

EPYPSA



**INFORME PARTICIPACIÓN PÚBLICA E  
INFORME DE ALEGACIONES A LA  
APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN  
GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
DE SAN JAVIER**

NOVIEMBRE 2014

EPYPSA



# **INFORME PARTICIPACIÓN PÚBLICA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SAN JAVIER**

**NOVIEMBRE 2014**



**INDICE.**

<b>1. PROCEDIMIENTO Y CRONOLOGÍA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. TIPOLOGÍA DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.....</b>	<b>3</b>
<b>3. VALORACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....</b>	<b>5</b>



## **1. Procedimiento y Cronología.**

Como consecuencia de la Aprobación Inicial, el 26 de Enero de 2007, del Plan General Municipal de Ordenación de San Javier y su posterior publicación, tal como marca 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**, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (B.O.R.M.) el 16 de Marzo de 2007, el Ayuntamiento de San Javier abrió, como es preceptivo, **un período de dos meses (del 17 de Marzo de 2007 al 17 de Mayo de 2007) de exposición pública** para que todos los agentes implicados en el proceso de aprobación del plan, esto es, los ciudadanos, entes públicos y privados de San Javier, presentaran, si en su caso así fuera menester, las alegaciones que considerasen oportunas a la vista del documento aprobado.

Para cumplir con el requerimiento legal para el período de exposición pública, el ayuntamiento de San Javier puso en funcionamiento los siguientes medios:

- **Habilitó una sala en el propio consistorio**, con personal del equipo redactor desplazado con el apoyo de los técnicos municipales para colaborar en el mejor conocimiento por parte de la población y diversos agentes sociales del Plan General Municipal de Ordenación.
- **Creó una página web** (<http://pgmo.sanjavier.es>) de modo que la información fuese accesible para todo el mundo en cualquier momento. Es más, a día de hoy dicha web sigue en funcionamiento y refleja los nuevos documentos que se elaboran siguiendo la tramitación del PGMO. En dicha página web publicaban los días y horario de atención para todo aquel que deseara una información más minuciosa y personalizada.



## **2. Tipología de las Alegaciones presentadas.**

Finalizado el plazo de Exposición Pública y presentadas las alegaciones que los ciudadanos y agentes sociales han considerado oportuna se recogen un total de 320, de diferentes tipologías tal como se explica siguiente resumen:

### ***En suelo urbano consolidado***

- Errores de alineaciones o de alguna Ordenanza mal aplicada
- Errores en la conversión a la nueva sistemática de Ordenanzas
- Solicitudes de cuestiones concretas que suponen cambio de uso o incremento de aprovechamiento.
- Temas puntuales de cierta importancia como el EL central de La Ribera o las parcelas mínimas, alineaciones y ordenanzas aplicables en el frente del paseo marítimo.
- Tema específico de la Ciudad del Aire

### ***En La Manga (suelos consolidados, Unidades de Actuación planteadas, polígonos aún en desarrollo)***

- Errores de transposición de Ordenanzas aplicables
- Errores de transposición de Planes Especiales o Estudios de Detalle aprobados. (verificar fechas y estado real tramitación)
- Disconformidad con la inclusión en Unidades de Actuación o Planes Especiales
- Disconformidad con las reglas para la obtención de algunos Espacios Libres
- Disconformidad con aplicación normas para obtención del DPMT

### ***En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ya aprobado (Unidades de Actuación, Planes Especiales y Planes Parciales remitidos en el Plan)***

- Disconformidad con los nuevos planteamientos para sacar adelante algunas de las Unidades que no se habían ejecutado
- Disconformidad con las nuevas delimitaciones en zonas que estaban medio ejecutadas o con cesiones o urbanización pendientes.
- Errores de transposición de documentos aprobados
- Posibles errores en algún caso debido a obras en marcha o licencias concedidas sin tener en cuenta el nuevo Plan.



- Errores de transposición de documentos aprobados

***En suelo urbanizable propuesto (Sectorizado o Sin Sectorizar)***

- Planteamientos de redivisión / subdivisión adaptándolos a los límites de propiedades
- Solicitud de mayor aprovechamiento (no para destinarla a vivienda de protección)
- Solicitud de flexibilización de las condiciones (nº de viviendas, porcentaje de sistemas generales)
- Reclamaciones derivadas de coincidencia de edificaciones con viarios, o reservas para dotaciones públicas
- Solicitud de sectorización (suelen faltar las justificaciones y los compromisos)
- Alegación del alcalde de San Pedro – coherencia en los límites

***En suelo no urbanizable – incremento delimitación terrenos urbanizables***

- Solicitudes de incorporar más terrenos urbanizables con ausencia de justificación
- Solicitudes en idéntico sentido en torno a la futura autovía a la altura del Hospital, más al Norte de El Mirador y hasta el límite con el municipio de Murcia.
- Serie de propuestas de carácter industrial en torno a Himoinsa
- Planteamiento de un nuevo vial de acceso al Hospital
- Algunas solicitudes se plantean como ampliaciones de suelos ya existentes.

***En suelo no urbanizable – núcleos rurales***

- Reconocimiento o calificación de núcleos urbanos de carácter rural.
- Alegaciones sobre zonas protegidas: Playa de la Hita, Perdiguera, huertos solares, vías pecuarias.

***Otros temas:***

- Edificios de catálogo (sobre todo solicitando descatalogación)
- Algún tema normativo



### **3. Valoración General del Proceso de Participación Pública.**

En primer lugar hay que indicar que tras la lectura de las diferentes alegaciones presentadas se hace obligado reconocer que entre todos ellos, en ninguno se ha planteado un modelo alternativo conjunto de desarrollo, ya sea para el conjunto del término municipal o para alguno de los diversos núcleos urbanos.

Esto significa que en lo que se refiere a la aportación de los particulares en el proceso de participación ciudadana, realmente no se ha expuesto ni sugerido ninguna alternativa al Modelo de desarrollo que fue aprobado inicialmente por el Consistorio.

La realidad es que una vez excluidas las alegaciones que se refieren a errores materiales, la práctica mayoría de las restantes solamente plantean modificaciones particulares de ámbito muy localizado que afectan exclusivamente a las propiedades de los mismos alegantes.

La regla general es en todos estos casos la solicitud de condiciones de aprovechamiento urbanístico de mayor cuantía, de condiciones de altura, ocupación o usos que faciliten una ordenación que aparentemente parece convenir más a sus legítimos intereses particulares de carácter económico que la del modelo de desarrollo aprobado por el Ayuntamiento.

Independientemente de reconocer el aspecto totalmente lícito de todos estos planteamientos particulares, hay sin embargo que reconocer que **ninguno de ellos manifiesta pretender o tener en cuenta el interés común de los ciudadanos ni el interés general del propio municipio**, aspectos básicos ambos que todo Ayuntamiento está obligado a perseguir a la hora de redactar y aprobar sus instrumentos de planeamiento urbanístico general.

Esta falta de consideración hacia los fundamentos de lo público se manifiesta en la evidente contradicción de todas esas propuestas con aspectos que sin embargo están patentes en el documento aprobado inicialmente y que persiguen ese mayor interés común, como son la lógica de una ordenación coherente y sistemática, el respeto a una estructura vial clara y continua, el planteamiento de desarrollos compactos y colindantes, una distribución de aprovechamientos adaptada al territorio o la necesaria subdivisión en entidades físicamente viables que no dependan del parcelario rústico actual.



A ello habría que añadir un largo etcétera de otros aspectos, que se traduce en la total ausencia de reflexiones en relación al modelo urbanístico propuesto y al necesario encaje que toda decisión urbanística ha de tener en relación al desarrollo futuro del territorio municipal de forma que éste sea adecuado territorialmente, eficaz en cuanto a las medidas implementadas y viable desde un punto de vista económico no sólo para el particular sino para la necesaria intervención del Ayuntamiento.

En este sentido sorprende la falta de mención en las alegaciones, a los criterios y justificaciones expuestos a lo largo de los distintos capítulos de la Memoria del Plan General, en los que se detallan todas y cada una de las opciones planteadas y se relacionan pormenorizadamente las razones de las mismas. Esto habrá que entenderlo en el sentido de que las alegaciones obvian o ignoran lo que constituye el cuerpo argumental y justificativo del Plan aprobado por la Corporación.

