenta un alto riesgo de inundabilidad. Esta protección territorial se realiza sin perjuicio del cumplimiento del régimen establecido en la legislación de aguas para la zona de policía*” (art. 22).

“El Suelo de Protección de Cauces está formado por una banda de 100 metros a ambos lados de los cauces, medida en los márgenes que se reflejan en la cartografía regional 1:5000. No estarán incluidos en esta categoría los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, si bien en estos suelos se realizarán en caso de ser necesarias, las actuaciones de encauzamiento y protección de avenidas por parte de las administraciones competentes, con el objetivo de mitigar los posibles efectos de las inundaciones” (art. 23).

No existe en el término de San Javier ningún cauce suficientemente relevante a escala territorial amplia como para dar lugar a la delimitación de un “Suelo de Protección de Cauces” definido por las *DPOTL*, como puede comprobarse a la vista del correspondiente plano del Anexo II (el más próximo es la Rambla de Albujón). No cabe, pues, hablar de Suelo no urbanizable de Protección Específica de Cauces; pero por analogía sí cabe definir un Suelo no urbanizable de Cauces Protegido por el Planeamiento (NC), con régimen de usos definido por la Normativa de forma coincidente con el de las *DPOTL*, pero adaptando algunas de esas determinaciones a la casuística específica de San Javier. Por lo tanto, se propone uso de Suelo no Urbanizable de Cauces Protegido por el Planeamiento al dominio público que delimita el propio cauce, y se reduce la afección de la banda citada en los arts. 23 y 24 de las *DPOTL* que no será de 100 sino de 50 metros y éstos se medirán a ambos lados de sus bordes. Esta banda de afección tendrá restringidos los usos según la legislación de dominio público hidráulico en lo que se refiere a condicionantes de su línea de policía.

¹ Las definiciones de los distintos usos contemplados en la regulación correspondiente a este Suelo Protegido, expresadas en el Anexo V de las *DPOTL*, se reproducen en la Normativa del PGM, y también en el capítulo 4 de la presente Memoria dentro de la parte correspondiente al suelo no urbanizable.



“La realización de un estudio de inundabilidad y su aprobación por la administración competente en materia de ordenación del territorio, permitirá la modificación de los 100 metros de protección a aquellos nuevos límites que marque dicho estudio. Los estudios de inundabilidad se realizarán de acuerdo con la normativa que a tal efecto desarrolle la Comunidad Autónoma (el Decreto 258/2.007, de 13 de julio, *que establece el contenido y procedimiento de los estudios de inundabilidad en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral de la Región de Murcia*), pudiendo éstos llevarse a cabo, a través del Ayuntamiento por cuyo término municipal discorra el tramo del cauce, de oficio o a instancia de parte, o bien por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio” (art. 24 DPOTL).

Régimen de usos²:

- ADMITIDO sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica:
Uso de conservación de la naturaleza.
- CONDICIONADOS a la Ordenación Territorial y Sectorial y a la Planificación Municipal:
Uso de esparcimiento y senderismo; usos agrarios (primario extensivo, secano; primario extensivo, regadío); uso de equipamientos deportivos abiertos; usos industriales extractivos (superficiales, subterráneos); uso de infraestructuras.
- PROHIBIDOS:
Usos de alojamiento turístico, equipamientos turístico-recreativos cerrados y usos turísticos aislados; usos residenciales (urbanizaciones de alta-media-baja densidad, urbanizaciones de mínima densidad); usos industriales en general y todos los usos industriales agrícolas (tanto de almacenaje y distribución como de transformación).

Observaciones sobre otros suelos no urbanizables protegidos.

En el PGMO de San Javier se consideran otros suelos no urbanizables:

NI	No urbanizable de Protección Específica de Infraestructuras
NM	No urbanizable de Protección Específica del Dominio Marítimo Terrestre
NL	No urbanizable de Protección Específica Litoral
NG	No urbanizable Agrícola Protegido por el Planeamiento

Los dos primeros corresponden a la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Específica, pero esta condición no deriva de las DPOTL³ sino de la legislación sectorial, en función de “limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público” (art. 65 *Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia*).

El suelo NL, en cambio, es de Protección Específica por derivar de la aplicación de las DPOTL, aunque no de las disposiciones generales sobre Suelos Protegidos (arts. 5 a 27) sino de una de las disposiciones

² Las definiciones de los distintos usos contemplados en la regulación correspondiente a este Suelo Protegido, expresadas en el Anexo V del documento de DPOTL, se reproducen en la Normativa del PGMO, y también en la Memoria del mismo dentro de la parte correspondiente al suelo no urbanizable.

³ No son las DPOTL quienes obligan a la Protección, sino la Legislación Sectorial. El art. 46 de las DPOTL se limita a recordar que los instrumentos de planeamiento urbanístico que se realicen en el ámbito de las DPOTL “respetarán las limitaciones establecidas en las legislaciones sectoriales en materia de costas, aguas, carreteras, transportes, sector eléctrico y las demás legislaciones sectoriales que sean de aplicación. En particular se respetarán las delimitaciones del dominio público, respetando las servidumbres y zonas de influencia reguladas por las referidas legislaciones sectoriales”. En la presente Memoria se hace alusión a ello más adelante en el apartado 3.3 (Disposiciones generales, vinculantes y orientativas), punto 4 (Limitaciones establecidas por la normativa de costas y otras legislaciones sectoriales).



particulares para el Área Funcional del Campo de Cartagena-Mar Menor, concretamente de la aplicación del art. 52, como se verá en el apartado 3.4 de esta Memoria, punto 2.

Finalmente, el resto del suelo no urbanizable del término municipal, que no es otro que el resto del espacio de regadíos no calificado como NR, o sea el espacio que se extiende por encima del Canal del Trasvase, se ajustaría a la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento. Este suelo NG “Agrícola Protegido por el Planeamiento” sería además del NC el único caso de suelo no urbanizable ajeno a la categoría de Protección Específica.

En el caso del suelo NG no cabría exigir el tipo de requisitos que se exigen en el caso del NR para transferir terrenos agrícolas a suelos urbanos/urbanizables. Pero en caso de mantenerse el uso global agrícola el tratamiento del NR y del NG en el PGM San Javier debería ser idéntico; no habría motivos para plantear en la Normativa del PGM para este suelo NG un régimen de usos distinto del planteado para el NR; conviene observar que las características sensibles que presentan ambos suelos son absolutamente similares.

Más adelante, la consideración de las distintas categorías y zonas del suelo no urbanizable se desarrollará con perspectiva sistemática en el subcapítulo específico dedicado a esta clase de suelo.

Autovía Santomera-San Javier.

“Son Actuaciones Estructurantes aquéllas que tienen un alcance supramunicipal, dando cohesión y vertebrando el territorio afectado de forma equilibrada” (art. 28 DPOTL).

Entre las 8 actuaciones estructurantes viarias enumeradas por el art. 30 DPOTL, está la Autovía Santomera-San Javier por Sucina: *“infraestructura de acceso desde el Valle del Segura al Arco Norte del Mar Menor”*. Es un itinerario perteneciente a la red autonómica, abarcando tres tramos: MU-303, MU-304 y finalmente MU-301 desde Los Ramos hasta San Javier.

Dicha autovía ya se ha ejecutado en parte de su trazado, en concreto el tramo incluido dentro del término municipal de San Javier desde la rotonda de acceso al nuevo hospital discurriendo sobre la antigua carretera F-23, hasta Sucina. En lo relativo al PGM San Javier, afecta en la ampliación del ancho de afección como consecuencia de la ampliación de calzada y categoría del viario, inclusión de nuevas rotondas y enlaces a distinto nivel.

2.2. DISPOSICIONES GENERALES: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.

Las disposiciones generales *vinculantes* de las DPOTL son las recogidas en los arts. 40 y 43 a 50, que se refieren a los siguientes temas:

1. Planes de Ordenación del Litoral.
2. Usos turísticos.
3. Protección por Valores Culturales e Histórico-Artísticos.
4. Limitaciones establecidas por la normativa de costas y otras legislaciones sectoriales.
5. Abastecimiento de agua a campos de golf.
6. Espacios de amortiguación colindantes con suelos de protección ambiental.
7. Evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000.
8. Medidas relacionadas con la calidad ambiental.

Por su parte, las disposiciones generales *orientativas* de las DPOTL se expresan en los siete puntos que conforman el párrafo I (recomendaciones generales) del Anexo IV:

9. Otras disposiciones generales, de carácter orientativo (Anexo IV, apartado I).



Seguidamente se desarrollan estos 9 temas:

1. Planes de Ordenación del Litoral.

Según el art. 40 *DPOTL*, “La Administración Regional ordenará el litoral costero de la Región de Murcia, mediante la realización de Planes de Ordenación del Litoral, en los cuales se incluirán las siguientes actuaciones:

- Paseos marítimos y regeneración de playas en coordinación con la Administración del Estado.
- Accesos peatonales y rodados.
- Aparcamientos.
- Dotaciones en playas.
- Ordenación de fachadas marítimas”.

2. Usos turísticos.

Según el art. 43 *DPOTL*, “Las administraciones competentes establecerán que los nuevos desarrollos urbanísticos de uso global residencial que se lleven a cabo sobre suelo urbanizable sin sectorizar que tenga dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, deberán destinar un 25% como mínimo de su aprovechamiento a usos turísticos, exclusivamente establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos, pudiendo computar dentro de este porcentaje hasta un 5% de equipamientos turísticos. (...) A partir de la adaptación de los Planeamientos Generales municipales de Ordenación a la presente normativa podrán computarse desarrollos urbanísticos de un área a otra, a efectos de cómputo del porcentaje anteriormente citado”.

“Aquellos suelos no urbanizables que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y que cambien de clasificación a suelos urbanizables sectorizados o sin sectorizar a fin de realizar en ellos nuevos desarrollos urbanísticos, estarán también afectados por esta limitación”.

Según la Disposición Adicional Tercera de las *DPOTL*, no será de aplicación lo establecido en el anterior art. 43 de la normativa de las *DPOTL* para los dos casos siguientes:

- “Para los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados, que tengan aprobado inicialmente un Programa de Actuación Urbanística (PAU) antes de la entrada en vigor de las presentes Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia”.
- “Para los suelos clasificados como no urbanizables, en los que se haya aprobado inicialmente su modificación a suelos urbanizables sectorizados antes de la entrada en vigor de las presentes Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia”.
- “Para los suelos urbanizables cuyo aprovechamiento global sea residencial y se destine exclusivamente a vivienda de protección pública”

Esto significa que las disposiciones del art. 43 no serán de aplicación, dentro del municipio, a ninguno de los suelos sectorizados con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente PGMO, ya que de hecho ninguno de ellos ha tenido su aprobación inicial en fecha posterior a dicha entrada en vigor, que tuvo lugar el 25 de Julio de 2004.

Los conceptos relativos al uso turístico se definen en el art. 44 *DPOTL* como sigue:

- “Se entenderá que un aprovechamiento urbanístico está destinado a un uso turístico, cuando se dirija a la prestación de servicios por parte de empresas turísticas, ya sea a través de alojamientos turísticos o de equipamientos turísticos”.
- “Tendrá el carácter de aislado cuando el uso turístico esté vinculado a una construcción o rehabilitación de edificios individuales, que disponiendo de los servicios legalmente exigibles, no estén integrados en un entorno urbanizado”.



- “Se entiende por alojamiento turístico, así como su clasificación, el definido por la normativa sectorial aplicable en materia turística”.
- “Se considerarán equipamientos turísticos, aquéllos en los cuales se desarrollen actividades turísticas complementarias de los alojamientos turísticos”.

Procede incluir estas definiciones en la Normativa del PGM.

3. *Protección por Valores Culturales e Histórico-Artísticos.*

El art. 45 de las DPOTL se remite a la *Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español*, las disposiciones de las DPOTL no tienen efectos adicionales respecto a las determinaciones del marco legal vigente.

4. *Limitaciones establecidas por la normativa de costas y otras legislaciones sectoriales.*

Según el art. 46 DPOTL, “Tanto las actuaciones y recomendaciones contenidas en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia como los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico que se realicen en su ámbito, respetarán las limitaciones establecidas en las legislaciones sectoriales en materia de costas, aguas, carreteras, transportes, sector eléctrico y las demás legislaciones sectoriales que sean de aplicación.

En particular se respetarán las delimitaciones del dominio público, respetando las servidumbres y zonas de influencia reguladas por las referidas legislaciones sectoriales. En materia de costas se respetará el régimen específico regulado en los títulos II y III de la Ley de Costas”.

En estos aspectos las disposiciones de las DPOTL no tienen efectos adicionales a las determinaciones del marco legal vigente.

5. *Abastecimiento de agua a campos de golf.*

Según el art. 47 DPOTL, “De conformidad con la normativa aplicable en esta materia, se prohíbe la utilización de aguas procedentes de transferencias externas de otras cuencas para el abastecimiento de instalaciones deportivas de campos de golf. En este sentido la reutilización de aguas residuales de la actividad urbana depuradas más la desalación constituyen un condicionante de partida básico y estrictamente necesario para la gestión de este uso”.

6. *Espacios de amortiguación colindantes con suelos de protección ambiental.*

El contenido del art. 48 DPOTL no es aplicable a San Javier, ya que ningún nuevo suelo urbanizable que se proponga por el PGM es colindante con un suelo de protección ambiental de las DPOTL.

7. *Evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000.*

Según el art. 49 DPOTL, “Para los planes y proyectos que puedan afectar directa o indirectamente a un lugar propuesto para su inclusión en la Red Natura 2000, se realizará una evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, conforme al Art 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, y según el R.D. 1.997/1.995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, modificado por R.D. 1.193/1.998”.

La Evaluación de Impacto Ambiental del presente PGM San Javier es en todo caso un requisito de obligado cumplimiento, debiendo evaluarse dichas repercusiones aunque las DPOTL no lo exigieran.

8. *Medidas relacionadas con la calidad ambiental.*

Según el art. 50 DPOTL, “Las nuevas infraestructuras, instalaciones, industrias o actividades que se contemplan en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, en aquellos



casos en que la normativa sectorial aplicable así lo determina, deberán someterse con carácter previo a su aprobación o autorización por el órgano sustantivo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en los casos previstos en la normativa vigente, o al trámite ambiental que corresponda según las características de la industria, actividad o instalación.

En general, se estará a lo dispuesto en los Capítulos I y II del Título II del Decreto nº 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Para el caso concreto de los proyectos sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica susceptibles de generar alteración del medio ambiente sonoro y en especial a lo que se refiere a la Ley Regional sobre Protección Ambiental Integrada (PAI), se tendrá en cuenta en la redacción de sus Estudios de Impacto Ambiental, además de los contenidos establecidos en el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, la incorporación de los contenidos que se indican en el Art 6º del Decreto nº 48/1998, de 30 de julio, sobre Protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia.

Las figuras de planeamiento general y de desarrollo de los municipios comprendidos en el ámbito de las presentes Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia deberán incluir el articulado correspondiente al “Capítulo III. Compatibilidad de los usos del suelo y condiciones de la edificación” del Decreto nº 48/1998, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia (Artículos 13, 14, 15, 16 y 17)”.

En todo caso se trata de aspectos de obligado cumplimiento con independencia de que las DPOTL los exijan.

9. *Otras disposiciones generales, de carácter orientativo* (Anexo IV, apartado I, DPOTL).

- *“Mejorar la accesibilidad de los núcleos costeros mediante la mejora del transporte público y del sistema de circulación. Para ello se plantea impulsar el Plan de Terminales de Transporte público, a fin de establecer una red de transporte público en todo el litoral, que deberá ser estructurada contando con sistemas de transferencia entre líneas, de tal forma que sea posible cubrir la mayor parte del territorio con un número de líneas limitado, estableciendo puntos de transferencia entre ellas, horarios coordinados y tarifas integradas”.*

(Implica recomendar la construcción en San Javier de una Terminal de Buses asociada a unos accesos apropiados, y eventualmente relacionada con la posible prolongación del ferrocarril de Los Nietos de modo paralelo a la costa tomando como origen la actual vía de FEVE que llega hasta Los Nietos. En otros aspectos la recomendación no afecta a los contenidos propios de un PGMO San Javier).

- *“Que en los nuevos sectores urbanizables colindantes con zonas afectadas por las categorías de Suelo de Protección Paisajística, Suelo de Protección Geomorfológica por Pendientes y / o Suelo de Protección de Cauces se incluya una parte de ellas como sistemas generales adscritos con el objetivo de su incorporación al patrimonio público de suelo”. (Recomendación que no afecta al PGMO de San Javier, en cuyo término municipal las DPOTL no localizan tales tipos de suelo no urbanizable).*
- *“Que en la planificación de los sectores urbanizables se realice una ordenación que busque la compatibilidad con los elementos naturales de mayor interés entre los que caben destacar los considerados como Lugares de Interés Geológico, Zonas Húmedas (del inventario Regional de Zonas Húmedas) o Hábitat que sean de interés comunitario, asegurando además la conectividad entre Espacios Naturales”. (Recomendación que no afecta al PGMO de San Javier, ya que se refiere a los planes parciales. Ni siquiera afecta a las fichas de sectores urbanizables, por no darse problemas concretos de incompatibilidad entre estos sectores y dichos elementos naturales, ni oportunidades para la conectividad entre espacios naturales).*
- *“Que los proyectos de actuaciones en la costa y aquéllos que conlleven vertidos al mar se realicen de manera que se evite la pérdida de Hábitat litorales, sobre todo los que afecten a lugares de la Red Natura 2000. Para estos lugares se realizará una evaluación de las repercusiones sobre el lugar,*



conforme al Art 6 de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, y según el R.D. 1997/1995 de Medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, modificado por R.D. 1193/1998". (Recomendación que no afecta al PGMO de San Javier, ya que no se plantean nuevos proyectos de actuaciones en la costa o que conlleven vertidos al mar).