Esta carencia fundamental obedece probablemente a que no se ha alcanzado suficiente interés por parte de las personas y entidades particulares que han presentado los escritos, en el conocimiento de la lógica del Plan y del Plan en su conjunto.

Como **esta ausencia de consideración no puede deberse a la falta de información, pues el propio Ayuntamiento cumplió sobradamente en medios y tiempo los requisitos legales para la información pública**, se ha de concluir que se trata de la típica situación en la que los que han manifestado su oposición a alguna de las determinaciones del Plan, lo han hecho desde una perspectiva particular y en un contexto muy restringido y parcial.

Por ello, desde un punto de vista y procedimental la inmensa mayoría de estas alegaciones tienen para el Ayuntamiento un valor muy relativo y desde el punto de vista jurídico bastante débil frente a la extensa justificación que se hace del modelo urbanístico adoptado en el documento del Plan.

San Javier, Noviembre de 2014.

**Emiliano Sanz Cañada**  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos

EPYPSA



**INFORME DE ALEGACIONES  
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE  
ORDENACIÓN DE SAN JAVIER**

**NOVIEMBRE 2014**





## ÍNDICE DEL INFORME SOBRE ALEGACIONES

1. CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN Y CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGMO DE SAN JAVIER .....	1
CUESTIONES PREVIAS:.....	1
2. PROPUESTA DE ESTIMACIÓN O DESESTIMACIÓN DE ALEGACIONES .....	2





## 1. CRITERIOS PARA LA RESOLUCIÓN Y CONTESTACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGMO DE SAN JAVIER

### CUESTIONES PREVIAS:

El presente resumen de criterios se ha realizado en base a la primera síntesis de cuestiones que fueron objeto de alegación, documento de trabajo que fue preparado a través de una base de datos. La resolución de alegaciones se ha realizado de manera consensuada con los técnicos municipales, con criterios objetivos sustentados en la legislación vigente, y orientados a que prevalezca el interés común frente a los intereses particulares.

En primer lugar hay que precisar que se está teniendo en cuenta la necesidad de subsanar los posibles errores y deficiencias del Plan aprobado inicialmente derivados en gran medida de la base cartográfica desactualizada, puestos de manifiesto tanto en algunas alegaciones que los detectan y justifican, como por los servicios técnicos municipales, habiendo sido analizadas detalladamente y verificadas como tales errores por el equipo redactor.

A continuación y como síntesis de la lectura del conjunto de más de trescientos escritos recibidos en plazo, se hace obligado reconocer que entre todos ellos, en ninguno se ha planteado un modelo alternativo conjunto de desarrollo, ya sea para el conjunto del término municipal o para alguno de los diversos núcleos urbanos.

Esto significa que en lo que se refiere a la aportación de los particulares en el proceso de participación ciudadana, realmente no se ha expuesto ni sugerido ninguna alternativa al modelo de desarrollo que fue aprobado inicialmente por el Consistorio.

Una vez excluidas las alegaciones que se refieren a errores materiales, la práctica mayoría de las restantes solamente plantean modificaciones particulares de ámbito muy localizado que afectan exclusivamente a las propiedades de los mismos alegantes. La regla general es, en todos estos casos, la solicitud de condiciones de aprovechamiento urbanístico de mayor cuantía, de condiciones de altura, ocupación o usos que faciliten una ordenación que aparentemente parece convenir más a sus legítimos intereses particulares de carácter económico que la del modelo de desarrollo aprobado por el Ayuntamiento.

Independientemente de reconocer el aspecto totalmente lícito de todos estos planteamientos particulares, hay sin embargo que reconocer que ninguno de ellos pretende o tiene en cuenta el interés común de los ciudadanos ni el interés general del propio municipio, aspectos básicos ambos que el Ayuntamiento está obligado a perseguir a la hora de redactar y aprobar sus instrumentos de planeamiento urbanístico general.

Esta falta de consideración hacia los fundamentos de lo público se manifiesta en la evidente contradicción de todas esas propuestas, con aspectos que sin embargo están patentes en el documento aprobado inicialmente y que persiguen ese mayor interés común, como son: la lógica de una ordenación coherente y sistemática, el respeto a una estructura vial clara y continua, el planteamiento de desarrollos compactos y colindantes, una distribución de aprovechamientos adaptada al territorio o la necesaria subdivisión en entidades físicamente viables que no dependan del parcelario rústico actual.

Es necesario tener en cuenta el, ya de por sí, amplio modelo de desarrollo planteado para el municipio en torno a todos los núcleos actuales, a excepción de La Manga, donde no se puede ocupar más espacio, modelo que fue inicialmente aprobado por la Corporación y que supone el marco de crecimiento del municipio para una cantidad de años muy considerable. Es por ello que se deberá reflexionar acerca de las ampliaciones de suelo urbanizable propuestas y el incremento de los índices de edificabilidad asignados a estos. No obstante, todas las cuestiones que se refieren a la inclusión como suelo urbanizable de nuevos suelos que ahora son rústicos, siempre podrían ser objeto de un nuevo proceso de revisión dentro de unos años, una vez vigente el nuevo Plan y



se hayan desarrollado algunas de las extensas propuestas de desarrollo contenidas en el documento aprobado y se pueda valorar la progresiva consolidación del nuevo modelo de desarrollo planteado.

Por todo ello, parece razonable que el documento que se propone para su aprobación provisional contenga solamente las modificaciones derivadas de los errores ciertos que se hayan detectado, empezando lógicamente por los que los servicios técnicos del Ayuntamiento han detectado, así como aquellos aspectos que efectivamente propician mejoras a la ordenación y gestión del Plan, en base a justificaciones expuestas en cada uno de los casos pormenorizados. Solamente cabría considerar la incorporación de alguna modificación o reajuste muy concretos y localizados, que no afectando a la estructura general, pudieran simplificar cuestiones de ordenación y cuyo nivel de definición correspondiera realmente al nivel propio del Plan General, es decir, que no se refiera a aspectos de ordenación pormenorizada cuya resolución sea propia de los futuros planes parciales o especiales.

En todo caso, se manifiesta que lógicamente las alegaciones han dado pie a la revisión de ciertos criterios planteados para la aprobación inicial y que junto con el contexto socioeconómico actual han generado ajustes y modificaciones que permiten garantizar la viabilidad del PGMO, los cuales se incluyen en el documento de aprobación provisional.

## 2. PROPUESTA DE ESTIMACIÓN O DESESTIMACIÓN DE ALEGACIONES

En este apartado se procede a exponer las justificaciones que respaldan cada una de las consideraciones acerca de las alegaciones, para ser admitidas o no, y por lo tanto, incorporando los cambios derivados de las mismas al documento de aprobación provisional.

Se relacionan en el orden asignado en su recepción, no correspondiendo necesariamente a una lógica de ubicación geográfica o temática de la alegación.

San Javier, Noviembre de 2014.

**Emiliano Sanz Cañada**  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos



**Número de Orden:** 0

**Alegante:** Don Ginés Vidal Garre, en representación de las mercantiles Plantas Carthago, S.L. y Sol-project mar de cristal, S.L.

**Ámbito o asunto:** Parte de los terrenos de la US-SJ-80 en la zona conocida como La Máquina.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Expone el interesado que las mercantiles son propietarias de suelos actualmente no urbanizables ubicados en el ámbito del sector US-SJ-80 delimitado por el Plan General y solicitan que sean recalificados para uso industrial. El objetivo sería realizar una acción conjunta con la UA nº 2 del Sector II-2 del suelo urbano de San Javier, identificado en el Plan General como el PP-SJ-10.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En la documentación gráfica que acompaña al escrito no se aclara suficientemente la solicitud que plantean, pues en uno de los planos figuran usos residenciales, parte de los cuales se sitúan sobre una parcela que, en principio, se destinaba en su totalidad a equipamiento y habiendo reducido dicha reserva a un espacio triangular interior que no reúne ninguna característica apta para ser destinado a esta finalidad; y además aportan otro plano en el que sólo figuran las dos manzanas del futuro sector que están destinadas a equipamiento según el Plan General, asignándoles a ambas el uso industrial. No existe, por tanto, coherencia entre la documentación gráfica y el texto de la alegación y tampoco se identifican con claridad los límites de los terrenos objeto de la misma.

Por otro lado, esta alegación es un escrito que se ha numerado con el nº 0 puesto que fue presentado en noviembre de 2006, y hace por tanto referencia a las sugerencias presentadas al Avance del Plan General, no al documento inicialmente aprobado.

No obstante, tras la última revisión de los documentos del PGM se ha estimado que esta zona reúne las características de suelo urbano, aunque no consolidado, por lo que sobre ellos se delimita ahora una nueva Unidad de Actuación, con la calificación de industrial.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos se propone la estimación de la alegación en cuanto a la calificación de carácter industrial de los terrenos, pero se desestiman en cuanto a su integración en el suelo urbano consolidado del PP-SJ-10.



***Número de Orden: 1***

***Alegante:*** Don Jesús Camino Peiró, en representación de la mercantil M.I.R. pack, S.L.

***Ámbito o asunto:*** Calificación como industrial de una parcela de uso deportivo en el plan parcial "El Pino"

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita el cambio de la calificación de su parcela de uso deportivo a uso industrial y poder ampliar sus instalaciones industriales.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Las zonas de equipamiento son propias de cualquier ámbito de planeamiento, sea éste de carácter residencial o industrial, y su definición y obtención están reguladas por la Ley. El hecho de que la parcela del alegante se encuentre a casi 600 m. de la zona deportiva de la Piscina Municipal no impide que se deban mantener las reservas correspondientes de cada Plan Parcial desarrollado, cuya compensación se establecerá según está previsto legalmente.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 2

**Alegante:** Don Jaime Barnuevo Cavanillas, en representación de Barnuevo Marín-Barnuevo.

**Ámbito:** Zonas Verdes del Plan Doval en Santiago de la Ribera

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta ser titular de unas fincas calificadas por el Plan General como espacio libre, situadas entre la calle Bernal, la Avenida Carrero Blanco, la calle Luis-Federico Guirao y la Avenida de Castilla de Santiago de la Ribera. Solicitan que los terrenos se incorporen a un ámbito donde se les atribuya aprovechamiento urbanístico y se lleve a cabo un proceso reparcelatorio con un tratamiento igual y proporcional al del resto de propietarios de los ámbitos colindantes, mediante una gestión de iniciativa privada conforme a derecho.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los terrenos a los que hacen referencia los alegantes ya fueron considerados como espacio libre en el Plan de urbanización y ensanche de Santiago de la Ribera (en adelante también denominado Plan Doval), aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo y Arquitectura en reunión celebrada el día 6 de mayo de 1960, y desarrollado en los años 60 al amparo de la Ley del Suelo de 1956. Los terrenos se encuentran situados en el corazón del casco urbano de Santiago de la Ribera, y su calificación como espacio libre por parte del Plan General está más que justificada, resultando imposible atender la solicitud de integración en un ámbito de equidistribución de beneficios y cargas puesto que dichos terrenos ya obtuvieron su aprovechamiento en el resto de terrenos de propiedad de los alegantes.

Otra cuestión que no tiene que ver con la acertada calificación zonal por parte del Plan General es si los terrenos actualmente tienen la consideración de titularidad pública o privada. La transformación de los terrenos objeto de la alegación en suelo urbano, se realizó conforme a la Ley del Suelo de 1956 y al Plan Doval. Al no indicar este último el sistema de gestión, es de aplicación el artículo 113 de la referida Ley, que en su apartado tercero, establece que si el plan de ordenación no precisare el sistema que haya de seguirse en un polígono o no lo acordare el órgano gestor de la urbanización, tendrán carácter preferente:

- a) El de cooperación, cuando se trate de sectores o vías de nueva urbanización; y
- b) El de cesión de terrenos viales, con imposición de contribuciones especiales cuando se tratare de sectores parcialmente urbanizados y edificados.

A la vista de lo dispuesto en este artículo y al no previéndose en el Plan Doval un sistema de ejecución concreto, tenían carácter preferente los sistemas de cooperación o el de cesión de terrenos viales. Así pues, basta con la lectura de los artículos 115 y 129 de la Ley del Suelo de 1956 referidos a ambos sistemas, para comprobar que la cesión de los terrenos viales y los destinados a parques y jardines eran de cesión al Ayuntamiento. El artículo 115, referido al sistema de cooperación, dice en su apartado 1º que en virtud del sistema de cooperación, los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o manzana deberán, dentro de los límites señalados en esta Sección: a) Ceder gratuitamente la superficie vial; b) Ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines públicos; c) Contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación. Y el artículo 129, referido al sistema de cesión de terrenos viales, en su apartado 1º establece que los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, conforme a lo dispuesto en el artículo 116. Así pues, los terrenos destinados a zonas verdes eran de cesión obligatoria y gratuita, por lo que su titularidad debería ser pública.

Podemos concluir que los interesados obtuvieron el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos de su propiedad, y ahora aprovechando precisamente el incumplimiento legal de ceder gratuitamente los terrenos destinados a zonas verdes y que la superficie de dichas zonas está incluida en sus títulos de propiedad, pretenden la obtención otra vez de su aprovechamiento mediante un proceso reparcelatorio con un tratamiento igual y proporcional al del resto de propietarios de los ámbitos colindantes, mediante una gestión de iniciativa privada conforme a derecho.



***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 3

**Alegante:** Don Alfredo Francisco Salar Lumeras.

**Ámbito o asunto:** Clasificación como suelo urbanizable de terrenos en suelo no urbanizable en el ámbito de Lo Llerena.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita cambiar la clasificación de unos treinta y un mil metros cuadrados de terreno de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial. Los terrenos están situados excéntricamente al este de la zona industrial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 4

**Alegante:** Don Tomás Gallego Ros.

**Ámbito:** Cuestiones referidas a la normativa urbanística del suelo urbano.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Realiza dieciocho consideraciones diversas al articulado de la normativa que se comentan en el tratamiento de la alegación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Todas las observaciones planteadas por el alegante, respecto a artículos concretos de la normativa urbanística del documento de aprobación inicial del PGMU, han sido analizadas individualmente, tal como se indica a continuación:

- Respecto de la 1ª referida al artículo 15, no se estima necesario añadir dibujo aclaratorio, pero se incluirá la condición de que de las medidas de los aparcamientos estará excluida la contabilidad de los pilares, por lo que se propone la estimación de la alegación.

- Respecto de la 2ª referida al artículo 27, no se considera necesario incrementar la superficie de 300 m<sup>2</sup> de usos destinados a la actividad profesional en plantas de edificios residenciales, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

- Respecto de la 3ª referida al artículo 46, ya no consta entre las normas urbanísticas y será objeto de regulación mediante ordenanza, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

- Respecto de la 4ª referida al artículo 85, se propone su estimación, lo que conlleva a la incorporación como servicios urbanísticos el gas y redes de telecomunicaciones.

- Respecto de la 5ª referida al artículo 89, ya no consta entre las normas urbanísticas y será objeto de regulación mediante ordenanza, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

- Respecto de la 6ª referida al artículo 90, ya no consta entre las normas urbanísticas y será objeto de regulación mediante ordenanza, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

- Respecto de la 7ª referida al artículo 96, se estudiará la contradicción en torno a la relación con los predios del punto 2 ap. ñ) en relación con lo previsto en el artículo 98, proponiéndose su estimación.

- Respecto de la 8ª referida al artículo 101, no se acepta la modificación de la altura de 1 m. del punto medio de la rasante del terreno para la definición de un semisótano, y se propone la desestimación de la alegación.

- Respecto de la 8ª bis referida al artículo 104, ya no consta entre las normas urbanísticas y será objeto de regulación mediante ordenanza, por lo que se propone la desestimación de la alegación.

- Respecto de la 9ª referida al artículo 107, se incorporarán las medidas de ancho mínimo de las calles de circulación de un sótano o semisótano cuando se destine a aparcamiento, así como de los radios de giro mínimos; y por ello se propone su estimación.