- *“Que para las Actuaciones Estructurantes, entre las medidas correctoras derivadas de las diferentes actuaciones que pudieran afectar a los Hábitats o a las especies, se adoptarán, según las necesidades, al menos las siguientes: construcción de túneles o pasos de fauna en carreteras, restitución de Hábitats deteriorados, selección de los lugares apropiados para la obtención de préstamos para carreteras (fundamentalmente donde no exista una Zona Húmeda, un Lugar de Interés Geológico, o un Hábitat de Interés Comunitario), medidas para asegurar la conectividad entre Espacios Naturales (presencia de vías pecuarias, Hábitats Naturales, Ramblas, etc.) y la adopción de medidas compensatorias que en cada caso puedan ser necesarias o convenientes de considerar”.*

La única Actuación Estructurante de las DPOTL que afecta al municipio es la transformación que ha sufrido en autovía la carretera MU-301 hacia Santomera; las posibles medidas para la conectividad a través suyo de la red de vías pecuarias –únicas medidas significativas a los efectos de esta última disposición- no son competencia del PGMO San Javier.

- *“Se fomentará el mantenimiento de la productividad económica disminuyendo el consumo de recursos (especialmente los no renovables) y la producción de elementos contaminantes (residuos, vertidos y emisiones atmosféricas); dentro de este marco los instrumentos de planeamiento urbanístico y territorial que se desarrollen deben prever emplazamientos para la generación de energía eléctrica en base a sistemas de energía renovable a la vez que se fomenta en el ámbito turístico y residencial la utilización y la integración arquitectónica de estos sistemas en las edificaciones con usos intensivos”.*

Respecto a la primera recomendación, ésta no afecta a los contenidos propios de un Plan General. Respecto a la segunda frase, ésta no es aplicable a este Municipio; la previsión de emplazamientos para la generación de energía renovable carece de lógica en San Javier. No puede referirse a una central hidroeléctrica ni a un parque eólico, ni a la combustión de biomasa, ni tiene sentido una gran instalación solar (ciertamente la recomendación es válida para Cartagena y otros grandes municipios del Litoral). En cambio, sí es admisible incluir en la normativa del PGMO el fomento de la energía solar en edificaciones residenciales y turísticas para dar cabida al cumplimiento del *Código Técnico de la Edificación (CTE)*.

- *“Fomentar los métodos de producción agraria compatibles con las exigencias medioambientales y fitosanitarias”.*

Esta Recomendación no afecta a los contenidos propios de un Plan General.

En resumen, sólo dos de estas recomendaciones son significativas:

- La construcción en San Javier de una Terminal de Buses asociada a unos accesos apropiados, y eventualmente relacionada con la posible prolongación del ferrocarril de Los Nietos de modo paralelo a la costa a partir de la existente línea de FEVE que llega hasta los Nietos.
- Incluir en la normativa del PGMO el fomento de la energía solar en edificaciones residenciales y turísticas.



2.3. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA FUNCIONAL DEL CAMPO DE CARTAGENA-MAR MENOR: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.

Para el conjunto del Área Funcional del Campo de Cartagena-Mar Menor, afectando por tanto al conjunto del término de San Javier, las DPOTL plantean disposiciones vinculantes en los arts. 51, 52 y 53, y disposiciones orientativas en el párrafo inicial del apartado II del Anexo IV:

1. Disposición vinculante relativa a los cambios de Uso Residencial a Uso Turístico (art. 51).
2. Disposición vinculante relativa a las “ventanas” en el entorno del Mar Menor (art. 52).
3. Disposición vinculante relativa al Plan Integral de Desarrollo Sostenible para el Área del Mar Menor y su Zona de Influencia (art. 53).
4. Disposiciones orientativas (párrafo inicial del apartado II del Anexo IV).

1. *Disposición vinculante relativa a los cambios de Uso Residencial a Uso Turístico.*

Según el art. 51 DPOTL, “Los Ayuntamientos podrán, a solicitud de los interesados, optar por una de las siguientes opciones:

- Incrementar el aprovechamiento urbanístico en un 20% de todos los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que tengan dicha clasificación a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, y que cambien su calificación de uso residencial a uso turístico, debiendo éste plasmarse exclusivamente en establecimientos hoteleros.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico en un 35 % siempre y cuando este aumento vaya destinado íntegramente a las zonas comunes de los establecimientos hoteleros (espacios no habitacionales).

En aquellos municipios que no hayan adaptado su planeamiento a la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia (hoy el *Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia*), esta disposición se aplicará a los suelos clasificados como urbanos y urbanizables programados”.

2. *Disposición vinculante relativa a las “ventanas” en el entorno del Mar Menor.*

Según el art. 52 DPOTL, “En el suelo no sujeto a régimen de protección específica en el entorno del Mar Menor y que además no esté clasificado como suelo urbano o urbanizable a la entrada en vigor de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia (...), en la adaptación de los instrumentos de planeamiento de los términos municipales afectados, se incorporarán medidas para evitar que se proceda a la urbanización continua de la línea de costa, manteniendo zonas de discontinuidad o “ventanas” entre zonas urbanizadas; además los nuevos crecimientos deberán ejecutarse a cierta distancia de las zonas protegidas, utilizando para ello espacios de amortiguación de conformidad con las determinaciones del Art 48 de la presente Normativa”.

Se observa que, en estos momentos, el único suelo del término de San Javier colindante con el Mar Menor que no está sujeto a régimen de protección específica ambiental, ni está clasificado como suelo urbano o urbanizable a la entrada en vigor de las DPOTL, es el pequeño rectángulo del Camping Mar Menor en la Playa de La Hita, colindante con un área de suelo no urbanizable de Protección Específica Ambiental NA-2.

Es en base a esta Directriz que procede clasificar este terreno como suelo no urbanizable, asignado a la categoría de suelo de Protección Específica (puesto que deriva de las DPOTL), y dentro de ella a una zona específica que bien podría denominarse zona Litoral (NL). Ya se ha hecho alusión a esta zona en el anterior apartado 3.1.6. La actual concesión para Camping no sería sino una circunstancia tolerada por la norma zonal correspondiente.

3. *Disposición vinculante relativa al Plan Integral de Desarrollo Sostenible para el Área del Mar Menor y su Zona de Influencia.*

Según el art. 53 DPOTL, “En cumplimiento de la Estrategia Regional para la conservación y el uso sostenible de la diversidad biológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 21 de noviembre de 2003, deberá elaborarse un Plan Integral de Desarrollo Sostenible para el área del Mar Menor y su zona de influencia.



Se recoge esta disposición vinculante en la Normativa del PGMO de San Javier, precisando que las disposiciones de dicho Plan Integral prevalecerán sobre las del presente PGMO en las materias sectoriales que le sean propias.

4. Disposiciones orientativas (recomendaciones del párrafo inicial del apartado II del Anexo IV).

- “Continuar con las actuaciones del Plan Estratégico de Murcia 2000-2006, en particular del Plan de Acción 2.2.6. “Gestión Integral del Espacio Lagunar Costero del Mar Menor”. Dicho Plan de Acción se enmarca en la Línea Estratégica 2.2 (Regeneración de áreas naturales degradadas) y consta de tres series de acciones: éstas se refieren a las medusas, a los vertidos derivados de la actividad agrícola, y a la subsiguiente coordinación entre los organismos que inciden eventualmente en la degradación del Mar Menor. No son cuestiones propias de un PGMO.
- “La planificación sectorial estudiará la conveniencia de la prolongación del FEVE Cartagena-Los Nietos hasta el Arco Norte”. (Observación: las DPOTL vuelven a tratar este tema en el contexto del Sistema de Transporte y Comunicaciones de la Subárea del Arco Norte; ver el apartado 3.6 de esta Memoria).

2.4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA LA SUBÁREA DE LA MANGA-CABO DE PALOS: VINCULANTES Y ORIENTATIVAS.

Para esta Subárea, que incluye toda la porción no continental del término municipal de San Javier, las DPOTL plantean una sola *disposición vinculante*, en el art. 61, relativa al *Transporte Urbano*: “Las administraciones competentes fomentarán el transporte mediante el uso de autobús en La Manga y Cabo de Palos, a través del establecimiento de nuevas líneas” (no afecta a los contenidos propios de un PGMO).

Disposiciones orientativas (recomendaciones de los párrafos 5.1, 5.2 y 5.3 del apartado II del Anexo IV DPOTL).

En relación con la reorientación del *Sistema de Asentamientos* hacia los usos turísticos, para La Manga de San Javier, el párrafo 5.1 recomienda la priorización de los usos turísticos frente a los usos residenciales en el tramo norte/Veneziola.

En relación con el *Sistema de Equipamientos*, el párrafo 5.2 recomienda las acciones pertinentes para:

- “Cubrir los déficits existentes de equipamientos culturales, asistenciales y sanitarios, espacios libres e instalaciones deportivas terrestres.
- “Mejorar la oferta de instalaciones náutico-deportivas.
- “Fomentar la creación de un centro de buceo en Cabo de Palos.
- “Desarrollar usos turísticos en Puerto Mayor, compatibles con las instalaciones portuarias y con respeto al marco legislativo y normativo de aplicación.”

El PGMO San Javier ha tratado en lo posible cubrir los déficits de equipamientos y mejorar la oferta de dichas instalaciones, dentro de las limitaciones determinadas por la irreversibilidad de la situación urbanística en La Manga.

Y en relación con el *Sistema de Transporte, Comunicaciones e Infraestructuras*, el párrafo 5.3 recomienda las siguientes actuaciones:

- “Mejora de la accesibilidad y del tráfico en La Manga con intersecciones a distinto nivel y carril bici en los paseos marítimos que se programen en el litoral del Mar Mediterráneo”. (Este tipo de determinaciones no es objeto de los contenidos propios de un Plan General).



- “*Construcción de los Paseos Marítimos en La Manga del Mar Menor, frente al Mar Mediterráneo y frente al Mar Menor*”; además, en el plano de ACTUACIONES EN PLAYAS del Anexo III se plantea el acondicionamiento de zonas de aparcamiento junto a ambos paseos, y en el litoral del Mar Menor la recarga de arena y en general la recuperación de las playas. (Notar que tampoco este tipo de determinaciones es objeto de los contenidos propios de un Plan General).
- “*Puerto deportivo de Puerto Mayor, de conformidad con las “Bases para el Plan Regional de Instalaciones para la Náutica Deportiva” y con la concesión ya existente en la actualidad.*”

Es reseñable el hecho de que, al aludir al Puerto Mayor, refiriéndose a la realización de la infraestructura portuaria propiamente dicha como a la implantación de usos turísticos, siempre *con respeto al marco legislativo y normativo de aplicación*.

2.5. DISPOSICIONES PARTICULARES ORIENTATIVAS PARA LA SUBÁREA DEL ARCO NORTE DEL MAR MENOR

(Recomendaciones de los párrafos 6.1, 6.2, 6.3.1 y 6.3.2 del apartado II del Anexo IV DPOTL).

En esta subárea se enmarca toda la parte continental del término de San Javier. Las DPOTL no plantean disposiciones vinculantes específicas para ella, sino tan sólo disposiciones orientativas (recomendaciones). Éstas se refieren a los Asentamientos, Equipamientos, Transporte, Comunicaciones e Infraestructuras Básicas.

Respecto al *Sistema de Asentamientos*, en el párrafo 6.1 se recomienda que el crecimiento urbano del núcleo de San Javier se oriente “*hacia el espacio existente entre su núcleo urbano y el de Santiago de la Ribera, en la zona situada al norte del pasillo de conexión entre ambos núcleos*”.

Respecto al *Sistema de Equipamientos*, el párrafo 6.2 recomienda:

- “*Recuperar alguno de los balnearios del Mar Menor, como ejemplo del baño tradicional*”.
- “*Potenciar el equipamiento deportivo en la zona*”.
- “*Mejorar la oferta náutico-deportiva de la Laguna del Mar Menor; en particular, se mejorarán las (instalaciones) existentes*”.
- “*Mejorar la oferta cultural y de ocio con la creación de museos, bibliotecas, salas de exposiciones, teatros, cines, etc*”.
- “*Mejorar el equipamiento comercial, cubriendo los déficits actuales*”.
- “*Aumentar la oferta asistencial y sanitaria, fomentando el turismo de salud*”.

(Con respecto a los sistemas de Asentamientos y Equipamientos, interesa observar que el Plano de Estructura Territorial del Anexo III clasifica a San Javier dentro de la Jerarquía Urbana como “núcleo cabecera”, o sea el nivel inmediatamente inferior a Cartagena y por encima de San Pedro y Los Alcázares).

Respecto al *Sistema de Transporte y Comunicaciones*, en el párrafo 6.3.1 se recomiendan las siguientes actuaciones:

- “*Mejora del trazado y ampliación de la carretera F-54 que une la Autopista Alicante-Cartagena con la antigua N-332, y Santiago de la Ribera y Lo Pagán*”. No existe la F-54. La recomendación se refiere sin duda al tramo de la F-24 (carretera del Mirador) entre la autopista y el litoral.



- “*Construcción de un enlace interior urbano entre Santiago de la Ribera y Lo Pagán*” (además, el plano de ACTUACIONES EN PLAYAS del Anexo III plantea el acondicionamiento de zonas de aparcamiento junto al Paseo Marítimo de Santiago de la Ribera).
- “*Estudio de la implantación de una línea de transporte marítimo entre Lo Pagán y la zona norte de La Manga*”.
- “*Prolongación de FEVE desde Los Nietos hacia la Subárea Arco Norte, si el organismo competente lo estima oportuno*”.

Finalmente, respecto al *Sistema de Infraestructuras Básicas*, en el párrafo 6.3.2 se recomienda para San Javier la “*construcción de una planta de Residuos Sólidos (...) que deberá realizarse de conformidad con el Plan de Residuos Urbanos y de Residuos no Peligrosos de la Región de Murcia*”. Y el mencionado plano de ACTUACIONES EN PLAYAS plantea la recarga de arena en La Hita, y en general la recuperación de la playa.

Todas estas cuestiones se recogen en el PGMO San Javier de manera directa o en forma de recomendaciones.

Sobre La Hita en particular: el tramo provisto de playa corresponde a Los Alcázares; por impacto ambiental no sería aconsejable generar nueva playa en el tramo NA-2 dentro del término de San Javier (carrizal); en el tramo NL del camping sería admisible la regeneración pero no la ampliación del ancho de la playa a costa del espacio lagunar; procede indicarlo en los textos relacionados con estas zonas de Suelo No Urbanizable.

En cuanto a la posible prolongación de la línea de FEVE Cartagena-Los Nietos hasta San Javier-Santiago de la Ribera, no existen estudios ni mucho menos decisiones al respecto por parte del organismo competente. Pero las determinaciones del PGMO San Javier son compatibles con esta posibilidad: en la ordenación del suelo urbanizable en el borde del recinto de la Academia General del Aire se dispone una ampliación de la carretera F-34 con solución de bulevar de gran anchura, resultando así un corredor de infraestructuras donde podría instalarse la prolongación aludida.

2.6. DETERMINACIONES RESPECTO A LOS ASENTAMIENTOS

En primer lugar y en relación al Sistema de Asentamientos, se plantea en el Anexo IV “*Recomendaciones en las Áreas Funcionales*”, II, 6.1 DPOTL 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 PGMO San Javier 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 Santiago de 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.

Esta zonificación plasmada en el Avance y Aprobación Inicial se mantiene con dicho criterio en el presente documento para Aprobación Provisional por considerarse adecuado a las necesidades actuales del municipio



al margen de que el contexto haya variado a lo largo de los años, no obstante, en determinadas zonas se han reducido las dimensiones de los suelos urbanizables o se han aumentado en pequeña medida en el entorno de grandes infraestructuras (como la RM-1, autovía de San Javier a Sucina).

En relación con las determinaciones de protección de los distintos suelos incompatibles con su transformación urbanística, la propia Aprobación Inicial recogía, con idéntica nomenclatura y conceptualización que las Directrices, aquellos que se encuentran en el territorio municipal, lo que luego se desarrolla con más detalle en el subcapítulo específico dedicado al suelo no urbanizable.

2.7. DETERMINACIONES RESPECTO AL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

En relación al Sistema de Equipamientos, *Anexo IV "Recomendaciones en las Áreas Funcionales", II, 6.2 DPOTL* se propone la recuperación de balnearios del Mar Menor, como ejemplo del baño tradicional; mejorar las instalaciones existentes destinadas a la oferta náutico - deportiva de la Laguna del Mar Menor; mejorar la oferta cultural y de ocio con la creación de museos, bibliotecas, salas de exposiciones, teatros, cines, etc.; mejorar el equipamiento deportivo y comercial, cubriendo los actuales déficits; y aumentar la oferta asistencial y sanitaria, fomentando el turismo de salud.

Estas recomendaciones dan lugar a la reserva de una importante cantidad de suelos de futura cesión para equipamientos, tanto en los nuevos ámbitos urbanizables por Sectores de Santiago de la Ribera y San Javier como en las propuestas de revisión de algunos polígonos o subpolígonos de La Manga aún sin ordenar ni edificar.

La cuestión de los balnearios puede ser desarrollada en la zona litoral con sujeción a la normativa vigente, ya que no hay suelos disponibles en la primera o segunda línea de playa, lo que no impide la localización de establecimientos balnearios en cualquiera de los ámbitos de nuevo desarrollo propuesto, como posible aplicación del uso Residencial - hotelero.

La oferta náutico - deportiva tendrá un importante impulso e incremento de capacidad con el proyecto de Puerto Mayor, equipamiento turístico deportivo que este documento delimita y recoge.

La oferta cultural y de ocio puede situarse con holgura en cualquiera de los paquetes a desarrollarse donde intencionadamente se han señalado reservas obligatorias de suelo para equipamiento público de sistema general y donde los aprovechamientos permiten también la dotación privada.

El equipamiento deportivo necesita de importantes reservas de suelo, lo que se ha realizado aunque sin predeterminar en concreto su destino final, salvo el caso particular del Campo de Golf junto al núcleo de Roda ejecutado en los últimos años.

La oferta comercial, que se plantea ampliar, tiene un amplio reflejo en toda una serie de reservas de suelo en zonas estratégicamente ubicadas, siempre en la cercanía de los enlaces de la autopista o de los ejes principales.

La posibilidad de ubicación de un Centro de Investigación I+D, podría tener lugar en cualquiera de las áreas urbanizables de carácter terciario o industrial, ubicadas en la zona Norte y Oeste de San Javier.