- Respecto de la 10ª referida al artículo 108, se propone su estimación, y se revisará la condición de 3 m. para la altura mínima libre de planta baja en viviendas, en particular si en esta medición se incluye el



forjado sanitario.

- Respecto de la 11ª referida al artículo 111, se propone su desestimación, manteniéndose la obligación de aportar el acuerdo notarial para el adosamiento en aquellos casos en que la normativa de zona lo permita.
- Respecto de la 12ª referida al artículo 113, se propone su desestimación, puesto que actualmente el código técnico contempla la posibilidad de que los patios tenga unas medidas mínimas de 3 x 3 m.
- Respecto de la 13ª referida al artículo 130, ya no consta entre las normas urbanísticas y será objeto de regulación mediante ordenanza, por lo que se propone la desestimación de la alegación.
- Respecto de la 14ª referida al artículo 136, ya no consta entre las normas urbanísticas y será objeto de regulación mediante ordenanza, por lo que se propone la desestimación de la alegación.
- Respecto de la 15ª, en la que pone de manifiesto que no se contemplan las condiciones específicas de los ámbitos de los barrios de Villa María, La Paz, Sol y Los Migalos, se propone su estimación, contemplándose ahora en el artículo 154 de la normativa urbanística.
- Respecto de la 16ª referida al establecimiento de la necesidad en la zona TH hotelero de una plaza de aparcamiento por cada habitación o apartamento, se propone su desestimación, al contemplarse en el artículo 33.5 de las normas urbanísticas la necesidad de una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones.
- Respecto de la 17ª respecto de la necesidad de plano de alineaciones en los cascos antiguos, se propone su desestimación, por cuanto en el artículo 132 de la normativa urbanística se define como se determinan las alineaciones.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con todo lo anterior, se propone la estimación parcial de las alegaciones formuladas por el interesado en el sentido anteriormente indicado.



**Número de Orden:** 5

**Alegante:** Don José Luis Pérez Ros, en representación de mercantil Roda Golf & Beach Resort, S.L.

**Ámbito o asunto:** Reclasificación de suelo ampliando el suelo urbanizable colindante con el plan parcial "Roda Golf".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Se propone la ampliación del actual sector PP-RD-3 Roda Golf, con un suelo urbanizable al norte del mismo, manteniendo los índices de aprovechamiento y el número de viviendas del plan.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Queda abundantemente justificado en la Memoria del Plan General que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta factores como la capacidad de desarrollo de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes del desarrollo de unidades de actuación o planes especiales y de las grandes áreas de suelos urbanizables, y que todas estas opciones contemplan un crecimiento a fecha horizonte del desarrollo del Plan General que supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación.

Es por ello, que tras analizar el crecimiento poblacional estimado para el núcleo de Roda durante el ciclo de vida del Plan General, se justifica la conveniencia, dada la singularidad del sector en el entorno de la carretera F-35 y la línea de alta tensión situada al norte del núcleo, de su incorporación al suelo urbanizable del sector US-RD-1, y no como ampliación de un plan parcial existente.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas se propone la estimación parcial de la alegación, por cuanto se incorporan los terrenos al proceso urbanizador, aunque formando parte del sector US-RD-1, lo que conlleva que no se mantengan los índices del plan parcial (ahora pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y la ratio de viviendas puesto que dicha ratio se ha eliminado.



**Número de Orden:** 6

**Alegante:** Doña Antonia Saura Mateo

**Ámbito o asunto:** Modificación de la parcela mínima en la normativa del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita incluir en la normativa RA-3 (actualmente la RA-1) en las manzanas designadas como A, B, C, D y E en un plano que acompaña a la alegación, la exención del requisito de parcela mínima de 300 m para que se puedan edificar y destinar a restaurantes, cafeterías, bares, y fomentar dichas actividades en el paseo marítimo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones, se ha comprobado que la regulación de la ordenanza RA-3 podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas de las manzanas señaladas, por no cumplir aquéllas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

No obstante, la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona. Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona*".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 7

**Alegante:** Don Jaime Díaz Linares

**Ámbito o asunto:** Modificación de la parcela mínima en la normativa del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita incluir en la normativa RA-3 (actualmente la RA-1) en las manzanas designadas como A, B, C, D y E en un plano que acompaña a la alegación, la exención del requisito de parcela mínima de 300 m para que se puedan edificar y destinar a restaurantes, cafeterías, bares, y fomentar dichas actividades en el paseo marítimo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones, se ha comprobado que la regulación de la ordenanza RA-3 podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas de las manzanas señaladas, por no cumplir aquéllas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

No obstante, la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona. Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona*".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 8

**Alegante:** Don José Antonio Yelo Villalba.

**Ámbito o asunto:** Modificación de la parcela mínima en la normativa del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita incluir en la normativa RA-3 (actualmente la RA-1) en las manzanas designadas como A, B, C, D y E en un plano que acompaña a la alegación, la exención del requisito de parcela mínima de 300 m para que se puedan edificar y destinar a restaurantes, cafeterías, bares, y fomentar dichas actividades en el paseo marítimo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones, se ha comprobado que la regulación de la ordenanza RA-3 podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas de las manzanas señaladas, por no cumplir aquéllas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

No obstante, la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona. Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona*".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 9

**Alegante:** Don Diego Aguilera Rodríguez

**Ámbito o asunto:** Modificación de la parcela mínima en la normativa del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita incluir en la normativa RA-3 (actualmente la RA-1) en las manzanas designadas como A, B, C, D y E en un plano que acompaña a la alegación, la exención del requisito de parcela mínima de 300 m para que se puedan edificar y destinar a restaurantes, cafeterías, bares, y fomentar dichas actividades en el paseo marítimo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones, se ha comprobado que la regulación de la ordenanza RA-3 podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas de las manzanas señaladas, por no cumplir aquéllas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

No obstante, la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona. Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona*".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 10

**Alegante:** Doña María de los Ángeles Castilla Pérez-Navarro

**Ámbito o asunto:** Modificación de la parcela mínima en la normativa del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita incluir en la normativa RA-3 (actualmente la RA-1) en las manzanas designadas como A, B, C, D y E en un plano que acompaña a la alegación, la exención del requisito de parcela mínima de 300 m para que se puedan edificar y destinar a restaurantes, cafeterías, bares, y fomentar dichas actividades en el paseo marítimo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones, se ha comprobado que la regulación de la ordenanza RA-3 podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas de las manzanas señaladas, por no cumplir aquéllas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

No obstante, la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona. Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona*".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 11

**Alegante:** Don Juan Antonio Alfaro Jiménez

**Ámbito o asunto:** Polígono K de Veneciola

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que el Plan General exprese con claridad la edificabilidad por m<sup>2</sup> de superficie en el Pol. K de Veneciola que, según su opinión, no habría quedado suficientemente claro en la normativa por remitirse a la edificabilidad según el polígono. Asimismo solicita que ésta no supere la de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de las parcelas colindantes. También solicita ampliar las zonas verdes en el citado polígono.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la primera y segunda de las alegaciones debe señalarse que en el artículo 157 de la normativa del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan se establecían las reglas para la asignación de edificabilidad en los polígonos de uso colectivo de La Manga, tanto en lo que se refiere al espacio generador de edificabilidad, subapartado a) del referido artículo, como al cómputo de edificabilidad, subapartado d).

Asimismo, en la normativa figura un anexo en el que se señalaba la superficie de cada uno de los polígonos, y se hacía referencia a los cuadros del documento refundido de las Normas Subsidiarias según los cuales, el aprovechamiento sobre cada metro cuadrado sería de 1,428 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los polígonos de edificación colectiva. No se han modificado, por tanto, en lo que respecta al polígono K de Veneciola, los parámetros establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias al respecto.

No obstante, en el documento para aprobación provisional se incluye para todos los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, la medición según la cartografía digital actualizada por la Comunidad Autónoma, de la superficie que físicamente corresponde a cada uno.

En el artículo 174.e) de la actual normativa del Plan General se contempla entre las condiciones generales de actuación en las zonas de uso global residencial colectivo y/o adosado de La Manga del Mar Menor los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, el siguiente texto: *“e ) En las zonas de uso global residencial colectivo y/o agrupado de La Manga, para el cómputo de la edificabilidad que corresponda a cada uno, se aplicará el techo máximo edificable fijado en el anexo listado de zonas de La Manga. Para obtener la edificabilidad en m<sup>2</sup>, dicho techo máximo edificable expresado en m<sup>3</sup> se dividirá por 2,8 metros para obtener el valor en m<sup>2</sup>, el índice de edificabilidad resultante (expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) será variable en función de la alteración que haya sufrido la superficie generadora de edificabilidad con el nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre, tal y como se indica en el anexo lista de zonas de La Manga”.*

En lo que respecta a la ampliación de zonas verdes, se vuelve sobre la intención del nuevo Plan General de mantener en lo fundamental los parámetros y ordenaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, criterio que no ha contemplado en este caso una mayor superficie de los espacios libres en este polígono. No obstante, hay que señalar la existencia de una franja de 20 metros de anchura de sistemas generales de espacios libres que rodea todo el polígono, lo que a fin de cuentas significaría más de un 20% de la superficie total del mismo. Del mismo modo se pretende incorporar como zonas verdes aquellas áreas comprendidas entre la antigua ribera de mar y el nuevo deslinde de costas del actual dominio público marítimo terrestre.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a los argumentos expuestos, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden:** 12

**Alegante:** Don Fulgencio Saura Nieto

**Tema o asunto:** Polígono P de La Manga

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita una compensación económica de la edificabilidad correspondiente a una parcela situada en el polígono P de La Manga del Mar Menor, bien económica o bien en el plan parcial Euro Roda, conforme a lo dicho en una sentencia judicial que reconoce el hecho de no haberse respetado la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados dentro de una unidad de actuación del Polígono P ya ejecutada.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La cuestión suscitada se refiere al resarcimiento de unos derechos que no se materializaron en su momento, pero sobre una zona cuya ejecución se considera concluida y consolidada y en la que no existen actualmente parcelas pendientes de absorber ningún aprovechamiento adicional.

Se trata, por tanto, de una cuestión derivada de una decisión judicial cuyo cumplimiento no corresponde al planeamiento general ahora en tramitación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 13

**Alegante:** Don Norberto Morales Bozada.

**Ámbito o asunto:** Modificación de la parcela mínima en la normativa del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita incluir en la normativa RA-3 (actualmente la RA-1) en las manzanas designadas como A, B, C, D y E en un plano que acompaña a la alegación, la exención del requisito de parcela mínima de 300 m para que se puedan edificar y destinar a restaurantes, cafeterías, bares, y fomentar dichas actividades en el paseo marítimo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones, se ha comprobado que la regulación de la ordenanza RA-3 podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas de las manzanas señaladas, por no cumplir aquéllas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

No obstante, la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona. Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona*".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 14

**Alegante:** Don Marco Andrés Martínez Alcazar.

**Tema o asunto:** Cambio de tipología de zonificación para diversas manzanas del frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita cambiar la tipología de zonificación en las manzanas a las que se alude en la alegación, solicitando el cambio de RA-3 (actualmente RA-1) a la ordenanza de la zona residencial RV-1 con tipología de alineación a vial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenanza aplicada por el Plan General, la denominada RA-3, proviene de la actual normativa T-3 de las Normas Subsidiarias, que definen un tipo determinado de edificación acorde con el escaso tamaño de las manzanas y con el parcelario de las mismas. Aunque como respuesta a otras alegaciones se ha propuesto reducir la excepcionalidad de algunos parámetros urbanísticos, no procede ahora y para unas manzanas determinadas, realizar un cambio tipológico al tipo alineación a vial como el solicitado.

No se entiende que el cambio solicitado pudiese mejorar la imagen de Santiago de la Ribera ni facilitar un mejor aprovechamiento turístico, pues dado el gran número de parcelas existentes en cada manzana y su desigual posición geométrica respecto a la misma, el cambio tipológico provocaría una situación permanente de conflictos de medianerías sin aportar otra cosa que una densificación innecesaria.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 15

**Alegante:** Don Pedro Mateo Almagro.

**Ámbito o asunto:** Zona de dominio público marítimo terrestre del polígono O de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita autorización de otros usos como los turísticos y hosteleros, conforme a la Ley de Costas, en las zonas de servidumbre de protección de las parcelas afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre en más del 70% de su superficie, de forma que se pueda cambiar el uso y permitir usos dotacionales en parcelas inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Para la aplicación de lo previsto en la legislación de Costas y su reglamento sobre los usos que pudieran ser autorizables en la franja de servidumbre según las condiciones establecidas en dicha legislación, no parece necesario establecer desde el Plan General una condición de superficie mínima.

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad de realizar usos dotacionales en parcelas inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>, se ha previsto en las normativas de uso residencial unifamiliar de La Manga, conforme a la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), la siguiente posibilidad:

*"Las parcelas que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5 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 anteriormente relacionados, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>, con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez deducidas las posibles superficies del dominio público marítimo terrestre, siéndoles de aplicación el resto de condiciones previstas en el presente artículo.*

*Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los permitidos por la legislación estatal vigente 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".*

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a ello se propone la aceptación parcial de la alegación, puesto que se contempla en el Plan General la posibilidad de realizar usos dotacionales en las parcelas inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>, aunque con las condiciones indicadas.



**Número de Orden:** 16

**Alegante:** Don Vicente Hernández Martínez.

**Ámbito o asunto:** Sector US-SJ-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que es dueño de parte de los terrenos incluidos en el sector US-SJ-50. Ha sido expropiado con la construcción de la autovía. Tiene en proyecto hacer un taller mecánico y continuar con las labores agrarias, y con el nuevo Plan se va a ver afectada negativamente su actividad económica.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro diseño de ciudad para permitir el crecimiento de la misma se ha realizado en base a la delimitación de distintos ámbitos de ordenación, unos sectorizados y otros que el Plan General no considera necesario sectorizar de entrada. Todos ellos tienen asignados usos globales según la situación general de los mismos y ofrecen una continuidad territorial que no es posible interrumpir o distorsionar para admitir un uso particular que, aunque pudiera encajar en la compatibilidad de usos del futuro sector, podría no coincidir con la malla y ordenación viaria propuestas.

No obstante, los planes parciales específicos que desarrollen el área en un futuro establecerán una serie de usos compatibles con el uso global determinado por el PGM, de modo que tendrán cabida multitud de usos y actividades acordes al uso industrial en este caso. Es por tanto difícil de predecir el grado de afección que tendrá dicho desarrollo sobre el alegante.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 17

**Alegante:** Don Tomás Fuertes Fernández, en representación de la mercantil Profu, S.A.

**Ámbito o asunto:** Isla Perdiguera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Además de los usos previstos en el Plan General solicita incorporar entre los usos permitidos del futuro Plan de ordenación de recursos naturales, los de hospedaje para construir un establecimiento hotelero, instalaciones deportivas náuticas y de carácter recreativo y de ocio. Se solicita también una edificabilidad de 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los usos establecidos en el Plan General para el caso del espacio natural NA-3 Isla de Perdiguera, son los máximos admisibles según las diversas condiciones y limitaciones medioambientales establecidas en la regulación y normativa de obligada aplicación.

El Ayuntamiento de San Javier no tiene capacidad para alterar estas normativas que, por ejemplo, impedirían el aprovechamiento hotelero. Probablemente la mejor manera de llevar a cabo la correcta protección de la isla de La Perdiguera es autorizar exclusivamente los usos forestales, los naturalistas y las infraestructuras vinculadas a las obras y servicios públicos, no contemplando la posibilidad de autorizar usos lucrativos de ningún tipo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 18

**Alegante:** Doña Pilar Carrasco Jiménez.

**Ámbito o asunto:** Borde nordeste de El Mirador.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la reducción del ámbito del sector US-MI-40, dejando su edificación fuera del mismo, o la incorporación de su propiedad en un ámbito que uniese El Mirador y el núcleo de Los Pinos, o la indemnización por el valor indicado de una casa y su parcela.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La última revisión realizada al PGMO sobre las superficies de suelo urbanizable en el ámbito de El Mirador, ha provocado la reducción y modificación del suelo urbanizable de carácter residencial, quedando eliminado el sector US-MI-40 e incorporado el suelo existente al Norte de la carretera que une El Mirador y Los Pinos.