También se plantea específicamente en el Anexo IV, la necesidad de cubrir los déficits existentes de equipamiento cultural, asistencial, sanitario, deportivo y de espacios libres, lo que se trata de resolver en la medida de lo posible en La Manga, concentrando los aprovechamientos de los polígonos aún no construidos y obteniendo cesiones para espacios libres (paseos marítimos fundamentalmente) y alguna pieza de suelo para cualquiera de los equipamientos mencionados como deficitarios.



En dicho Anexo se hace también referencia a que la normativa sectorial que se promulgue en los espacios protegidos del Mar Menor, Isla Perdiguera, Isla del Barón, debería estudiar la autorización de instalaciones turísticas y un centro de interpretación y buceo en la Isla Grosa.

Desde el PGM San Javier se remite en este sentido al cumplimiento de los correspondientes instrumentos específicos de protección y normativas sectoriales vigentes, y lógicamente al necesario Plan de Ordenación de Recursos Naturales, cuya previa redacción es imprescindible para el planteamiento de cualquier nueva actividad y que será el instrumento idóneo para detallar y pormenorizar los usos admisibles.

Asimismo se plantea en el mencionado Anexo, el desarrollo de una instalación turística en la zona mediterránea de La Manga, lo que es recogido en el PGM San Javier haciendo coincidir la delimitación del mismo con un ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar, en el que deberá redactarse un expediente de Delimitación de Sector que, dada la naturaleza jurídica de los terrenos ubicados en el dominio público marítimo, establezca con detalle los usos admisibles en consonancia con la legislación vigente y de acuerdo al proceso de tramitación de la autorización administrativa en marcha.

2.8. DETERMINACIONES RESPECTO AL SISTEMA DE TRANSPORTES

En relación al Sistema de Transporte y Comunicaciones, Anexo IV "Recomendaciones en las Áreas Funcionales", II, 6.3 DPOTL se propone en ellas 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 Santiago de 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 PGM San Javier 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.

Así mismo, en el artículo 30 DPOTL incluye la previsión de la futura Autovía de Santomera a San Javier, a día de hoy ejecutada completamente a su paso por San Javier, recogiendo en la propia ordenación la 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 la Aprobación Inicial 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.

En relación al problema concreto de la mejora de accesibilidad de La Manga, las Directrices proponen el estudio de emplazamientos adecuados para la ubicación de cabeceras de un Sistema de líneas marítimas así como una serie de propuestas para mejorar el tráfico de vehículos públicos y privados por el eje de la Gran Vía.

2.9. DETERMINACIONES RESPECTO AL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO EN LA MANGA

En el mencionado Anexo IV, se establece la necesidad de construir Paseos Marítimos en La Manga, tanto en el litoral mediterráneo como en el marmenorenses, y la Aprobación Provisional del Plan General recoge esta intención en todos aquellos polígonos donde el deslinde del dominio público permite ubicar bandas de espacios libres entre la ribera del mar y las construcciones, así como la consideración como espacio libre de las bandas de servidumbre de paso correspondientes al antiguo deslinde del dominio público, siempre que los recursos interpuestos por el Ayuntamiento se resuelvan en el sentido requerido.

Para todo ello se ha adoptado el criterio de reservar la totalidad de la banda de 20 m. que resulta inedificable por aplicación de la Ley de Costas, en aquellas situaciones en que de un modo general parecía más viable como en los polígonos de residencial colectivo, bien por la profundidad de las parcelas o bien por la escasa o nula presencia de edificaciones.

Si ello no era físicamente factible por la presencia de edificaciones consolidadas, se ha limitado esta banda a una anchura menor, en cuya sección aún cabe la adecuación de un paseo marítimo mínimo, y en casos extremos, como se señalaba más arriba, se ha procedido a la delimitación de los 6 m. de la servidumbre de tránsito que en cualquier caso habrá de quedar libre y sin cerramientos.

El planteamiento es incorporar estos suelos como Espacios Libres públicos utilizando para ello las cesiones pertinentes de los particulares, y siempre que exista una intervención de los Organismos ministeriales o de la Consejería correspondiente que permita la adquisición y adecuación de aquellos terrenos que sea preciso expropiar. Mientras, la solución podría ser considerar estos suelos con un régimen especial de suelo de Espacios Libres de dominio privado con Servidumbre de Uso Público.

2.10. DETERMINACIONES RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

En relación con las Infraestructuras Básicas del Territorio, cabe mencionar la construcción de una nueva depuradora en el municipio, ejecutada en consecuencia y con arreglo al Plan General de Saneamiento y Depuración de la Región de Murcia, así como se proyecta la creación de nuevas plantas de tratamiento de residuos, lo que será posible en cualquiera de los suelos no urbanizables de carácter agrícola mediante la redacción de un Plan Especial de Infraestructuras en suelo no urbanizable.

La nueva depuradora se materializa en la misma ubicación que la antigua, sustituyendo la de sistema de lagunaje por una nueva EDAR de tratamiento químico. Esto ha permitido que se reduzca el tamaño de las instalaciones, pudiendo incorporar la superficie restante a la ordenación de viales y espacios libres de la zona.

Igualmente se encuentra en estudio la ubicación de varios tanques de tormenta como infraestructura complementaria al alcantarillado. Estos tanques de tormenta serán compatibles con la ordenación ya que su ubicación se prevé debajo de espacios libres existentes o propuestos por el PGMO.

3. DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL (DPOTSI): REFLEJO EN EL PLAN GENERAL

3.1. CONSIDERACIÓN NO VINCULANTE DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES DE LAS DPOTSI.

Las *Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial* (en adelante, *DPOTSI*) fueron aprobadas por el *Decreto 102/2.006*, de 8 de junio, publicado en el BORM de 16 de junio de 2.006, con la finalidad de dotar de coherencia supramunicipal a la estructura de asentamientos de uso industrial, cuya gestión adolecía de un marcado carácter descentralizado que recaía en los Ayuntamientos.

Las *DPOTSI* contienen dos instrumentos de ordenación territorial que han sido elaborados conjuntamente:

- Directrices de Ordenación Territorial, que establecen una serie de principios directores en un sector concreto de la actividad económica,
- y un Plan de Ordenación Territorial, para regular concretamente determinados usos del suelo, así como prever determinadas actuaciones cuya planificación se ha considerado necesaria.

Las disposiciones particulares del *DPOTSI* que conciernen a San Javier se sintetizan en el plano de Propuestas correspondiente al Municipio, distinguiéndose *Propuestas del modelo de suelo industrial*, y *Suelo industrial común*:

A) Propuestas del modelo de suelo industrial:

Hay que distinguir tres tipos de propuestas: Áreas objetivo, Áreas en desarrollo a consolidar, y Áreas de Reserva Estratégica.

1. *Áreas objetivo*⁴: “*Minipolígono del Tránsito*” adosado al oeste del núcleo urbano del Mirador; responde al propósito de encauzar ordenadamente la demanda dispersa de suelo para naves industriales vinculadas a la actividad agrícola de los Nuevos Regadíos. Se complementa con un *Área de reserva y ampliación* que prolonga el Minipolígono hacia el oeste, a ambos lados de la rambla; esta ampliación se divide en dos fases 1 y 2 que corresponden respectivamente al este y oeste de dicho cauce. En prolongación de dicha ampliación se plantea una reserva para *Zona de servicios* junto a la autovía Sucina-Santomera.

Desde el PGM se plantean las ampliaciones de suelo industrial a ambos lados de la rambla y en las inmediaciones de la RM-1 autovía de San Javier a Sucina. Se plantean en dos fases de desarrollo, el sector más cercano al núcleo en primer lugar, y como no sectorizado la ampliación vinculada a la carretera.

2. *Áreas en desarrollo a consolidar*⁵:

- “*Venta del Pino*”. Pequeña zona industrial (es el PP-SJ-4) complementada por una extensa *Área de ampliación* a corto-largo plazo, que ocupa una banda continua adosada a la margen noroeste de la

⁴ *Áreas objetivo: son los suelos o sectores de desarrollo prioritario en la primera etapa de implementación de las propuestas municipales del Plan de Ordenación Territorial, delimitados de forma orientativa en función de la localización, relación con otros enclaves industriales, y del desarrollo modular propuesto. Las áreas objetivo están, en general, actualmente sin desarrollar urbanísticamente.*

⁵ *Áreas en desarrollo a consolidar: zonas que actualmente están en desarrollo dentro de los ámbitos propuestos en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial, en los que se propone mantener el ritmo de crecimiento actual, complementando posibles elementos de cualificación (servicios, dotaciones, infraestructuras).*



carretera San Javier-San Pedro en toda su longitud desprovista de usos residenciales. De este modo la zona Venta del Pino y su Área de ampliación configuran el denominado “*Eje Urbano San Javier-San Pedro*” respondiendo al criterio de “*Ordenación del corredor entre los dos municipios, como eje de servicios y actividades económicas. Integración con dinámicas turísticas*”.

- “*Minipolígono de San Javier*” entre el casco urbano de San Javier y la AP-7 y entre las Avenidas-carreteras de Balsicas y de Sucina. Relacionado con las actividades del eje San Javier-San Pedro. Se plantea bordearlo del lado de la AP-7 por una banda verde de *integración paisajística*.

3. *Área de Reserva Estratégica junto al cementerio* entre la ampliación de Venta del Pino y la AP-7 y entre la Avenida de Sucina y el camino rural que conduce al inmediato paso superior hacia el este (camino a Los Arocas, prolongación de la calle del Embalse de Talave). La posición estratégica de esta Reserva es notoria: un cuadrilátero (casi un cuadrado) con sendas zonas industriales colindantes en dos de sus lados, una autovía en un tercer lado, y los dos vértices de dicho lado coincidentes con un enlace a doble nivel y un paso superior.

En todos los casos se trata de actuaciones de nivel local, concebidas para la gestión municipal; en San Javier las DPOTSI no plantean Zonas Industriales denominadas Comarcales, ni operaciones de nivel regional tales como los CAEDI (Complejos de Actividades Económicas, Dotacionales e Industriales) o las Reservas Estratégicas Regionales.

Cabe señalar que en el PGM San Javier el modelo de distribución geográfica del suelo para actividad económica coincide con las pautas de las DPOTSI, observándose que éstas se han quedado algo atrasadas, pues algunos suelos planteados por ellas para futuros desarrollos están ya planificados, a veces urbanizados e incluso edificadas. Por ello el Plan aumenta notablemente la superficie prevista para estos usos afectando a todo el borde interno de la AP-7.

B) Suelo industrial común:

Al margen de las anteriores propuestas con carácter estructurante, se incluyen en este concepto cuatro enclaves de pequeñas “áreas industriales existentes o planificadas por los Ayuntamientos” situados en los bordes del suelo urbano residencial del núcleo de San Javier-Santiago de la Ribera:

- dos en la margen oeste de la Avenida La Unión, antigua carretera de San Javier a Los Alcázares (US-SJ-7 “El Maestro”, y UE-SJ-11);
- el ámbito UA-3 de las Normas, ya urbanizado (Los Urreas);
- y el ámbito UE-SR-1 junto a la F-34, frente al recinto de la Academia General del Aire.

Observación: en el contexto de las DPOTSI, se denomina Polígono local o minipolígono a las “*Áreas de actividad local de gran proximidad a la demanda en las que se desarrollan actividades de pequeña y mediana escala, con un alto grado de compatibilidad e integración en el medio urbano y territorial. Se distinguirán dentro de esta tipología:*

- *Minipolígonos Urbanos: Áreas en núcleos urbanos o en los accesos al núcleo, con actividades fundamentalmente de servicios, almacenamiento, comerciales y de transformación a pequeña escala.*
- *Minipolígonos Rurales: Áreas en zonas rurales, en entorno de regadío, de emplazamiento de industrias de primera transformación y almacenamiento agrícola.*
- *Enclaves Industriales en Núcleos Urbanos: Pequeñas zonas industriales situadas en entornos residenciales”.*



3.2. CONSIDERACIÓN SOBRE LAS DISPOSICIONES GENERALES DE LAS DPOTSI.

Además de las anteriores disposiciones particulares, procede considerar como recomendaciones algunas de las disposiciones generales, en especial las normas referentes a:

- las actividades industriales en suelo no urbanizable y urbanizable sin sectorizar (cap. I del Título III del Libro III *DPOTSI*)
- las condiciones de las actuaciones en frentes de carretera (cap. II del Título III del Libro III *DPOTSI*).

4. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL: EL SUELO NO URBANIZABLE

4.1. INCIDENCIA DE LA LEY ESTATAL

Es preciso referirnos, antes de pasar al análisis de las distintas categorías de suelo no urbanizable, a la incidencia del *Real Decreto Legislativo 2/2008*, de 20 de junio, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo* (en adelante, *TRLRS*) en las distintas clases de suelo establecidas por la legislación autonómica de aplicación.

En cuanto al régimen urbanístico del suelo, el *TRLRS* opta por diferenciar la situación y actividad, estado y proceso, definiendo los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación:

- Suelo Urbanizado: el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- Suelo Rural:
 - en todo caso, el preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización;
 - el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización;
 - y cualquier otro que no reúna los requisitos del que se halle en situación de suelo urbanizado.

Sin embargo, esta división del suelo es compatible con las clasificaciones formuladas en el presente Documento, basado en la legislación autonómica vigente de aplicación, puesto que ello es congruente con la citada Ley estatal.

De ese modo, en la Región de Murcia, tendrá la consideración de “suelo urbano” únicamente el “suelo urbano consolidado” al que se refiere el artículo 63 *TRLSRM*, correspondiéndose el resto de categorías a las que alude la normativa autonómica con la situación básica de “suelo rural”.

4.2. LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Teniendo en cuenta tanto la legislación aplicable (*TRLSRM* y *DPOTL*) como los valores de conservación que concurren en determinadas áreas del término municipal, se propone la siguiente tipología de suelos no urbanizables:

1. Categoría SNU de Protección Específica:
 - Ambiental y Forestal
 - Vías Pecuarias
 - Infraestructuras, Obras y Servicios Públicos
 - Dominio Público Marítimo-terrestre
 - Litoral
 - Agrícola de Zonas del Tránsito.
2. Categoría SNU Protegido por el Planeamiento:
 - Agrícola
 - Cauces.

Con lo que resulta la diferenciación de zonas que se expone a continuación:



CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE:

Las Categorías del suelo no urbanizable tienen sus correspondientes Claves de dos dígitos que son las que figuran a continuación, que se aplican a los recintos rurales correspondientes que estarían separados por la red de caminos y carreteras.

Para la denominación de las claves se ha seguido el criterio siguiente:

- la 1ª letra es el código común de Suelo no urbanizable Protegido la N de “no urbanizable”.
- la 2ª letra es la Categoría específica que refleja el tipo de protección.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

NA No urbanizable protección ambiental y forestal

El NA incluye siempre la numeración que corresponde a los espacios protegidos:

NA-1 Arenales de La Llana y Encañizadas

NA-2 Playa de la Hita

NA-3 Isla Perdiguera

NA-4 Isla del Mayor o del Barón

NA-5 Islas Grosa y El Farallón

NL No urbanizable protección del Litoral

NI No urbanizable protección Infraestructuras Obras y Servicios Públicos

NM No urbanizable protección del Dominio Público Marítimo-terrestre

NR No urbanizable protección Agrícola Zonas del Tránsito

NV No urbanizable protección de Vías Pecuarias

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLAN GENERAL

NG No urbanizable protección Agrícola

NC No urbanizable protección de Cauces

OTROS SUELOS: DEFENSA / AEROPUERTO Y NÚCLEOS RURALES

Reflejado en los planos del suelo rural se encuentran también los siguientes usos:

AD-G Suelo afecto a la Defensa Nacional y comunicaciones aeroportuarias

RR Núcleos Rurales

4.3. LA REGULACIÓN SEGÚN CATEGORÍAS

A continuación se detallan las características de cada una de las Categorías de regulación del suelo no urbanizable:

NA - SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA AMBIENTAL

Está constituido por espacios naturales que por sus peculiares características disfrutan de alguna figura de protección (Parque Regional, LIC, ZEPA, Convenio Ramsar, ZEPIM). En el término municipal de San Javier, esta categoría de suelos debe comprender:



- ✓ Salinas y Arenales de San Pedro del Pinatar
- ✓ Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor
- ✓ Islas e Islotes del Litoral Mediterráneo

Estos suelos de protección ambiental serán gestionados por la Administración competente. Los posibles usos a introducir se regularán mediante los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Planes Rectores de Uso y Gestión, instrumentos que prevalecen sobre el planeamiento urbanístico o de ordenación del territorio (*Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia*).

Por tanto, las infraestructuras turísticas que se sugieren desde las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia en algunos de los espacios pertenecientes a esta categoría de suelos (Isla Barón, Isla Perdiguera, Isla Grosa) deberán respetar los valores naturales del entorno y ser autorizada por la normativa sectorial que se promulgue en estos espacios protegidos.

En particular corresponderá al Plan de Ordenación de Recursos Naturales la definición de los usos aplicables, y éste a su vez deberá incorporar las medidas derivadas de la inclusión de estas islas como parte del Paisaje protegido de los Espacios Abiertos e Islas del Mar Menor, de su inclusión en la ZEPA, Zona de Especial protección de aves según la directiva comunitaria, de las prescripciones derivadas de la propuesta de su inclusión como LIC, Lugares de Interés Comunitario, según la directiva europea Hábitat, así como de las derivadas del Convenio RAMSAR.

NV- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. En el término municipal de San Javier existen 6 vías pecuarias (si bien ocupadas en parte):

Denominación	Anchura (m)	Longitud (m)	Superficie (ha)
Cañada Real de la Raya	75,22	1.350	5,0773
Vereda del Vinco	20,89	12.000	25,0680
Vereda de los Alcázares	20,89	3.500	3,6557
Vereda del Mirador	20,89	600	1,2534
Vereda del Mirador a Pozo Aledo	20,89	4.100	8,5649
Vereda del Camino de la Hilada	20,89	6.000	12,5340
Total		28.550	58,2423

Los usos permitidos, el tradicional y los compatibles y/o complementarios, están regulados por la normativa básica estatal (*Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias*).

NR- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA AGRÍCOLA DE ZONAS DEL TRASVASE

Esta categoría de suelos se corresponde con suelos de alta capacidad agrológica y suministro de agua garantizado por el Traspase Tajo-Segura (Unidades de Demanda Agraria del Regadío reguladas por Decreto de zonas regables de dicho Traspase). Engloba los terrenos afectos a la Comunidad de Regantes del Campo de Cartagena, comprendidos entre el canal del Traspase y la Autovía AP-7, circunvalación de San Javier.