En consecuencia, la edificación de la alegante no quedaría afectada por no estar incluido en el documento de aprobación provisional en ningún sector, quedando enclavado en el suelo no urbanizable de especial protección.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido de dejar la edificación fuera del sector US-MI-40, pero no por haber reducido su ámbito sino porque ha sido eliminado.



**Número de Orden:** 19

**Alegante:** Don Manuel Carrasco González.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la inclusión completa de sus propiedades en el ámbito del sector UN-SJ-10 por estar divididas por un viario que, a la vez, es divisoria de dos ámbitos de suelo urbanizable.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga lógica, sea unitaria y uniforme, dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos sistemas generales de equipamiento o espacios libres que se considere necesario precisar. No será, por tanto, posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues, por un lado, cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y a la funcionalidad de la red que se va a implantar, y por otro lado, de aceptar este tipo de argumentos del alegante sería automáticamente aplicable a todas las propiedades, haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 20

**Alegante:** Doña Sacramento y doña Josefa Jiménez Albadalejo.

**Ámbito o asunto:** Suelo urbanizable en Los Gallegos.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiestan no estar conformes con la edificabilidad y el número de 20 viviendas por hectárea en la zona de Los Gallegos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En cuanto al índice de edificabilidad inicialmente asignado a algunos de los ámbitos de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, y por sus especiales circunstancias de localización y relación con el tejido urbano, se ha considerado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales de hasta 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas y la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección pública.

En los últimos ajustes al documento del Plan se ha considerado oportuno prescindir del dato de densidad de viviendas y únicamente indicar la edificabilidad vinculada a cada uno de los ámbitos de planeamiento.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 21

**Alegante:** Don Francisco Carrasco González.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que sus viviendas y parcelas formen parte por completo de la UN-SJ-10, para que todos sus terrenos estén agrupados en un único sector.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga lógica, sea unitaria y uniforme, dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos sistemas generales de equipamiento o espacios libres que se considere necesario precisar. No será, por tanto, posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues, por un lado, cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y a la funcionalidad de la red que se va a implantar, y por otro lado, de aceptar este tipo de argumentos del alegante sería automáticamente aplicable a todas las propiedades, haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 22

**Alegante:** Don Francisco Jiménez López.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento de 20 a 40 viviendas por hectárea y rechaza una ordenación tan definida. Asimismo, se manifiesta en contra del EL-G sobre su vivienda en el sector UN-SR-50.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y tras la modificación del inicial enfoque global del modelo de desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SR-50, por considerar que la población no va a incrementarse hasta los niveles inicialmente calculados dentro del horizonte previsto para el PGMO.

No obstante, debemos aclarar que la ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes, pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

Respecto de la petición de incrementar de 20 a 40 viviendas por hectárea, se ha considerado oportuno prescindir del dato de densidad de viviendas y únicamente indicar la edificabilidad vinculada a cada uno de los ámbitos de planeamiento.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 23

**Alegante:** Don Ignacio Barco Fernández.

**Ámbito o asunto:** Pol K de Veneciola en La Manga del Mar Menor.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita trasladar íntegramente en el PGMO el contenido de la modificación nº 63 de las NNSS de San Javier que se refería al polígono K de Veneciola y que fue aprobada inicialmente antes de la aprobación inicial del Plan General, así como que no se modifiquen los parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Subsidiarias.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Ha sido criterio general del nuevo documento de planeamiento municipal, el reflejar las ordenaciones y parámetros de las Normas Subsidiarias y subsiguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo realizados al amparo de las mismas, siempre que coincidieran con los objetivos básicos del Plan General, y lógicamente, en el caso de los planes parciales, especiales y unidades de actuación tramitados, siempre que hubieran alcanzado la plena vigencia, es decir, su aprobación definitiva.

Por estas razones, el documento del Plan General ha recogido lo previsto por las Normas Subsidiarias en relación al Polígono K de Veneciola, incluyendo alguna ligera variación en cuanto a la ordenación con el objeto de mejorar la accesibilidad al mismo, así como determinados ajustes a las ordenanzas aplicables, pero todo ello sin alterar los aprovechamientos que señalaban las Normas Subsidiarias. Estas variaciones, que no afectan a los derechos edificatorios, entran completamente dentro de lo previsto en cualquier revisión de planeamiento.

Como la modificación nº 63 de las NN.SS. no ha llegado a ser aprobada definitivamente, no existe ninguna razón jurídica que obligue a trasladarla al nuevo Plan General, ni se aprecia que este hecho haya podido dar lugar a ninguna actuación equívoca ni contradictoria desde el punto de vista de la tramitación del nuevo Plan.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



***Número de Orden: 24***

***Alegante:*** Don Julián Flores Hernández.

***Ámbito o asunto:*** UN-MI-30 en El Mirador

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicitan modificar la línea del sector UN-MI-30, ampliándolo y dejando 25 m. al eje de la rambla de Cobatillas, por considerar desproporcionado el ancho previsto inicialmente de 100 m. Asimismo, solicitan que el vial principal, previsto por el Plan General con 25 m. reduzca su ancho a 20m.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

En la nueva revisión del Plan se ha ampliado el ámbito del sector UN-MI-30, quedando integrados los terrenos del alegante. Además se prevé un vial vinculante en cuanto a que debe acompañar al EL-V que discurre paralelamente al cauce privado.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la ampliación del ámbito, pero se desestima respecto a las distancias propuestas para el vial que delimitaba el sector, que ahora podrá diseñarse conforme a lo dispuesto en la normativa del PGMO.



**Número de Orden:** 25

**Alegante:** Don José Antonio Carrasco Jiménez.

**Ámbito o asunto:** Borde nordeste de El Mirador.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la reducción del ámbito del sector US-MI-40, dejando sus edificaciones fuera del mismo, o la incorporación de su propiedad en un ámbito que uniese El Mirador y el núcleo de Los Pinos, o la indemnización por el valor indicado de sus naves y su parcela.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La última revisión realizada al PGMO sobre las superficies de suelo urbanizable en el ámbito de El Mirador, ha provocado la reducción y modificación del suelo urbanizable de carácter residencial, quedando eliminado el sector US-MI-40 e incorporado el suelo existente al Norte de la carretera que une El Mirador y Los Pinos.

En consecuencia, las edificaciones del alegante no quedarían afectadas por no estar incluido en el documento de aprobación provisional en ningún sector, quedando enclavado en el suelo no urbanizable de especial protección.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido de dejar las edificaciones fuera del sector US-MI-40, pero no por haber reducido su ámbito sino porque ha sido eliminado.



**Número de Orden:** 26

**Alegante:** Don José Montoya Carrasco, en representación de la mercantil Profu, S.A.

**Ámbito o asunto:** Plan Especial Pol K de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita trasladar íntegramente al PGMO el contenido del Plan Especial del polígono K, cuya modificación fue aprobada inicialmente antes de la aprobación inicial del Plan General, y aprobada definitivamente con posterioridad, en febrero de 2007, así como que no se modifiquen los parámetros urbanísticos establecidos al respecto en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Ha sido criterio general del nuevo documento de planeamiento municipal, el reflejar las ordenaciones y parámetros de las Normas Subsidiarias y subsiguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo realizados al amparo de las mismas, siempre que coincidieran con los objetivos básicos del Plan General, y lógicamente, en el caso de los planes parciales, especiales y unidades de actuación tramitados, siempre que hubieran alcanzado la plena vigencia, es decir, su aprobación definitiva.

Es por estas razones que el documento del Plan General deberá recoger lo previsto en relación al Polígono K de La Manga, al estar la ordenación aprobada definitivamente.

No obstante lo anterior, y debido a las dificultades existentes en la gestión de dicho plan especial se estima adecuado la modificación de la ubicación de una zona verde que actualmente queda enclavada en el interior de una propiedad privada, así como la realización de un ligero reajuste en el trazado de la Gran Vía para evitar la invasión de las construcciones existentes.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación en el sentido anteriormente informado.



**Número de Orden:** 27

**Alegantes:** Doña María Dolores, Josefa y Antonio García Sánchez.

**Ámbito o asunto:** Zona este de Pozo Aledo

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan para una zona en cuña situada en el extremo este de Pozo Aledo, entre la antigua carretera de Balsicas C-3319 y la actual autovía, que se elimine el viario transversal intermedio y que se recoja para esta zona la ordenación y trazados propuestos en la modificación nº 23 de las NN.SS., de tal forma que se genere una manzana. Asimismo solicita que, en caso de plantearse la necesidad de un vial intermedio para generar dos manzanas, que éste no lo sea en prolongación del vial planteado en la UA-PA-3 por considerar que el cruce sobre la carretera no estaría permitido.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En primer lugar, señalar que la modificación nº 23 de las NN.SS. nunca llegó a alcanzar la aprobación definitiva, por lo que el Plan General no tiene porqué recoger la ordenación prevista en dicho expediente, es decir, la ordenación de una prolongada manzana longitudinal sin subdividir.

Efectivamente los interesados tienen razón al entender que, por el momento, no parece posible contar con la posibilidad del cruce del vial transversal al otro lado de la travesía, estimando más factible el desplazar el vial en cuestión al punto que indican los alegantes en su apartado 3º, en el que existe un vial de una calle ya formada y en uso, que queda señalado en los ortofotomapas que acompañan al escrito.

Se propone por tanto considerar este suelo como urbano no consolidado y mantener la unidad de ejecución que figuraba en las Normas Subsidiarias.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar esta corrección en el documento de aprobación provisional.



***Número de Orden: 28***

***Alegante :*** Don Ginés Avilés Sánchez.

***Ámbito o asunto:*** RV-1 en calle Lope de Vega.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Advierte de un error en la calificación EL de una parcela de su propiedad en la calle Lope de Vega, cuya calificación real debe ser RV-1, y que ya fue objeto de la estimación de la sugerencia nº 31 realizada al Avance del PGMO, y no se habría corregido el error detectado en el documento de aprobación inicial.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Se confirma que efectivamente se había producido un error en la calificación asignada al suelo objeto de alegación, por lo que debe estimarse esta alegación, procediéndose a subsanar el error en el documento de aprobación provisional de forma que se refleje la Ordenanza RV-1.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 29

**Alegante:** Don Juan de Urbina y de la Quinta.

**Ámbito o asunto:** P.E.R.I. Hacienda de Roda.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita recoger los mismos parámetros que se contemplan para el P.E.R.I. Hacienda de Roda en las NN.SS., pues estima que estaría perdiendo edificabilidad, reclamando en su caso incremento de edificabilidad o una indemnización.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La confección del planeamiento de rango general permite establecer cambios y modificaciones respecto al planeamiento general constituido por las NN.SS. cuando lo estime oportuno en base a los criterios que se establezcan. Es esta una de las principales facultades de la elaboración del PGMO, sin la cual no tendría sentido ningún nuevo planeamiento urbanístico.

Además, en los casos como el que nos ocupa, en el que se trata de suelo urbano sin consolidar (las NNSS preveían su transformación y desarrollo a través de un plan especial), y que por las razones que fueren no se ha llegado a aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo que estableciera las nuevas condiciones de los predios, la revisión del planeamiento general no tendrá porqué establecer ninguna indemnización ni compensación por los cambios que hubieran podido producirse, ya que en ningún momento se habría alcanzado por los propietarios el derecho a los aprovechamientos que se establecían a través de una gestión de unidades de actuación que no se ha realizado.

Ahora bien, el PGMO contemplara el desarrollo del ámbito mediante un plan especial, pero previendo un índice de edificabilidad para el aprovechamiento del ámbito, así como una serie de condiciones particulares para el desarrollo del plan especial, siendo estas condiciones similares a las previstas en las NN.SS.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación.



***Número de Orden: 30***

***Alegante:*** Don Francisco José Pérez Manzanera, en representación de la mercantil Hermanos Pérez Manzanera, S.L.

***Ámbito o asunto:*** UN-SJ-20.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Propietario de terrenos en el sector UN-SJ-20 proponen eliminar parcelas residenciales en la primera banda frente a la carretera CN-332 para mitigar la contaminación acústica.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Estudiada la Modificación nº 40 de NN.SS. sobre el uso terciario de la primera banda de suelo frente a la CN-332 y la coincidencia de objetivos entre lo previsto de forma global por el Plan General y lo solicitado en la alegación es posible establecer la preferencia de ubicación de usos terciarios en esta franja del suelo urbanizable.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por tanto, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 31

**Alegante:** Doña Rita Torres Bernad.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-2 Plan Especial "Ciudad del Aire".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formula un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGM de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la ciudad, con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de Modificación de Normas Subsidiarias, cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del plan especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo, desde la aprobación inicial del PGM, se ha realizado la aprobación provisional de la Modificación nº 71 de las NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) y que integrará la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas se recogen en el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de plan especial de la Ciudad del Aire a unidad de actuación UA-SR 10, sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por aquellas que se establecen en la Modificación nº 71 de las NN.SS., determinaciones que por otra parte resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación excepto en la petición de dejar sin efecto la aprobación inicial del PGM respecto de la Ciudad del Aire.

**Número de Orden: 32**

**Alegantes:** Don Pablo Mahiques Meseguer, en representación de la mercantil Brodermahi, S.A., y Don Juan Crispulo Martínez Egea, en representación de la mercantil Dolores Plant, .S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona ubicada tras la Autopista a la altura del US-SJ-80.

**CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone incluir los suelos de su propiedad, situados al otro lado de la autovía A-7, en suelo urbanizable no sectorizado.

**INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 33

**Alegantes:** Don Pablo Mahiques Meseguer, en representación de la mercantil Brodermahi, S.A., y Don Juan Crispulo Martínez Egea, en su propio nombre y en representación de la mercantil Dolores Plant, .S.L.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-80.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone incluir determinadas variaciones en el sector US-SJ-80 que afectarían al trazado de la rambla, al viario central en relación con la existencia de una línea eléctrica, a la disposición de las parcelas de equipamiento de sistemas generales, tanto de equipamientos como de los espacios libres, a lo largo de la autovía AP-7, a la calificación de las manzanas, a la densidad de viviendas y a la cuantía de las superficies de medición.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta de los alegantes modifica en su conjunto el planteamiento del Plan General para la zona, ofreciendo una alternativa de diseño diferente, en la cual el elemento con más interés es el relativo a la propuesta de incorporar una zona verde central a lo largo de la línea de alta tensión.

Una de las determinaciones planteadas tras la aprobación inicial ha sido la simplificación del nivel de detalle planteado para los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados, limitando dicha ordenación a los viarios estructurantes de carácter vinculante y los orientativos, así como la localización vinculante de espacios libres y equipamientos en los casos cuya ubicación es determinante para dotar de coherencia y sentido al nuevo desarrollo de manera integrada con la trama urbana consolidada.

En base a estos criterios, se recoge la sugerencia planteada por los alegantes en lo relativo a la zona verde en el perímetro colindante con el dominio público de la autovía y la vinculada al trazado de la línea de alta tensión, aunque sólo sea para facilitar el futuro desarrollo de la actuación, ya que en todo caso, este tipo de instalaciones eléctricas tendrán que acabar soterrándose al paso de las nuevas zonas residenciales. Como consecuencia de ello se estudiará una solución para modificar el trazado viario básico contemplando este condicionante.

Por otro lado y con carácter general, se ha optado por que las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas sean eliminadas de todas las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la eliminación de la densidad del número de viviendas y respecto de la ubicación de zonas verdes junto a la autopista y bajo el trazado de la línea eléctrica de alta tensión.