Los usos admitidos son los definidos en la Normativa, en cualquier caso de acuerdo a las indicaciones planteadas desde las Directrices de Ordenación del Litoral, fundamentalmente los propios de las explotaciones agrarias, incluyendo las construcciones e instalaciones propias de estas actividades. Quedan prohibidos los usos residenciales, turísticos e industriales. Respecto a la localización de infraestructuras, queda condicionada a la Ordenación Territorial y Sectorial y Planificación Municipal.

NL- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL LITORAL

Esta categoría incluye áreas no urbanizadas del litoral que careciendo de otro tipo de protección, presentan por su localización una alta fragilidad paisajística, por lo que es imprescindible protegerlas del proceso urbanizador.

Se recomienda mantener la situación actual sin menoscabo de las intervenciones de mejora paisajística que se determinen. Por ello, el uso principal es el actual (equipamientos turísticos abiertos a situar en suelo rústico: camping) y los usos permitidos son los de regeneración y conservación de la naturaleza.

NI- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE INFRAESTRUCTURAS, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Este concepto es aplicable a las zonas de servidumbre de infraestructuras de obras públicas y superficies ocupadas por sistemas generales de infraestructuras (viarias, etc.) cuando se enclavan en grandes espacios de suelo no urbanizable protegido, donde se permite los usos regulados según la normativa sectorial.

NM- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

Concepto aplicable a las zonas de dominio público marítimo-terrestre, según deslinde. En él sólo se permiten los usos regulados en la legislación sectorial.

NG- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

Esta categoría de suelos, propia del Plan General, se corresponde con los suelos de alta capacidad agrológica situados al norte del canal de Campo de Cartagena, no incluidos en la zona regable del Trasvase Tajo-Segura, pero transformados al regadío casi en su totalidad.

Si bien esta categoría de suelos no está contemplada en las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia, en el caso de San Javier resulta de fundamental interés debido a la gran importancia que tiene el sector en la economía del municipio y para evitar la proliferación de asentamientos en este sector del municipio, conservando su uso agrícola tradicional.

Los usos admitidos son los definidos en la Normativa, fundamentalmente los propios de las explotaciones agrarias, incluyendo las construcciones e instalaciones propias de estas actividades. Quedan prohibidos los usos residenciales, turísticos e industriales. Respecto a la localización de infraestructuras, queda condicionada a la Ordenación Territorial y Sectorial y Planificación Municipal.

Por otro lado se prevé que las actividades de tipo industrial, incluso las vinculadas al tratamiento y envasado de productos agrícolas, puedan ubicarse en los abundantes suelos de tipo urbanizable industrial o de servicios, dispuestos en el entorno de San Javier, en El Mirador y en Roda, dejando los suelos agrícolas propiamente dichos, destinados en exclusiva a la explotación primaria.



NC- SUELO NO URBANIZABLE DE CAUCES PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

Tal y como se comenta en el apartado 2.1 de esta Memoria en relación a los Suelos No Urbanizables, no existe en el término de San Javier ningún cauce suficientemente relevante a escala territorial amplia como para dar lugar a la delimitación de un “Suelo de Protección de Cauces” definido por las DPOTL, por analogía cabe definir un Suelo no urbanizable de Cauces Protegido por el Planeamiento (NC), con régimen de usos definido por la Normativa de forma coincidente con el de las DPOTL, pero adaptando algunas de esas determinaciones a la casuística específica de San Javier.

Se propone uso de Suelo no Urbanizable de Cauces Protegido por el Planeamiento al dominio público que delimita el propio cauce, y se reduce la afección de la banda citada en los arts. 23 y 24 de las DPOTL que no será de 100 sino de 50 metros y éstos se medirán a ambos lados de sus bordes. Esta banda de afección tendrá restringidos los usos según la legislación de dominio público hidráulico en lo que se refiere a condicionantes de su línea de policía.

AD-G SUELO AFECTO A LA DEFENSA NACIONAL

El espacio ocupado por la Academia General del Aire y Aeropuerto de San Javier se considera como un suelo afecto a estos usos con carácter de Sistema General no adscrito a ninguna de las clases de suelo urbano, urbanizable, o no urbanizable:

Al respecto, hay que traer a colación la disposición adicional segunda “*Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas*” del *Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal, R. D. Leg. 2/2008*, de 20 de junio, que exige que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.

4.4. LA ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES

RR- SUELO URBANO RESIDENCIAL DE NÚCLEO RURAL

Considerando las especiales características que presentan las agrupaciones de viviendas asentadas en el área agrícola, a medio camino entre los suelos urbanos y las viviendas asociadas al uso agrario, y siguiendo las categorías de suelo urbano que contempla el *artículo 63 TRLSRM*, se crea la categoría de Suelo Urbano de Núcleo Rural, clave RR.

Esta categoría de suelo precisa cumplir los siguientes requisitos:

- Las agrupaciones de viviendas deben presentar viario e infraestructura común.
- Deben existir relaciones propias de la vida comunitaria entre ellas.
- Deben constituir un asentamiento tradicional reconocido oficialmente con un topónimo.
- Deben estar especialmente vinculadas a las actividades propias del sector agrario.

El resto de asentamientos existentes en el área agraria, que no cumplen todos los anteriores requisitos se consideran construcciones asociadas al uso principal del suelo, el agrario.

En la normativa se especifican las condiciones particulares de este uso, y en el plano de la Estructura General de Clasificación del Suelo se identifica la situación de cada una de las entidades consideradas como Núcleo Rural (RR).

Los núcleos rurales considerados en San Javier por ser agrupaciones que reúnen estos requisitos son:



COD_SNU	DESCRIP	NUM	NOMBRE	AREA
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	1	LOS BRAULIOS	5.372,65
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	2	LOS ROCAS	6.151,92
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	3	LOS ALJIBES	12.384,54
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	4	LOS TONES	4.697,79
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	5	LAS PALOMAS	15.372,88
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	6	LO PEÑA	5.504,82
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	7	LOS LÓPEZ	8.321,72
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	8	LOS SÁEZ DE TARQUINALES	25.470,76
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	9	LOS MATAS	1.191,77
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	10	LOS GALLOS	6.440,88
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	11	CASAS DEL HONDO	7.755,24
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	12	LOS JIMÉNEZ	2.862,34
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	13	LOS MERCADERES	3.560,77
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	14	ALJIBE LARGO	6.786,27
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	15	LOS RASTROJOS	3.180,56
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	16	LOS FACONOS	13.453,38
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	17	LOS CASTELLANOS	22.672,43
RR	Suelo Urbano de Núcleo Rural	18	EL LUGARICO	4.661,34

155.842,06

5. 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 según el art. 101 *TRLSP* para el Uso global Residencial son en general los correspondientes al grado de baja densidad, o sea hasta 0,40 m²/m²s por Sector en los Suelos Urbanizables Sin Sectorizar y Sectorizados, excluidos los Sistemas Generales vinculados. Incluyendo éstos, no se supera el índice resultante de 0,50 m²/m²s, máximo permitido para baja densidad. En las Áreas y Sectores de usos Terciario o Industrial se han adoptado aprovechamientos más acordes con la especificidad de este tipo de usos, tomando como índice de aprovechamiento el 0,65 m²/m²s, de modo que el índice resultante tras vincular los Sistemas Generales no supere el índice resultante de 0,75 m²/m²s, máximo establecido por la ley.

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 Ámbitos, así como su ubicación preferente, que viene referida en las Condiciones Particulares de dichas fichas y la ordenación general del PGMO. En caso de contradicción de superficies entre lo grafiado en los planos y los datos numéricos expresados en las fichas de ámbitos, prevalecerá este último dato. Además, en los planos de ordenación en determinados casos se indicará la localización vinculante de cesiones locales pero no su superficie (espacios libres y equipamientos según el caso), de modo que consoliden la coherencia de la ordenación propuesta por el PGMO.

5.1. EL TERRITORIO CONTINENTAL. EL PLANEAMIENTO

SAN JAVIER / SANTIAGO DE LA RIBERA / OTROS NUCLEOS URBANOS

Se considera que el suelo continental del municipio de San Javier está centrado en dos núcleos principales prácticamente adyacentes, San Javier y Santiago de la Ribera, el primero que acoge la capitalidad municipal y los principales servicios y dotaciones, así como diversas zonas industriales, y el segundo estando mucho más enfocado a la residencia turística y actividades de ocio y vacacionales.

Además, y más al interior, se encuentra el núcleo de El Mirador, pedanía agraria de tipo medio que tiene un contingente importante de población así como un creciente desarrollo de actividades industriales. Pozo Aledo, por su proximidad a San Javier y su excelente posición frente a las comunicaciones, se podría considerar como un pequeño núcleo adosado prácticamente al de San Javier. Lo Llerena es una pequeña prolongación del núcleo de San Cayetano de Torre Pacheco, pero dentro del término de San Javier. Finalmente y aunque muy reducido hasta hace poco tiempo, el histórico núcleo de Roda ha experimentado una serie de desarrollos y modificaciones de planeamiento que lo está asimilando a los nuevos suelos urbanizables de carácter turístico.

En cuanto a la situación urbanística interna de los núcleos urbanos del territorio continental, se puede considerar en general satisfactoria, pues aunque los tejidos urbanos más antiguos -centros de San Javier y La Ribera, casco de El Mirador- tienen problemas de estrechez de calles, los trazados viarios de los nuevos desarrollos han mantenido una cierta proporción con las densidades locales de edificación de las manzanas, generalmente de vivienda unifamiliar, habiéndose generado algunas piezas importantes de equipamientos y otras, más pequeñas, de espacios libres.

No obstante, y con la excepción de los Planes Parciales de Ciudad Jardín y El Recuerdo, se aprecia que en general los nuevos desarrollos de las dos últimas décadas, algunos en marcha y otros aún pendientes de completar su ejecución, se han diseñado desde una óptica muy restringida, sin considerar las posibles grandes líneas de desarrollo, ni las soluciones de continuidad y contigüidad, ni tampoco la coherencia de la



trama urbanística resultante. Es por otra parte una situación típica de desarrollos planteados en ausencia de un Plan urbanístico que debiera haber contemplado precisamente esa estructura y criterios generales que faltaban en las Normas Subsidiarias.

En algunos puntos, la consolidación de edificaciones recientes y de una red viaria cuya lógica interna difícilmente puede armonizarse con la de una estructura de orden más general, está condicionando y dificulta la adopción de lo que habrían sido las mejores soluciones para satisfacer la demanda futura del normal funcionamiento del conjunto de San Javier y La Ribera como un continuo urbano; más aún si se tiene en cuenta que pronto este continuo urbano se extenderá a San Pedro y Lo Pagán. No obstante en el nuevo instrumento de planeamiento se ha tratado de remediar, siempre que ello era posible, las carencias y dificultades que se han encontrado, intentando actuaciones de reforma y mejora de la estructura en aquellos casos en los que por no haberse aún consolidado la ejecución de urbanización o edificación, no revierta en una carga económica para el Ayuntamiento.

5.2. RESUMEN DE LAS PROPUESTAS

Los problemas más importantes que se han detectado y la estrategia y medidas aplicadas, se resumen a continuación:

San Javier:

Ya se había detectado desde el Diagnóstico Previo, que el desarrollo urbano actual de los núcleos principales resultaba en algunas zonas un tanto impreciso, haciéndose esto más patente en San Javier, cuyos actuales contornos irregulares no contribuyen a su adecuada definición, a lo que se añaden importantes problemas de continuidad de la trama viaria principal, situación que en cualquier caso no es exclusiva de este núcleo.

Así, en la zona Norte, la continuidad a través del Plan Especial de Reforma Interior del Polideportivo no ha priorizado suficientemente alguno de los viales propuestos, que con secciones de calles del orden de los 10-12 m., resultan insuficientes para canalizar los tráficos y jerarquizar la estructura urbana futura. Con el nuevo PERI de Telefónica la principal finalidad es resolver el problema de inundabilidad mediante la localización de espacios libres y viales en el entorno del principal eje de escorrentía que atraviesa el ámbito, de modo que se puedan reconducir gran parte del volumen de agua. Los viales además deberán resolver los conflictos de conexión del ámbito. Como no se ha desarrollado el PERI de la Calavera, que se corresponde con un terreno que podía desbloquear en parte esta situación de las tramas urbanas actuales de suelo urbano, se ha planteado insertarlo en un sector de suelo urbanizable (US-SJ-11) que se incorpora al nuevo mallado viario con una capacidad muy superior que beneficiará la fluidez de la vialidad a medio plazo.

Los actuales desarrollos de tipo terciario o industrial en torno a la carretera N-332 desde el cruce con la carretera de Sucina hasta el límite con el término municipal de San Pedro, tienen una cierta carencia de diseño de detalle de su interior y no han contemplado una solución correcta para sus bordes en los lados opuestos a la mencionada carretera, pues no han tenido en cuenta que el desarrollo urbano podía llegar en algún momento hasta su colindancia.

En el borde Sur y Oeste de San Javier, y en todo el arco que va desde la carretera de El Mirador hasta la zona conocida como de Los Gallegos, se planteaba un importante problema de solución de bordes y faltaba por articular correctamente un vial de circunvalación que evitase el paso por el centro. Afortunadamente, en esta zona hay suficiente espacio para plantear nuevos desarrollos que incorporen estas soluciones y que den al principal núcleo del municipio un aspecto exterior adecuado a su categoría. Por ello se plantea un importante trazado de circunvalación que en algunos puntos se desdobra, para diversificar los tráficos futuros y garantizar mejor su funcionamiento.

Esta vía de circunvalación pretende ser la alternativa a las conexiones en todas las direcciones, evitando el paso por el único eje central de la carretera de La Ribera - Avenida del Mar Menor. A su vez, esta nueva vía



parque permitirá articular los accesos a los nuevos sectores planteados, alrededor tanto de San Javier como de Santiago de La Ribera.

Santiago de La Ribera:

También en La Ribera los actuales límites del suelo urbanizado plantean algún problema, sobre todo en su borde interior hacia el Oeste, las Unidades de Ejecución que se han venido desarrollando, no han contemplado suficientemente los criterios de continuidad de la trama original del antiguo Ensanche, que resulta un interesante ejemplo de buen urbanismo, y han dado una sección insuficiente a las calles perpendiculares que podrían haber constituido la armadura principal de las futuras extensiones de La Ribera.

Tampoco se han planteado en las actuaciones desarrolladas recientemente en La Ribera viarios paralelos a la ribera del Mar Menor de la importancia de los actualmente existentes, siendo este sentido Norte-Sur fundamental para el futuro a largo plazo, pues es previsible que también San Pedro del Pinatar se desarrolle ocupando los terrenos interiores entre el actual casco urbano y la autopista, y en este caso sería indispensable multiplicar las posibilidades de interconexión y comunicabilidad entre ambos núcleos para facilitar el futuro funcionamiento integrado, como se señala en las *DPOTL*.

La trama de manzanas en La Ribera, al ser muy menuda de tamaño, se ajusta bien al tipo de uso residencial, de tipología generalmente agrupada o unifamiliar, compatible por ejemplo con pequeñas instalaciones residencial-hoteleras, si bien no es compatible con la posibilidad de albergar usos de mayor densidad edificatoria, alturas superiores a las actuales o que conlleven una mayor generación de tráfico, como las que derivarían de la implantación de actuaciones hoteleras de cierto tamaño.

Coherente con estos planteamientos, se sigue manteniendo la morfología residencial agrupada y se ha adoptado una Ordenanza Residencial específica, con mantenimiento de la edificación actual para las parcelas que albergan torres, de manera que sin tener que crear una normativa que las regule y que tendría que ser distinta para cada caso, se asume por el nuevo Plan esta situación especial, garantizando los derechos correspondientes al aprovechamiento existente.

Por todo ello, la implantación de nuevos usos residenciales de baja densidad, que se plantean para esta zona, se han ubicado en los terrenos aún sin edificar, situados a escasa distancia del borde litoral, más al Norte y al Oeste del Plan Parcial de San Blas, hasta llegar a la carretera N-332, así como al Sur, entre la zona reservada a Defensa, Academia General del Aire y Aeropuerto, y en los desarrollos de los barrios de El Carmen y El Recuerdo. Los industriales y terciarios se plantean en cambio a ambos lados de la N-332 y hasta la autopista.

El conjunto San Javier-Santiago de La Ribera:

En los dos núcleos principales del territorio continental, tomados como un conjunto, se adopta una estrategia que se basa fundamentalmente en la creación de nuevo suelo urbanizable con capacidad ampliamente suficiente para el desarrollo de dichos núcleos durante un amplio período de tiempo, señalando desde ahora las pautas y los ejes básicos de la estructura, para garantizar la armonía y coherencia final de las actuaciones que necesariamente se irán produciendo en distintos momentos.

Para ello, se ha dispuesto con miras a su urbanización, de aquellos suelos que aun teniendo un aprovechamiento agrícola en la actualidad, se encontraban próximos a los actuales límites del suelo urbano o urbanizable, y estaban situados al Este de la autopista A-37, por considerar que es razonable pensar que el desarrollo debe de ser continuo, que se deben prolongar los ejes viarios más significativos existentes en la actualidad y que las nuevas actuaciones deben de contribuir en parte a mejorar las condiciones urbanísticas del tejido urbano ya existente.

La estructura de este extenso territorio se organiza en grandes áreas de uso prioritario que deberán ser objeto de subdivisión mediante el proceso de sectorización y por supuesto de su posterior subdivisión en unidades de desarrollo, marcándose con claridad una retícula de viarios estructurantes que enlaza, en la



medida de lo posible, con las calles existentes, intentando crear recorridos amplios capaces de absorber las necesidades de tráfico y aparcamientos en un futuro a largo plazo. Igualmente se indican los viarios vinculantes que se considera indispensable respetar para garantizar continuidad vial, y por otro lado se indican los viales orientativos que podrán ser tenidos en cuenta o no por el planeamiento de desarrollo de los distintos sectores.

Para esta zona se proponen fundamentalmente usos de tipo residencial, que en parte puede transformarse en hotelero, o incluso tipo "resort", si bien no se condiciona de forma rígida el destino final, que deberá depender de lo que se plantee en los Sectores que se tramiten y a cuyos efectos se plantean desde el Plan General una serie de reglas. Estos usos se han concebido como zonas de baja densidad que aplicarán Ordenanzas basadas en la Residencial Unifamiliar o Colectiva pero que podrían tener unas variantes específicas en cada Sector, abriendo de esta manera el abanico de oferta de productos inmobiliarios sin tener en todo caso que recurrir a los bloques en altura.

Se podrá elegir entre las múltiples parcelas destinadas a Equipamientos para la ubicación de algunos de los servicios que se enunciaban en el Plan Estratégico como deficitarios, tales como Centros Sociales Polivalentes, Centros de Servicios Sociales, Centros para Mayores, Deportivos, Culturales, o bien equipamientos de tipo más específico como una gran Sala de Reuniones cubierta u otros. Igualmente se tendrán en cuenta las futuras cesiones de equipamientos locales por parte de los sectores para la posible implantación de las dotaciones comentadas anteriormente.

También se plantean desarrollos en la zona situada entre la CN-332 y la Autopista A-37, tratando de formalizar un borde ordenado para el futuro conjunto urbano de San Javier, y proponiendo aquí fundamentalmente usos de tipo industrial o terciario que bien pudieran dar cabida al Centro Logístico que se proponía en el Plan Estratégico o a los mini polígonos industriales y de servicios igualmente mencionados. En estas zonas se articula la continuación del vial o viales de circunvalación urbana, que a la vez servirán para ir dando acceso y servicio a las nuevas zonas.

El acceso a los nuevos suelos urbanizables Los Gallegos - El Retiro y Ciudad Jardín Aeropuerto, se podrá facilitar por la nueva vía de circunvalación exterior y se plantea crear un tramo de vía parque en la parte que se apoya en la actual carretera F-34, frente al aeropuerto, para reclamar desde el exterior la mayor visibilidad de estas futuras e importantes actuaciones.

Otros núcleos

El núcleo de El Mirador tiene una clara necesidad de expansión tanto residencial como industrial y es probablemente en base a ello y a las expectativas generadas, que ya se habían previsto en las Normas Subsidiarias y en posteriores expedientes de modificación, unos paquetes de suelos urbanizables de extensión en torno a dicho núcleo, que sin embargo no se han desarrollado como se preveía.

La ausencia de estructura prevista para estos suelos, y la mala experiencia de los desarrollos realizados sin pautas de nivel general en torno a San Javier o La Ribera, hacía completamente indispensable la adopción de una serie de criterios y medidas para asegurar la estructura futura de estos desarrollos y facilitar de paso su posterior gestión por piezas pequeñas, garantizado el respeto y contribución de cada una a una ordenación racional y coherente, tal y como también se plantea para otras áreas del municipio.

Es lo que plantea el Plan General, marcando además de los trazados de los viales de sistema general, la futura ubicación de los principales Espacios Libres y Equipamientos que irán dotando y mejorando la calidad urbanística del núcleo, habiéndose adoptado la idea de continuar el parque lineal a lo largo de la escorrentía existente y en continuidad a un proyecto ya iniciado en este sentido.

Un vial perimetral, articulado mediante glorietas de diámetros capaces para absorber correctamente los radios de giro de vehículos pesados e industriales, resolverá la frecuente circulación de este tipo de vehículos sin necesidad de atravesar el centro del núcleo de El Mirador. Además se refuerza el carácter de vía de



comunicación preferente del eje de la F-34, carretera que enlaza El Mirador con La Ribera, tal como establecen las Directrices.

Estos nuevos ámbitos, que son Sectores urbanizables y áreas de suelo urbanizable sin sectorizar, se destinan a uso residencial, mixto e industrial o de servicios, pudiendo acoger una estructura del tipo mini polígonos. En alguno de estos ámbitos se podría acoger igualmente el Centro de Apoyo Tecnológico al agricultor que se proponía en el Plan Estratégico.

Este mismo planteamiento es el seguido con los paquetes de suelo urbanizable de ensanche situados en torno a Pozo Aledo y Roda, cuya estructuración obligada desde el Plan General permitirá un adecuado desarrollo de las futuras actuaciones y una plena integración de las mismas en los actuales núcleos, complementando en espacios libres y reservas de equipamientos, las dotaciones de carácter público.

En el caso particular de los terrenos situados entre Pozo Aledo y El Mirador, se ha ejecutado un equipamiento de carácter sanitario como es el Hospital del Mar Menor de carácter comarcal, junto con sus accesos directos a la red de vías de alta capacidad, tanto a Balsicas y a Sucina. Ambos tipos de elementos son considerados Sistemas Generales y han sido adscritos a una serie de Sectores de Suelo urbanizable en función de su mayor proximidad al suelo urbano y de sus mayores perspectivas de desarrollo en un futuro a corto – medio plazo de modo que han posibilitado su ejecución. Para mayor integración de la infraestructura hospitalaria se ha propuesto el desarrollo de sectores residenciales y terciarios que consoliden la continuidad desde Pozo Aledo al principal equipamiento del municipio.

5.3. ALGUNAS INTERVENCIONES ESPECÍFICAS

A pesar de que el planteamiento general del Plan General de San Javier es el de mantener la mayoría de las calificaciones y clasificaciones vigentes o en tramitación en la zona continental del municipio, hay sin embargo algunas correcciones que han parecido convenientes, no obstante lo cual hay que señalar que en general se ha propuesto el mantenimiento del aprovechamiento asignado por los instrumentos de planeamiento aprobados en los casos en los que se plantean modificaciones.

En todo caso los ámbitos que han sido objeto de reajuste de alguno de sus parámetros se corresponden con una Ficha Urbanística en la que se reflejan todas las condiciones que son propias del Plan General. Algunas de estas intervenciones merecen la pena de ser destacadas por la influencia favorable que podrán tener en un plazo corto sobre zonas ya consolidadas.

Es el caso del importante ámbito de planeamiento señalado en la antigua parcela de la Residencia de Telefónica, para el que el documento de Normas Subsidiarias no preveía ninguna condición específica a pesar de la importancia de su estratégica situación en una zona muy urbanizada, próximo a la Avenida del Mar Menor y encajado entre calles muy consolidadas, así como a la existencia del edificio dotacional que es susceptible de usos diversos. Se prevé una reserva para Espacios Libres en continuidad con el parque existente y se señala una cesión para Equipamientos, en la zona donde se ubica el edificio de la Residencia, abarcando un entorno adicional de parcela.

En cuanto a la zona de La Calavera, su situación en una zona sin urbanización adecuada y sólo edificada en parte, prácticamente colindante con la Avenida del Mar Menor y sirviendo de base a la Avenida del Mediterráneo, hacen que su interés sea estratégico, por estar a caballo entre Santiago de La Ribera y San Javier, en un punto que a la vez será la salida natural de todos los desarrollos interiores, a comenzar por San Blas, Las Campillas, etc.

Se ha considerado que la clasificación como suelo urbanizable sectorizado entre dos suelos urbanos (La Calavera) era la mejor forma de incorporar la zona a un desarrollo adecuado, que incluye la apertura de un vial de 25 m. de sección en prolongación casi recta de la Avenida del Mediterráneo, que a modo de bisectriz, enlazará directamente a través del polígono con la calle Río Benamor. El trazado propuesto no afecta a ninguna de las edificaciones señaladas en los planos. También se realizan en este Sector reservas de secciones



suficientes para los viales circundantes, como la prolongación de hacia la Av. del Mar Menor de la Av. del Mediterráneo y una reserva de Espacios Libres que permitirá un ensanchamiento del actual pasillo verde planteado por el Plan Parcial Torre Mínguez.

La Ciudad del Aire por su parte, es un recinto situado a modo de enclave en el entramado urbano del Ensanche de Santiago de la Ribera. Su ordenación urbanística es adecuada. La densidad de viviendas se corresponde con manzanas de amplias proporciones en comparación a las de la trama urbana circundante, y están destinadas casi exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. Los pormenores de su ordenación y definición de normativas edificatorias específicas, responden a la última tramitación realizada en el ámbito correspondiente a la Modificación nº 71 de las Normas Subsidiarias vigentes.

En relación a la pieza, de casi 5 Ha. de superficie, que las Normas Subsidiarias delimitaban como Sistema General de Zona Deportiva ubicada entre las calles Virgen del Consuelo y Salamanca, se ha planteado delimitar un ámbito de Plan Especial que abarca su totalidad ya que por falta del adecuado mecanismo de gestión, no había podido ser obtenida hasta el momento. El uso adoptado ahora por el nuevo Plan General será el Residencial y Terciario, aplicando un aprovechamiento que se puede materializar en una parte de los terrenos de este ámbito, en el que se ha previsto una importante cesión de suelo para equipamiento público, que por sus dimensiones y por coincidir geográficamente con una situación centrada en un barrio carente de servicios dotacionales de cierta importancia, podrá alojar en el futuro alguna de las dotaciones públicas más necesitadas en esta zona del núcleo de La Ribera. En lo que se refiere a los viales, se propone el ensanchamiento de las secciones de las calles que actualmente rodean el ámbito, para articular mejor el futuro tráfico de acceso tanto a la dotación pública como a la privada. Del mismo modo se prevé una cuña de espacios libres que absorbe las diferencias de alineación de las distintas tramas.

5.4. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA MANGA

El suelo de La Manga tiene una situación urbanística muy particular, a la que ya se hacía amplia referencia tanto en el Avance como en el Documento de Diagnóstico Previo y de Aprobación Inicial, y en el capítulo de conclusiones del mismo, presentando una serie de problemas de solución bastante difícil, en parte debido al nivel de consolidación de muchos de los polígonos construidos, pero también por no existir más suelo que pudiera estar disponible, pues el que conforma los polígonos aprobados en su día agota el terreno físico de La Manga.

No obstante existe en algunas zonas una oportunidad para arbitrar soluciones específicas, en función de su viabilidad técnica y fundamentalmente de las posibilidades existentes de intervenir allí donde aún no se han comenzado aún las edificaciones. Se trata de resolver algunas cuestiones pendientes de reordenación de zonas o de obtención de espacios libres y cesiones para equipamientos en aquellas zonas donde ello es posible. Para estas intervenciones se ha tenido en cuenta el principio básico de que en todos los casos se haga referencia a los criterios vigentes en materia de aprovechamiento y por supuesto al mantenimiento de las edificaciones ya existentes.

El objetivo fundamental ha sido intentar paliar los distintos déficits acumulados debidos a la ausencia, desde el inicio del proceso urbanizador de esta franja litoral, de una planificación urbanística acorde a los estándares establecidos por las sucesivas legislaciones del suelo (*Ley de 1956*, *Ley de 1975*, y siguientes), ya que la *Ley de Centros de Interés Turístico* a la que básicamente se acogieron los planes que se han venido desarrollando, no contenía las necesarias previsiones de carácter urbanístico y era completamente insuficiente para acometer el proceso de clasificación de suelos.

Algunos de los problemas más importantes que se ha intentado paliar se refieren a la ocupación de los bordes costeros por la edificación, no habiéndose podido ejecutar hasta ahora el correspondiente paseo marítimo de forma continua, tanto en la ribera del Mar Menor como en la del Mar Mediterráneo. Otro problema es la ocupación de las escasas zonas significativas del territorio desde el punto de vista geomorfológico como las puntas del Galán, Pedrucho y Pedruchillo en la parte central de La Manga, hoy



edificadas hasta el borde litoral, y las del Pudrimer en Veneciola, el Cocedor y el Faro en la zona del Estacio, ocupadas en parte por edificación o por zonas aún pendientes de desarrollar completamente.

Las zonas que están destinadas a ordenaciones de uso global residencial unifamiliar, se consideran como suelo urbano consolidado, incluso las que estando afectadas gravemente por los deslindes de costas han sido incluidas en ámbitos de Planes Especiales, aún estando sujetas a la previa tramitación del correspondiente Plan Especial.

En el caso de que una parcela de uso global residencial unifamiliar se vea afectada por el Dominio Público Marítimo Terrestre (que incluye la extinta Zona Marítimo Terrestre) y sus servidumbres en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3,00 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas, con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo.

Igualmente, si la superficie neta resultante al objeto de ubicar la edificación, una vez aplicada la línea de servidumbre de protección, resulta igual o inferior al 30% de la superficie máxima de ocupación de la parcela, no será de aplicación la limitación establecida para la tercera planta en el apartado relativo a los parámetros de altura máxima de su norma particular de zona correspondiente.

En aquellas parcelas de uso global residencial unifamiliar que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma tal que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5,00 metros en toda su longitud, medidos desde la línea de fachada de la parcela con vial público y hasta la línea de delimitación de la zona de servidumbre de protección, se permitirán de forma parcial los usos dotacionales, relacionados en su norma particular de zona, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1.000 m², con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez deducidas las posibles superficies de DPMT, siéndoles de aplicación el resto de condiciones establecidas en su correspondiente norma particular de zona. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los estipulados por la vigente legislación estatal en la materia, debiendo prestar servicios necesarios o convenientes para el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre o pudiendo ser instalaciones deportivas descubiertas, estando sujetos a la preceptiva autorización del organismo sectorial regional competente en la materia, que establecerá las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público. En caso de destinar la parcela a los usos dotacionales privados permitidos en servidumbre de protección, quedarán sin efecto las excepciones relativas tanto a los retranqueos de la edificación a fachada y a linderos, como la relativa a la eximencia de la limitación establecida para la tercera planta.

Otro problema importante es la escasa presencia de Espacios Libres y Jardines Públicos realmente aprovechables, habiéndose tratado de que la cuantía de los espacios libres propuestos por el Plan General cumpla con el estándar obligatorio de Sistemas Generales de Espacios Libres según la Ley del Suelo de la Comunidad de Murcia de manera que esta importante zona turística disponga de zonas libres para el paseo y recreo. Para remediar esta situación se han mantenido las reservas de suelo para Espacios Libres pendientes de cesión y ejecución, no admitiendo su reducción.

Además se recogen franjas lineales de espacios libres situadas a lo largo de las líneas de costa, que podrán convertirse en paseos marítimos arbolados o acondicionados con vegetación adecuada a los requerimientos climáticos y escasa dotación de agua, y dotados de algún vial longitudinal de recorrido exclusivamente peatonal.

El diseño de todos los Espacios Libres, se ha realizado de forma que siempre que ha sido posible, se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro en alguna parte de los mismos, para que su superficie pueda ser considerada a los efectos del cómputo de los Sistemas Generales de Espacios Libres por habitante con el objeto del cumplimiento también en La Manga de este requisito legal.

Respecto al déficit de reservas de suelos de cesión para Equipamientos públicos, el PGM San Javier ha planteado estas reservas allí donde era viable su obtención, sin alterar los derechos consolidados de las distintas zonas. Estas reservas de suelo están ubicadas en zonas estratégicas, con forma y superficie aptas



para poder acoger los distintos servicios públicos que permitan dar un servicio eficaz a la población en los diversos tramos de La Manga, en consonancia con las propuestas realizadas en las *DPOTL*.

La falta de previsión de una red de comunicaciones con capacidad suficiente para responder adecuadamente a la especial configuración lineal del territorio, hace que el único eje central: "la Gran Vía", que tiene una sección irregular que dificulta su rediseño continuo, no dispone de aceras peatonales propiamente dichas, no tiene una solución sistemática de aparcamientos, así como tampoco de carriles bici exclusivos, aunque en determinados tramos se ha ejecutado carril bici integrado en la propia acera.

Sin embargo es necesario considerar el eje central "Gran Vía" como la única alternativa de red viaria interior de manera que su diseño deberá poder satisfacer los diversos requerimientos de transporte y aparcamiento, tanto ahora como en un futuro a medio y largo plazo. Ello obliga a no condicionar desde el Plan General su diseño a un esquema concreto sino a considerar una reserva libre de ocupaciones, susceptible de irse adaptando con el tiempo a las diversas necesidades de los sistemas de circulación y transporte.

Este criterio ha llevado a diseñar con la suficiente holgura y siempre dentro de los términos de viabilidad de la gestión una sección lo más amplia posible de este viario, para cuya urbanización o reurbanización se ha reservado un capítulo específico en el Estudio Económico Financiero. En base a estos criterios, se propone una regularización de la sección de este eje central en aquellos tramos en los que ello es aún posible, tratando de mantener una sección continua entre alineaciones del Sistema General Vial de la Gran Vía de 30 m., pudiendo aumentarse dicha sección en las zonas que sea posible mediante viales locales que mejoren las prestaciones viales en dichos tramos. Estas edificaciones quedarán consideradas como fuera de ordenación solamente a los efectos de una eventual demolición o sustitución de las mismas, pero sin impedimento de que hasta tanto no concurran estas circunstancias, se realice su normal mantenimiento.

La reserva para una sección de 30 m. se considera como la indispensable para permitir que en el futuro se puedan alojar adecuadamente los elementos mínimos al servicio de los distintos modos de transporte: las dos calzadas dobles para cada sentido – 2 x 7 m. -, con una mediana intermedia, dos vías de servicio con bandas de aparcamiento, un único carril bici pero capaz para ambos sentidos - 3 m. -, y dos aceras preferentemente arboladas - 2 x 4 m.-. Las bandas de aparcamiento en batería o aceras más amplias sólo serán posibles en aquellas zonas en las que se hubiera reservado más espacio libre público.

De nuevo, la falta de previsión de los accesos laterales a ambas franjas costeras, (Mar Menor y Mediterráneo) en sentido perpendicular desde la Gran Vía, conllevó la existencia de múltiples accesos, y de poca anchura, que impiden al normal acceso y salida de vehículos, situación que resuelve el PGMO San Javier ensanchando algunos de los existentes, manteniendo el número de los previstos, planteando en algún caso, bien pequeñas rotondas finales para completar el acceso a las zonas costeras interiores y exteriores, bien o regularizando su sección y ampliándola en aquellas situaciones en las que la ausencia de edificaciones lo permite.

La ausencia de previsión de usos hoteleros y de carácter turístico ha privilegiado la vivienda como uso mayoritario de La Manga, a pesar de tratarse de uno de los principales destinos turísticos regionales, así que, a fin de paliar esta situación, el PGMO ha optado por mantener en determinados casos, las calificaciones específicas de carácter hotelero y aumentando las parcelas destinados a este uso en aquellas zonas donde se concentra dicho uso, para consolidar las áreas destinadas a tal fin. Del mismo modo, para impulsar los usos hoteleros, se prevé que cualquier parcela de uso residencial que decida ejecutar finalmente una instalación hotelera, contará con un 35% de aprovechamiento adicional, destinado a servicios generales y zonas comunes del establecimiento hotelero.

La realización por la Demarcación de Costas de nuevos deslindes del Dominio Público Marítimo Terrestre, ha generado en muchos casos la incorporación a dicho dominio de una porción (generalmente una banda de 6 m.) de los polígonos originalmente delimitados por los denominados "Planes General y Parcial de la Hacienda de La Manga" de 1968, lo que en gran parte de los polígonos de vivienda unifamiliar impide la edificación en la franja de los primeros 20 metros medidos a partir de las líneas del deslinde. No obstante, el PGMO San Javier no plantea modificación alguna del mismo por no ser ésta su competencia.

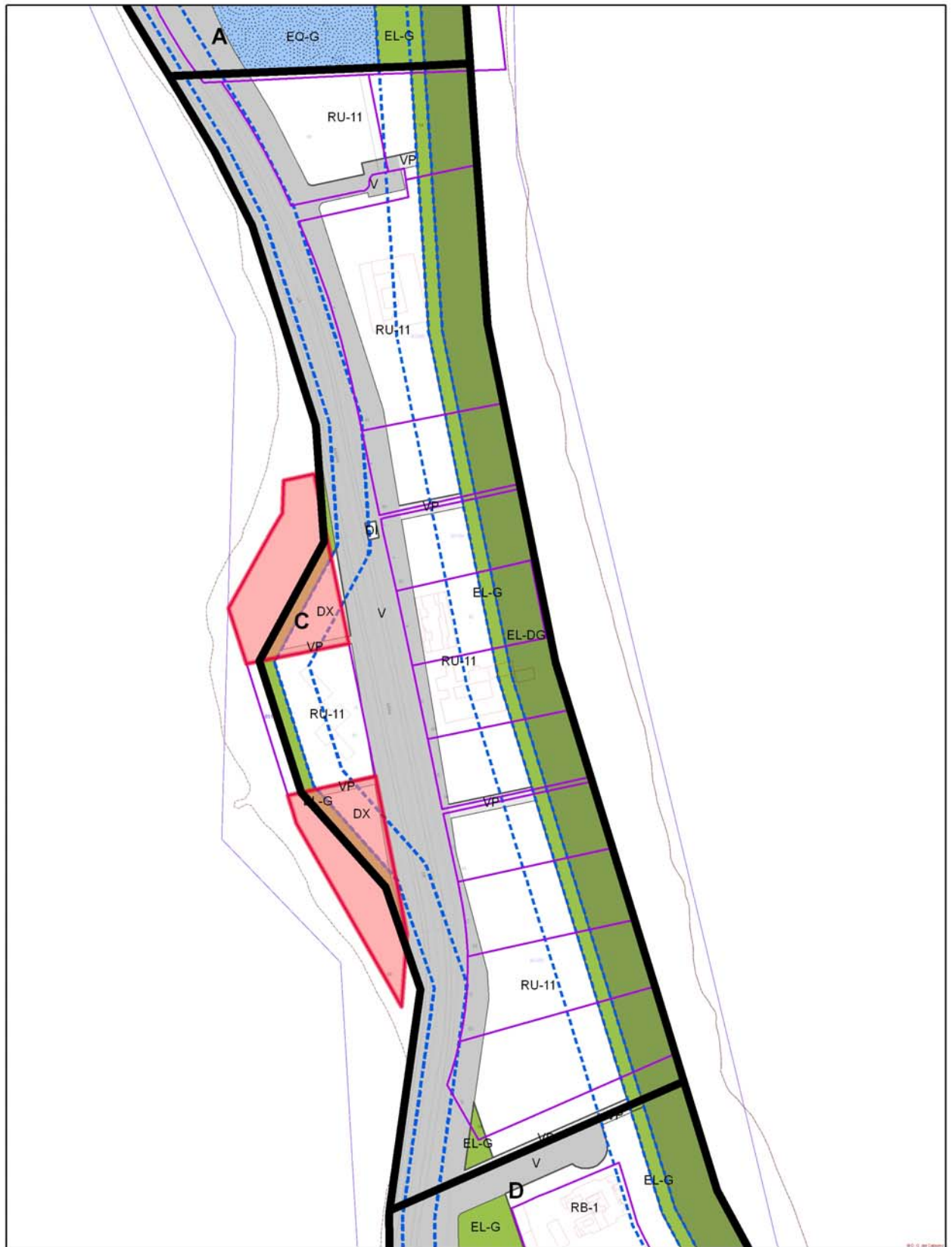


Sin embargo, se han estudiado los casos de parcelas sin edificar cuya afección impide la materialización de su aprovechamiento en la parcela resultante. Para esos casos se prevé desde el PGMO la reubicación de su aprovechamiento en polígonos sin edificar, concentrando la edificabilidad de dichos propietarios adjudicándoles parcelas ex novo, sometiendo las propiedades delimitadas por los Planes Especiales discontinuos PE-MN-1 y PE-MN-2 a un proceso de reparcelación. Las parcelas unifamiliares originales afectadas por el deslinde pasarán a ser en su totalidad calificadas como Sistema General de Espacios Libres.

Las parcelas afectadas por la delimitación de los Planes Especiales para reubicar su aprovechamiento son las siguientes:

PLAN ESPECIAL	REFERENCIA CATASTRAL PARCELAS
PE-MN-1	0206401YG0800N
	0305107XG0800N
	0403102XG0800S
	0403103XG0800S
	0403105XG0800S
	0403106XG0800S
	0403110XG0800S
	0403111XG0800S
	8239701XG9883N
	8239703XG9883N
	8239704XG9883N
	8519101XG9881N
	8519103XG9881N
	8732307XG9883S
	8732308XG9883S
	8813901XG9881S
	8813902XG9881S
	8835301XG9883N
	8912303XG9881S
	8912308XG9881S
	9081903XG9891S
	9081904XG9891S
	9081905XG9891S
	9081918XG9881S
	9181801XG9891S
	9290501XG9799S
	9290502XG9799S
	9290503XG9799S
	9391201XG9799S
	9391202XG9799S
	9391301XG9799S
	9391302XG9799S
	9391304XG9799S
9391305XG9799S	

PLAN ESPECIAL	REFERENCIA CATASTRAL PARCELAS
PE-MN-2	0322403YG0702S
	9136301XG9796S
	9154701XG9795S
	9164503XG9796S
	9164504XG9796N
	9164505CS9796N
	9171503XG9797S
	9171504XG9797S
	9171701XG9797S
	9172102XG9797S
	9172302XG9797S
	9252801XG9795S
	9252802XG9795S
	9252803XG9795S
	9254302XG9795N
	9255502XG9795N
	9273204XG9797S
	9274202XG9797S
	9274204XG9797S
	9353903XG9795S
	9353904XG9795S
	9354202XH9795S
	9354203XG9795S
	9354204XG9795S
	9381204XG9798S
	9381507XG9798S
	9385906XG9798N
	9385907XG9798N
	9437901XG9793N
	9536803XG9793N
	9543503XG9794N
	9543506XG9794S
	9634802XG9793S
9634804XG9793S	
9634805XG9793S	
9635414XG9793N	
9833502XG9793S	
9835812XG9793N	
9922501XG9792N	



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono C	5.000	2.400



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

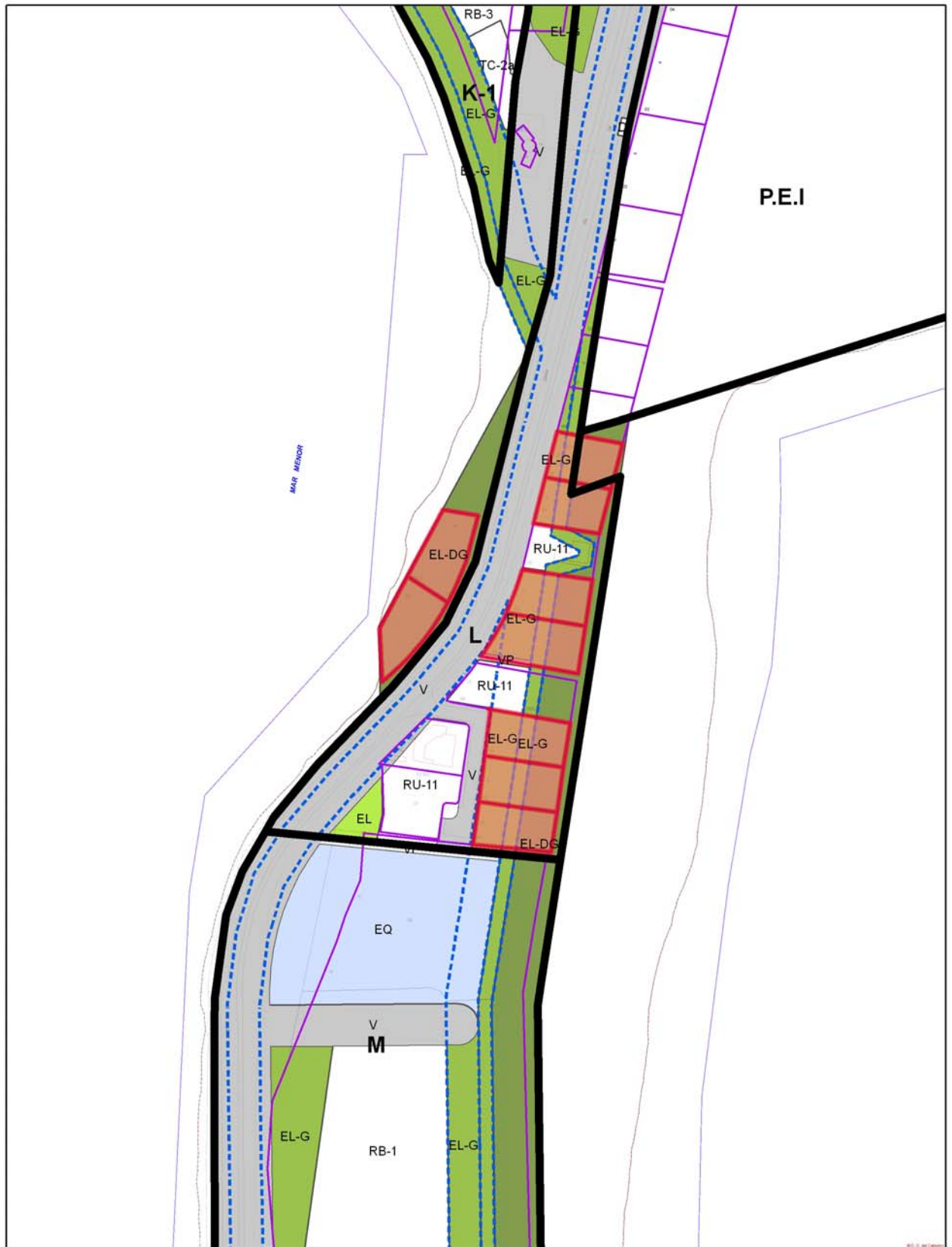
Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono F	6.985	3.353



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

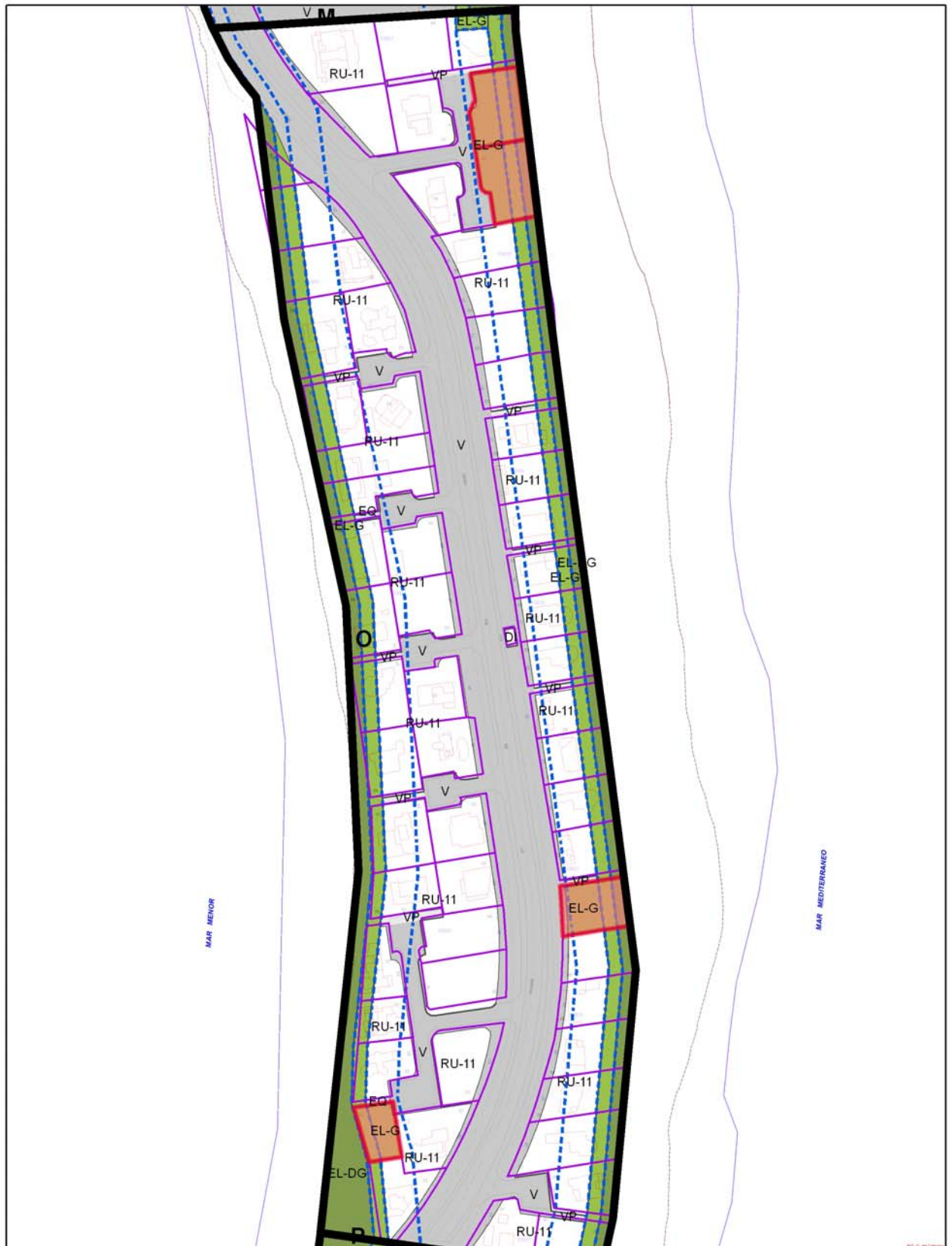
Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono H	6.633	3.184



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono L	6.087	2.922



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono O	2.430	1.166



© D. G. del Catastro

PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono Q	4.793	2.300



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

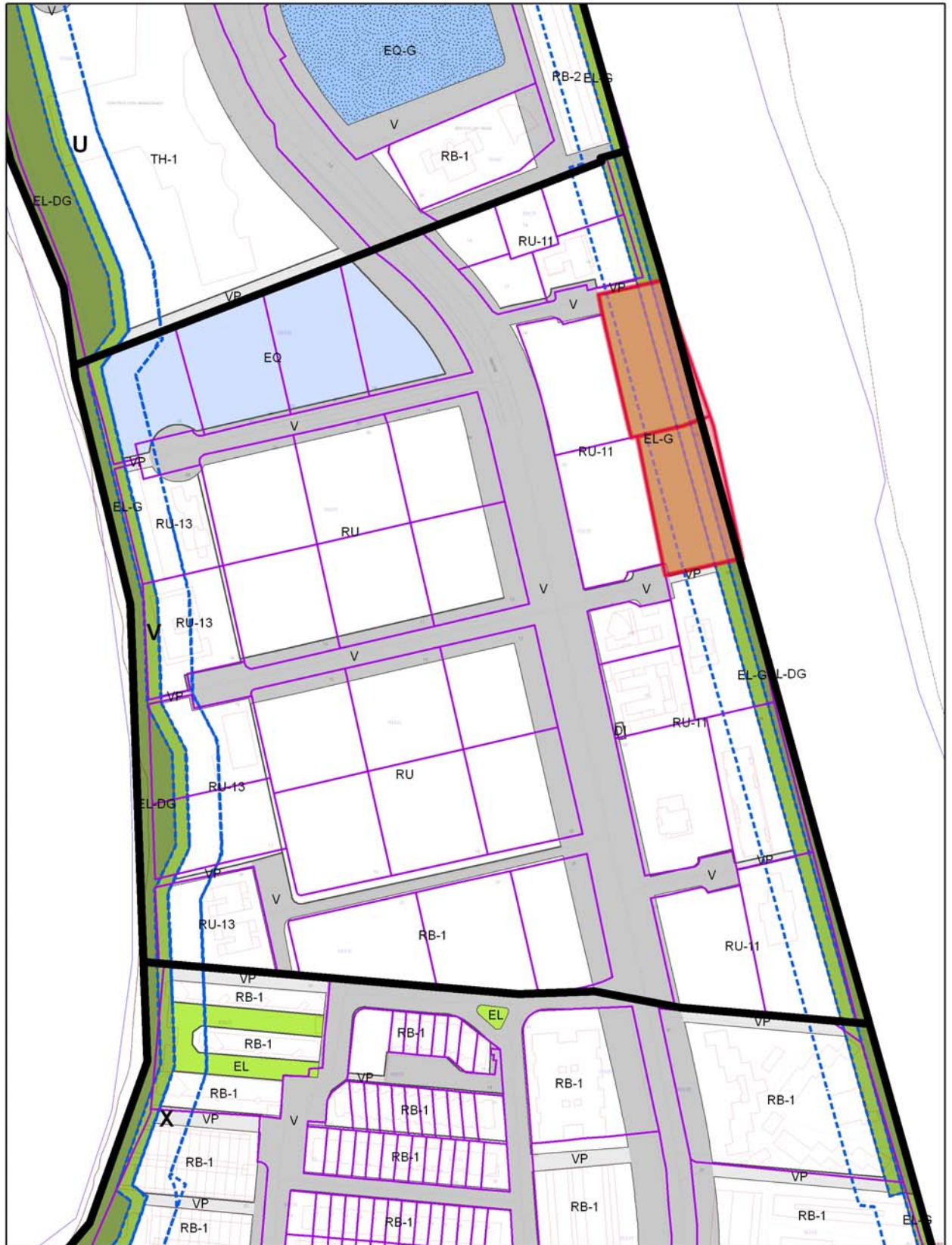
Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono S	2.557	1.227



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

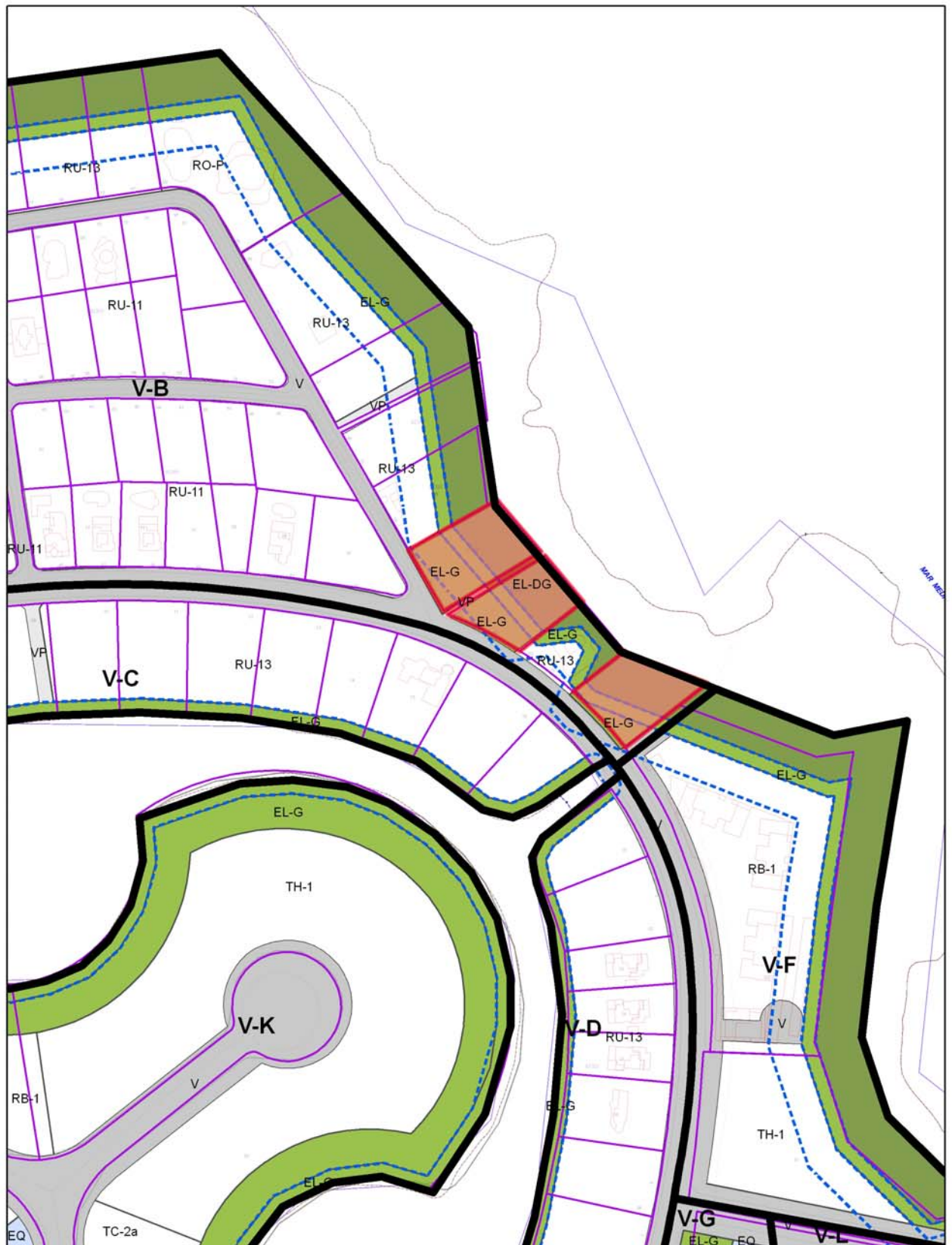
Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono T	6.648	3.191



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

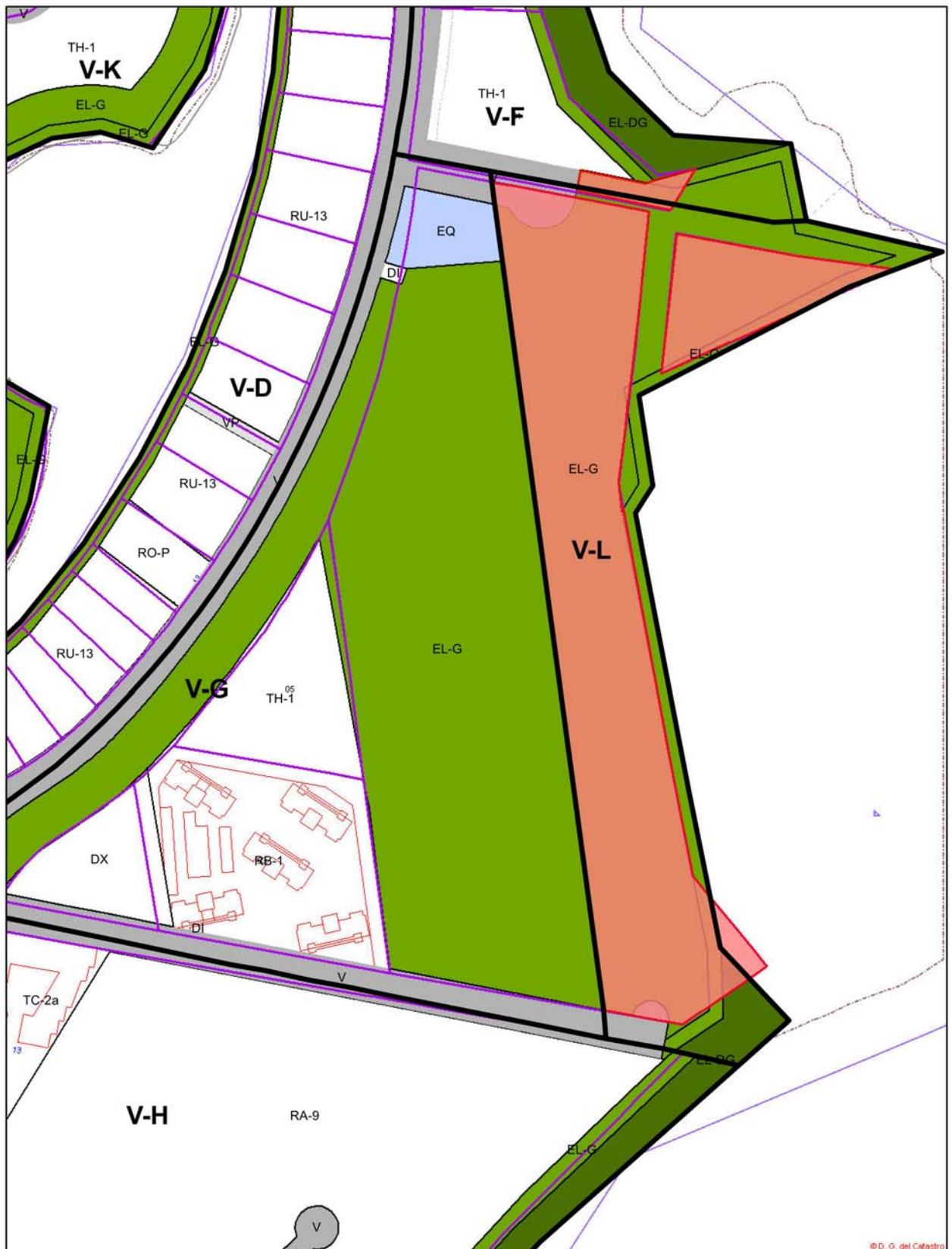
Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono V	4.216	2.024



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono V-B	3.954	1.898



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

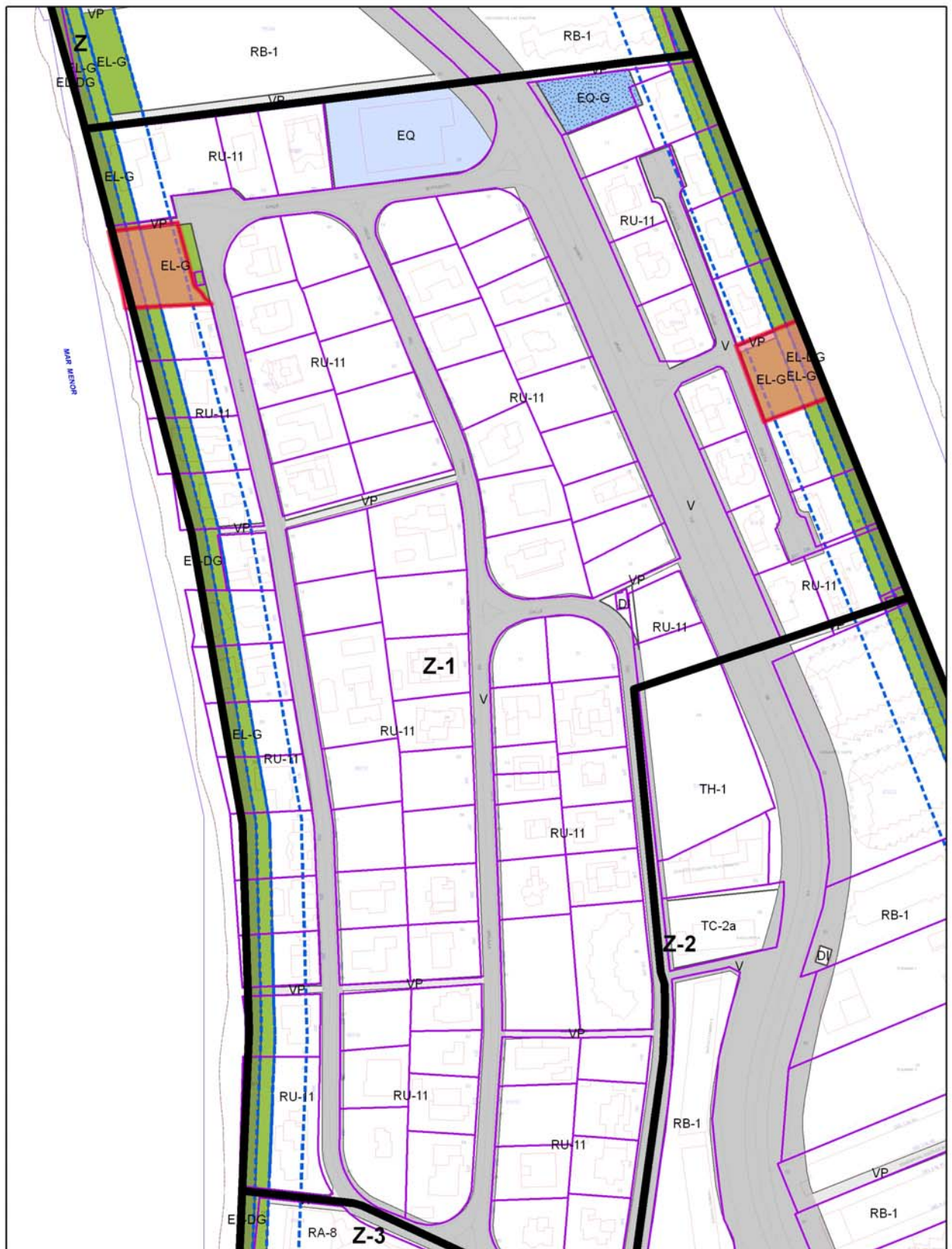
Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono V-L	20.325	1.075



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.500

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono Y	6.323	3.035



PARCELAS AFECTADAS _ INEDIFICABLES O USO RESTRINGIDO

esc: 1/2.000

Parcela	Sup. (m ²)	Edif.(m ² T)
Polígono Z-1	2.181	1.047



En lo que se refiere a la ordenación interna del suelo urbano de La Manga, de una superficie total cercana a los 3.600.000 m², se ha adoptado el criterio de mantener las mismas Ordenanzas aplicadas por las Normas Subsidiarias, aunque sistematizadas según la nueva estructura normativa, identificando por zonas una serie de recintos que resultan equivalentes a los antiguos polígonos y que se denominan con la misma nomenclatura, en los que se remite al límite máximo de techo edificado (edificabilidad máxima) referido en el Anexo de Fichas de la Normativa urbanística de aquellas Normas.

No obstante, las posibilidades de reordenación, fundamentalmente de las zonas aún sin edificar, se articulan a través de la obligación de la aplicación de los parámetros establecidos para cada uno de los polígonos, en los que se podrá reajustar el diseño de la ordenación con una serie de condiciones que están perfectamente definidas en la nueva Normativa urbanística. En principio tendrán que promoverse por cuenta de los particulares aunque el propio Ayuntamiento podrá desarrollarlos de oficio en cualquier momento, si lo considera oportuno o necesario para la ejecución de algún elemento de interés público.

En otros casos se podrán incluso, mediante la formulación de un Plan Especial, adaptar las Ordenanzas para sin variar sustancialmente el tipo de usos anterior, poder ajustar y permitir tanto una mejor ordenación como un correcto aprovechamiento de los usos lucrativos.

En todo caso, y para las mejoras propuestas en algunas zonas, se parte de la base de que es improbable que en estos suelos urbanos hubiera que entrar a considerar indemnizaciones por cambios de la ordenación o por ajuste de los aprovechamientos a las superficies reales, lo que es debido a las distintas circunstancias que concurren en los mismos en las zonas no edificadas de La Manga: antiguas licencias sin fecha de caducidad, urbanización inexistente o incompleta, falta de cumplimiento de las obligaciones de cesión, contradicción con el dominio público, el criterio del *ius variandi* que permite a la Administración revisar los criterios cuando se han incumplido manifiestamente los plazos, etc., así como los extremos contenidos en la fundamentación 5ª del *Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia*, de 22 de noviembre de 1.990, *por el que se dio aprobación definitiva a las Normas Subsidiarias de San Javier*.

En base a todo ello se ha mantenido el techo máximo de edificabilidad vigente en las Normas Subsidiarias pero no el índice de edificabilidad, pues hay que tener en cuenta que puede ocurrir que dichas superficies hayan mermado, lo que hay que entender que se debe bien a la mera imposibilidad material, derivada de un error en el diseño o la cuantificación original de la ordenación en los documentos de las Normas Subsidiarias, o bien a una causa de imposición legal como la de los deslindes del dominio público marítimo.

Los datos relativos a la edificabilidad de los polígonos de La Manga son los siguientes:

		EDIFICABILIDADES LA MANGA (DERECHO EDIF NNSS)							
POLIGONO		SUP. NETA poligono (m ²)	EDIFICABILIDAD poligonos NNSS (m ² c)	EDIFICABILIDAD A REUBICAR (PE-MN) (m ²)	EDIFICABILIDAD REUBICADA (PE-MN) (m ²)	EDIFICABILIDAD poligonos PGMO (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)	
VENECIOLA	V-A	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	114.004	51.903			51.903	51.903	
	V-B	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	96.323	42.238	1.898		40.340	40.340	
	V-C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	31.095	13.956			13.956	13.956	
	V-D	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	31.380	13.962			13.962	13.962	
	V-E	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	155.527	68.324			68.324	68.324	
	V-F	RESIDENCIAL COLECTIVO	23.075	21.314			21.314	12.936	8.379
	V-G	RESIDENCIAL COLECTIVO	54.698	23.714			23.714	23.714	
	V-H	RESIDENCIAL COLECTIVO	47.294	26.786			26.786	26.786	
	V-I	RESIDENCIAL COLECTIVO	54.774	64.286			64.286	64.286	
	V-J	RESIDENCIAL COLECTIVO	133.494	146.857			146.857	119.288	27.570
	V-K	RESIDENCIAL COLECTIVO	95.905	106.857			106.857	67.726	39.131
	V-L	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	25.902	1.075	1.075		1.075	1.075	
C.I.T.N. LA MANGA	A	RESIDENCIAL COLECTIVO	56.326	54.251			54.251	26.534	27.718
	C	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	50.830	14.846	2.400		14.846	14.846	
	D	RESIDENCIAL COLECTIVO	69.575	44.009			44.009	38.977	5.031
	F	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	36.785	10.555	3.353		7.203	7.203	
	G	RESIDENCIAL COLECTIVO	287.944	252.546			252.546	238.075	14.471
	H	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	27.746	5.328	3.184		2.144	2.144	
	J	RESIDENCIAL COLECTIVO	19.431	9.643			9.643	9.643	
	K	RESIDENCIAL COLECTIVO	116.039	131.566			131.566	116.081	15.485
	L	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	32.038	9.656	2.922		6.734	6.734	
	M	RESIDENCIAL COLECTIVO	54.079	49.660		14.832	64.492	64.492	
	O	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	63.361	22.079	1.166		20.912	20.912	
	P	RESIDENCIAL COLECTIVO	71.137	70.528			70.528	70.528	
Q	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	50.004	19.626	2.300		17.326	17.326		
R	RESIDENCIAL COLECTIVO	250.207	279.411			279.411	278.293	1.118	



Memoria de Ordenación y Gestión

		EDIFICABILIDADES LA MANGA (DERECHO EDIF NNSS)						
POLIGONO		SUP. NETA poligono (m ²)	EDIFICABILIDAD poligonos NNSS (m ² c)	EDIFICABILIDAD A REUBICAR (PE-MN) (m ²)	EDIFICABILIDAD REUBICADA (PE-MN) (m ²)	EDIFICABILIDAD poligonos PGMO (m ²)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m ²)	EDIFICABILIDAD HOTELERA (m ²)
S	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	65.517	31.417	1.227		30.190	30.190	
T	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	78.118	27.420	3.191		24.228	24.228	
U	RESIDENCIAL COLECTIVO	130.084	137.589			137.589	122.486	15.103
V	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	90.496	32.054	2.024	13.990	44.021	44.021	
X	RESIDENCIAL COLECTIVO	193.528	212.735			212.735	212.735	
Y	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	183.938	64.684	3.035		61.649	61.649	
Z	RESIDENCIAL COLECTIVO	157.730	169.046			169.046	169.046	
Z-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	117.765	36.623	1.047		35.576	35.576	
Z-2	RESIDENCIAL COLECTIVO	135.037	141.272			141.272	134.039	7.233
Z-3	RESIDENCIAL COLECTIVO	90.105	66.625			66.625	66.625	
Z-4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	25.503	9.024			9.024	9.024	
PUERTO MENOR	PM	INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS	152.185	--		68.347	0	
	G1	RESIDENCIAL COLECTIVO	34.027	34.416		34.416	34.416	
	G2	ESPACIOS LIBRES	12.963	--		--		
	G3	RESIDENCIAL COLECTIVO	7.794	7.250		7.250	7.250	
	K-1	RESIDENCIAL COLECTIVO	164.496	141.621		141.621	129.270	12.351
TOTALES		3.688.259	2.666.749	28.821	28.822	2.738.572	2.496.635	173.590



En relación con los accesos a La Manga, se han estudiado todas las hipótesis que se mencionaban en el *Diagnóstico Previo* y en el *Avance*, cuyos análisis se deducía que las posibilidades de realizar un puente sobre el Mar Menor para el tráfico rodado, tendrían una envergadura constructiva y unas implicaciones medioambientales y paisajísticas muy graves, dificultades de encaje con el cono de vuelo del aeropuerto de San Javier, y probablemente un coste económico muy elevado debido a su longitud y configuración.

Por otra parte, es destacable la dificultad técnica de enlazar el puente y el tráfico generado con la estrecha trama viaria de la zona litoral de Santiago de la Ribera, que muy difícilmente podría absorber el volumen de vehículos proveniente de La Manga y requeriría plantear una completa remodelación del propio paseo marítimo y del viario de este núcleo, implicando un coste medioambiental y económico añadido.

Estas circunstancias hacen que el nivel de incertidumbre respecto de la solución de puente sea bastante alto y que por tanto, sin descartar la posibilidad de que se estudien soluciones técnicas de este tipo en un futuro, no sea aconsejable incorporarla ahora en las determinaciones urbanísticas del PGMO San Javier.

Tampoco se ha recogido en el PGMO San Javier el denominado acceso Norte: la instalación de una vía - plataforma, pues aunque aparentemente resultase más viable económicamente por su menor dificultad intrínseca de ejecución, se enfrenta sin embargo a un impacto medioambiental muy importante por su intromisión en el espacio natural de Las Salinas y Arenales de San Pedro del Pinatar, además de no ser posible resolver el paso por las zonas de Veneziaola hacia el norte ni la llegada en la propia trama viaria de San Pedro del Pinatar.

Hay en cambio otras soluciones, como la plataforma reservada a un vehículo eléctrico o ferrocarril ligero, que requeriría proceder a su instalación a lo largo de la Gran Vía para garantizar su eficacia, o como plataforma reservada a autobuses y vehículos de emergencia, o incluso como plataforma elevada si se tratase de un medio de transporte sobre vías.

Además, en concordancia con lo previsto en las *DPOTL*, se establecen unos enclaves preferentes para embarcaderos, localizados en el litoral del Mar Menor, para el servicio de una posible red de transporte de ferrys o transbordadores, que pudiera resultar complementaria a una solución infraestructural de tipo fijo, y a los que sería posible acceder por medio de vehículo público o privado. Basado en estos puntos podrían ubicarse las paradas de un sistema de transporte lagunar, que podrá recorrer el Norte del Mar Menor en dirección de La Manga – San Javier – Los Alcázares y Lo Pagán, y viceversa, al modo del sistema de transporte que tan buenos resultados da en otras zonas lagunares. Se podrían contemplar servicios directos entre La Manga y Santiago de la Ribera, que permitiría además el acceso rápido al aeropuerto, y uno circular en ambos sentidos que podría enlazar las zonas más arriba señaladas.

Esta solución posee un eminente atractivo turístico, además de la indudable componente funcional y en todo caso sería necesaria como acción complementaria de la anterior a lo largo del eje de la Gran Vía, con lo que se podrá disminuir de forma importante el actual aislamiento de La Manga sin recurrir a incrementar el uso del vehículo privado.

El desarrollo de instalaciones deportivas vinculadas a un posible puerto en el litoral mediterráneo, es recogido en el PGMO San Javier como un área de suelo urbanizable sin sectorizar, a reserva de las preceptivas autorizaciones y concesiones administrativas, sin que proceda definir los usos admisibles en tanto no se haya avanzado en la tramitación de las autorizaciones, y es que la compatibilidad de cualquier uso que se plantease estará en función de la correcta resolución de los enlaces a la Gran Vía, de una valoración de la sobrecarga de tráfico que esta nueva dotación pueda generar sobre dicho eje central de La Manga, así como de la resolución de los aspectos de redes de servicios correspondientes

A efectos de la clasificación, el nuevo Plan General considera el dominio público como Suelo No Urbanizable de especial protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, considerando como Sistema General de Espacios Libres solamente las franjas de terreno anteriormente delimitadas como parcelas privadas en el catastro de urbana y que ahora habrían quedado incluidas en el dominio público.



5.5. EL PLAN GENERAL EN CIFRAS

El Plan General recoge todos los suelos urbanos considerados como consolidados así como otros suelos que no estándolo, sin embargo se incorporan como planeamiento vigente, tales como en el suelo urbano los Planes Especiales, Unidades de Actuación, estén o no definitivamente aprobados sus correspondientes instrumentos de planeamiento.

Se han considerado como suelo urbano los Planes Parciales definitivamente aprobados, incorporando sus determinaciones en el Plan General. Se han contemplado igualmente aquellos suelos que han sido objeto de Modificaciones de Normas Subsidiarias ya aprobadas y que supusieran cambios en la clasificación de suelo.

Todos estos suelos se consideran pertenecientes al planeamiento vigente, es decir a aquellos terrenos que a la aprobación inicial del Plan General o ya eran urbanos, o eran urbanizables y que estaban regulados por algún instrumento de planeamiento. Son estos los suelos que comparamos con los incorporados por el Plan General.

En términos de superficies totales de suelo, los nuevos suelos propuestos por el Plan General: el suelo urbanizable por sectores y el urbanizable sin sectorizar, representan para el conjunto del municipio un 65,4% adicional respecto del total de suelos consolidados y ya clasificados por el planeamiento, que son unas 1.299 Ha., en un municipio cuya superficie total en base a mediciones del actual límite municipal es de 7.653 Ha. (76,5 Km²).

Ahora bien, es preciso considerar que este incremento de suelo clasificado no está igualmente repartido, pues en el conjunto de la zona continental estos nuevos desarrollos, todos ellos situados en la misma, representan un 90 % respecto del total de suelos con planeamiento vigente en esa zona continental, unas 943 Ha., mientras que en La Manga no se puede, por falta de espacio, incrementar suelo clasificado de urbanizable, con la excepción del Plan Especial de Infraestructuras (la actuación dotacional deportiva en el litoral mediterráneo), cuya superficie representa aproximadamente un 20% del total del suelo urbano de La Manga.

Ahora bien, estos importantes incrementos de superficie de suelo a urbanizar en el futuro no se reflejan de igual manera en cuanto a los aprovechamientos lucrativos que suponen, pues los índices de aprovechamiento y las densidades residenciales de los nuevos desarrollos son siempre más bajas.

De esta forma resulta que los aprovechamientos derivados de los nuevos suelos urbanizables suponen en el conjunto municipal un 60% del total de aprovechamientos lucrativos obtenibles en el suelo consolidado y según los instrumentos de planeamiento actualmente vigentes, que alcanzan del orden de los casi 11.365.000 m² de techo edificable de los distintos usos.

Sin embargo también aquí se producen unas repercusiones distintas según las zonas y núcleos, pues mientras en La Manga, con un aprovechamiento total actualmente vigente de unos 2.600.000 m² el incremento de aprovechamientos es prácticamente inapreciable, apenas el que incorpore el Plan Especial de Infraestructuras de Puerto Mayor, en la zona continental, este incremento de aprovechamiento de los nuevos suelos urbanizables representa un 95% respecto a la situación actual, es decir, en relación a los aproximadamente 5.000.000 m² de techo edificable de los distintos usos actualmente vigentes.

Si se analiza cómo repercuten estos incrementos en unidades de viviendas y por tanto en capacidad máxima de habitantes, tenemos que debido a la mayor proporción de viviendas de la tipología unifamiliar, y a que parte de los aprovechamientos lucrativos no son de tipo residencial, los nuevos desarrollos previstos por el Plan General significan unos aumentos de viviendas (y en la misma proporción, de habitantes) de aproximadamente el 30% para el conjunto del municipio.



A ello habría que añadir en cuanto a capacidad máxima de acogida de población unas 30.000 plazas hoteleras totales, incluidas las existentes y las habilitadas por el planeamiento vigente y propuesto por el Plan General. Todo ello se refleja en el cuadro siguiente:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES EN EL MUNICIPIO

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)
Suelo No Urbanizable (Total)	54.909.431
AD-G <i>Suelo Afecto a la Defensa Nacional</i>	3.565.057
CM <i>Caminos</i>	353.054
NA-1 <i>Las Encañizadas</i>	1.744.105
NA-2 <i>Playa de la Hita</i>	98.855
NA-3 <i>Isla Perdiguera</i>	281.610
NA-4 <i>Isla Mayor o del Barón</i>	935.164
NA-5 <i>Islas Grosa y El Farallón</i>	177.793
NC/NV <i>Cauces/Vías Pecuarias</i>	12.296
NG <i>Suelo no urbanizable Agrícola Protegido por el Planeamiento</i>	18.464.036
NM <i>Dominio Marítimo Terrestre</i>	998.881
RC <i>Red de Carreteras</i>	1.883.436
NC <i>Suelo no urbanizable de Cauces Protegido por el Planeamiento</i>	27.256
NI <i>Suelo no urbanizable de Protección Específica de Infraestructuras</i>	263.671
NL <i>Suelo no urbanizable de Protección Específica Litoral</i>	42.466
NR <i>Suelo no urbanizable de Protección Específica Agrícola - Regadíos del Tránsito</i>	25.810.511
NV <i>Suelo no urbanizable de Protección Específica de Vías Pecuarias</i>	251.240
Suelo Urbanizable No Sectorizado (Total)	3.855.295
UN <i>Suelo Urbanizable No Sectorizado</i>	3.855.295
Suelo Urbanizable Sectorizado (Total)	4.541.083
US <i>Suelo Urbanizable Sectorizado</i>	4.541.083



CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)
Suelo Urbano (Total)	13.073.508
SU <i>Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado, Unidades de Actuación, Planes Especiales y Parciales</i>	13.073.508
Suelo Urbano de Núcleo Rural (Total)	155.842
RR <i>Suelo Urbano de Núcleo Rural</i>	155.842
TOTAL GENERAL	76.535.158



CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES SUELO URBANO Y URBANIZABLE

En este cuadro se reflejan las principales cifras del Plan, teniendo en cuenta que SU significa Suelo Urbano, PP / PE son los Planes Parciales y Especiales incorporados por el planeamiento, UA son las Unidades de Actuación, UN, el suelo urbanizable no sectorizado y US el suelo urbanizable sectorizado.

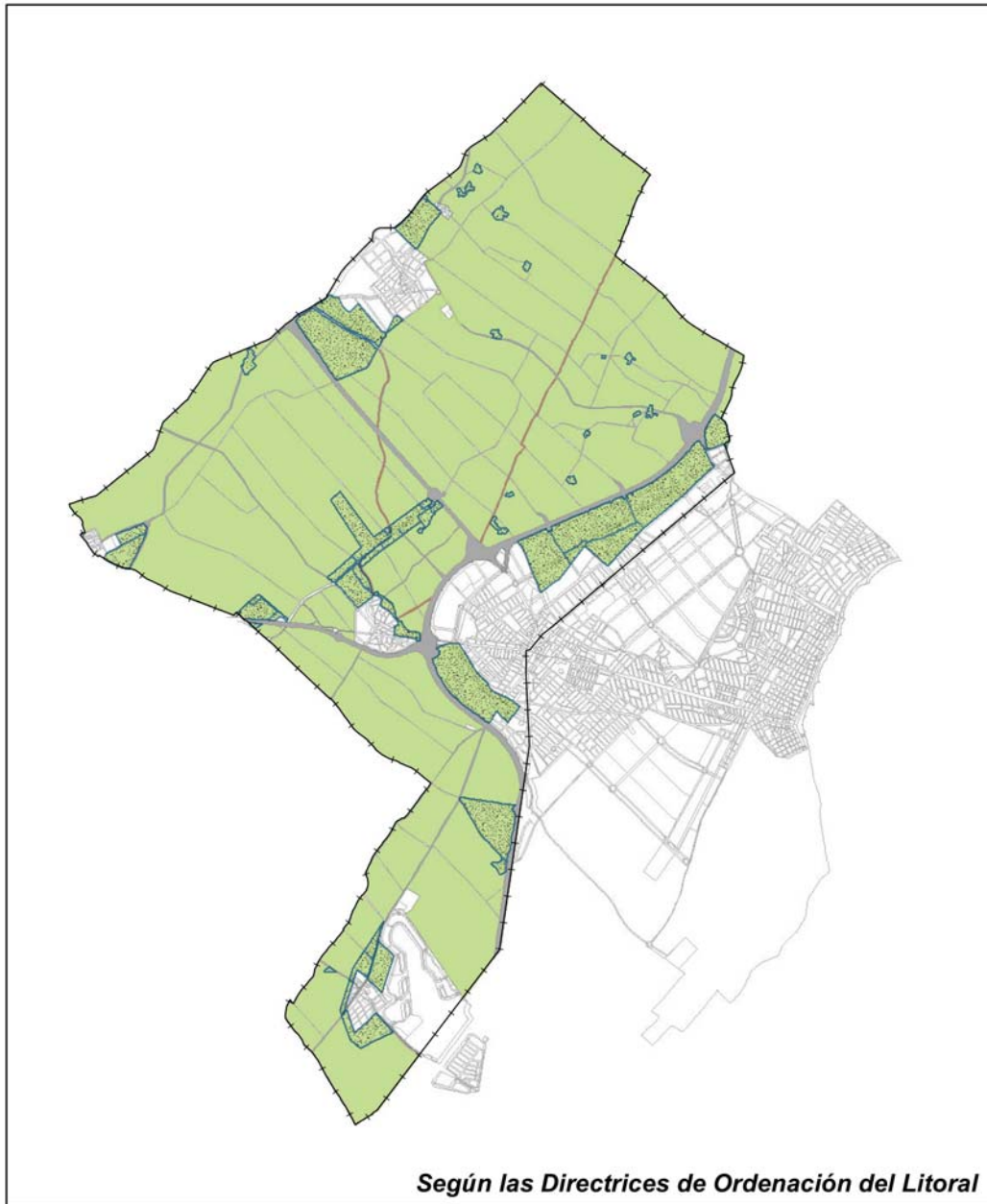
CLASES DE SUELO ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	SUPERFICIE	INDICE EDIFICAB.	APROVECH. LUCRATIVO TOTAL	APROVECH. LUCRATIVO RESIDENCIAL	ESTIMACIÓN Nº VIVIENDAS 1ª y 2ª Residencia	SUP_V-G VIARIO SISTEMA GENERAL	SUP_EL-G ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL	SUP_EQ-G EQUIPAMIENTOS SISTEMA GENERAL	SUELO NO LUCRATIVO	ESTIMACIÓN HABITANTES colmatación 1ª y 2ª Residencia
	m² suelo	m²/m²s aprov.	m²t aprov.	m²t aprov.	nº viviendas	m² suelo	m² suelo	m² suelo	m² suelo	nº habitantes
TOTAL SU	10.327.079	0,51	5.253.287	4.795.681	43.596	1.116.957	567.137	155.824	1.839.918	108.990
TOTAL PE	437.532	0,65	283.606,75	265.514,71	2.212	1.021,87	78.803,21	0,00	79.825	5.530
TOTAL PP	1.196.855	0,45	539.976,21	329.757,70	2.748	150.162,02	30.127,47	9.276,60	189.566	6.870
TOTAL UA	1.112.042	1,04	1.154.403,40	288.794,29	2.418	20.938,39	38.160,21	3.008,00	62.107	6.045
TOTAL US	4.541.083	0,52	2.380.940,23	942.992,94	7.876	173.800,18	299.699,39	83.233,36	556.733	19.690
TOTAL UN	3.855.295	0,48	1.851.076,29	1.047.784,32	8.759	85.285,00	209.556,86	0,00	294.842	21.898
TOTAL T. M. SAN JAVIER	21.469.885	0,61	11.463.289	7.670.525	67.609	1.548.165	1.223.484	251.342	3.022.991	169.023 (*)

(*) Este dato se refiere a los posibles habitantes en colmatación, tanto residentes como transeúntes, de acuerdo con el dato del número de viviendas en colmatación destinadas tanto a 1ª como a 2ª residencia (67.609 viviendas) a razón de una estimación de media de 2,5 habitantes/vivienda.

El número estimado de habitantes-residentes, en colmatación, es de 58.845 habitantes (ver tabla en el Estudio Económico Financiero, apartado 7.5.2 de esta Memoria de Ordenación y Gestión, páginas 106 y 107)



Finalmente y desde el punto de vista de la conversión en suelo urbanizable de un porcentaje del suelo perteneciente a la zona de regadío del trasvase, suelo cuya protección vendría obligada por las Directrices de Ordenación del Litoral y que viene reflejado en el esquema a continuación, no se supera el límite máximo de conversión del 20% que establecía dicho documento de Ordenación, ya que dicha superficie representa aproximadamente un 12,1%.



- Delimitación de las Directrices de Ordenación del Litoral
- Desarrollos que consumen el 20% de la Delimitación de las Directrices
- Delimitación de las Directrices de Ordenación del Litoral y Resto:**
- Agrícola
- Red de Carreteras
- Suelo no urbanizable de Protección Específica de Vías Pecuarías