**Número de Orden:** 34

**Alegante:** Don Juan Antonio Zornoza Orejana.

**Ámbito o asunto:** Polígono K de Veneziaola.

Solicita que el Plan General exprese con claridad la edificabilidad por m<sup>2</sup> de superficie en el Pol. K de Veneziaola que, según su opinión, no habría quedado suficientemente claro en la normativa por remitirse a la edificabilidad según el polígono. Asimismo solicita que ésta no supere la de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de las parcelas colindantes. También solicita ampliar las zonas verdes en el citado polígono.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la primera y segunda de las alegaciones debe señalarse que en el artículo 157 de la normativa del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan se establecían las reglas para la asignación de edificabilidad en los polígonos de uso colectivo de La Manga, tanto en lo que se refiere al espacio generador de edificabilidad, subapartado a) del referido artículo, como al cómputo de edificabilidad, subapartado d).

Asimismo, en la normativa figura un anexo en el que se señalaba la superficie de cada uno de los polígonos, y se hacía referencia a los cuadros del documento refundido de las Normas Subsidiarias según los cuales, el aprovechamiento sobre cada metro cuadrado sería de 1,428 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los polígonos de edificación colectiva. No se han modificado, por tanto, en lo que respecta al polígono K de Veneziaola, los parámetros establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias al respecto.

No obstante, en el documento para Aprobación Provisional se incluye para todos los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, la medición según la cartografía digital actualizada por la Comunidad Autónoma, de la superficie que físicamente corresponde a cada uno.

En el artículo 174.e) de la actual normativa del Plan General se contempla entre las condiciones generales de actuación en las zonas de uso global residencial colectivo y/o adosado de La Manga del Mar Menor los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, el siguiente texto: *"e) En las zonas de uso global residencial colectivo y/o agrupado de La Manga, para el cómputo de la edificabilidad que corresponda a cada uno, se aplicará el techo máximo edificable fijado en el anexo listado de zonas de La Manga. Para obtener la edificabilidad en m<sup>2</sup>, dicho techo máximo edificable expresado en m<sup>3</sup> se dividirá por 2,8 metros para obtener el valor en m<sup>2</sup>, el índice de edificabilidad resultante (expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) será variable en función de la alteración que haya sufrido la superficie generadora de edificabilidad con el nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre, tal y como se indica en el anexo lista de zonas de La Manga"*.

En lo que respecta a la ampliación de zonas verdes, se vuelve sobre la intención del nuevo Plan General de mantener en lo fundamental los parámetros y ordenaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, criterio que no ha contemplado en este caso una mayor superficie de los espacios libres en este polígono. No obstante, hay que señalar la existencia de una franja de 20 metros de anchura de sistemas generales de espacios libres que rodea todo el polígono, lo que a fin de cuentas significaría más de un 20% de la superficie total del mismo. Del mismo modo se pretende incorporar como zonas verdes aquellas áreas comprendidas entre la antigua ribera de mar y el nuevo deslinde de costas del actual dominio público marítimo terrestre.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a los argumentos expuestos, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden:** 35

**Alegante:** Don Tomás Maestre Aznar, en representación de la mercantil Puertomenor, S.A.

**Ámbito o asunto:** Polígono J-1 del P.P. Puerto Deportivo "Puerto Menor".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación como suelo urbano y con un aprovechamiento preciso, de unos terrenos que denomina polígono J-1 situados en el recinto del P.P. Puerto Deportivo "Puerto Menor" que no se encuentran en las NN.SS. vigentes y que está considerado como dominio público marítimo terrestre en el deslinde actualmente vigente.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El proyecto de Plan General de San Javier se ha realizado, en lo que se refiere al territorio de La Manga, con el criterio fundamental de respetar íntegramente las delimitaciones del dominio público marítimo terrestre tal como ha quedado dictaminado en los diversos expedientes tramitados por la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, y ello, independientemente de cualquier otra consideración, porque es una decisión que no compete a los Ayuntamientos y porque adicionalmente hay que considerar que se trata de un requisito indispensable para obtener el informe favorable correspondiente que permita la obtención de la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

Además es objetivo prioritario del nuevo Plan General en todo el territorio de La Manga, que queda subordinado al anterior, el mantener la ordenación que figuraba en el expediente de las Normas Subsidiarias definitivamente aprobado, respetando los aprovechamientos previstos en dicho instrumento de planeamiento municipal, del que, desde el punto de vista urbanístico, el nuevo Plan General constituye su revisión. Este objetivo, que tiene sólo un carácter complementario, se basa en que el criterio de mantener exclusivamente aquello que preveían las NN.SS. de San Javier sobre La Manga descartando cualquier nuevo desarrollo o densificación. Ello se debe a que en dicha zona se ha llegado a un alto grado de urbanización y de saturación de su territorio, con problemas de accesos, de servicios y de equipamientos y espacios libres que no existen, que no permiten concebir ninguna medida de la que pudiera derivarse un incremento adicional de intensidad de uso.

Pues bien, por un lado la zona denominada J-1 del alegante y señalada en la documentación gráfica aportada por él, no estaba incorporada como polígono de suelo urbano ni en los planos ni en la normativa de las Normas Subsidiarias de San Javier definitivamente aprobadas (plano zonal de calificación nº 68); y por otro lado, la totalidad de dicha zona se encuentra dentro del dominio público marítimo terrestre vigente. Existen por tanto dos argumentos básicos que el Ayuntamiento ha decidido adoptar al respecto, que impiden cualquier consideración de las pretensiones del alegante. El primero de los argumentos es el de mayor obviedad si cabe. Si el organismo estatal responsable de la delimitación del dominio público identifica el territorio objeto de alegación como zona marítima, no cabe ninguna posibilidad de alterar su naturaleza y régimen desde un Plan General. El segundo de los argumentos, se basa en que las NN.SS. no incorporaban dichos suelos como urbanos.

Las cuestiones mencionadas en el escrito sobre eventuales entregas de terrenos producidas hace años y que coincidirían con todo o parte de la zona objeto de alegación no vienen al caso del objeto de la petición realizada ahora por los alegantes, en el sentido de que sean clasificados como urbanos, petición a la que se añade además la de que se le otorguen unos aprovechamientos determinados, que no figuran en ningún planeamiento vigente. Sencillamente son aspectos circunstanciales que no presuponen ni inducen a la modificación de los criterios y objetivos señalados al respecto más arriba.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a los argumentos expuestos, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden: 36**

**Alegante:** Don Antonio Soria Díez, en representación de la mercantil Torrevisa, S.A.

**Ámbito o asunto:** Zona limítrofe con el término municipal de Murcia próxima al núcleo de Los Tarquinales.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la reclasificación como suelo urbanizable sectorizado de terrenos en cuantía de más de un millón doscientos mil metros cuadrados, situados en la zona limítrofe del término municipal, para acoger una actuación de carácter turístico residencial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 37

**Alegante:** Don Eladio Sánchez Aranda y otros.

**Ámbito o asunto:** Zona entre El Mirador y el caserío de Los Pinos.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

En base a una serie de argumentaciones, 31 propietarios y vecinos de El Mirador solicitan la clasificación para uso residencial de una zona situada entre El Mirador y Los Pinos, actualmente SNU-NR, como suelo urbanizable para recoger la zona en torno al vial que une ambos núcleos urbanos y compensar hacia la zona este el crecimiento previsto para todo El Mirador.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Queda abundantemente justificado en la Memoria del Plan General que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas, y que estas opciones contemplan un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación.

No obstante, en el caso muy particular al que hace referencia a esta alegación, la zona ya fue anteriormente objeto de estudio como forma de completar el desarrollo del núcleo de El Mirador por su lado este, único costado por el que no se había previsto un mínimo desarrollo.

Por otro lado el diseño de un sector urbanizable en esta área, aunque no tenga por qué coincidir exactamente con la delimitación propuesta en la alegación, permitiría en todo caso completar la importante vía de circunvalación de El Mirador, cuyo tramo en la zona este no era posible adscribir a ningún sector urbanizable.

Además a ello debe de añadirse el incipiente desarrollo del núcleo de Los Pinos, situado a escasos 400 metros del núcleo de El Mirador, cuyo suelo se reconoce como urbano en el documento inicialmente aprobado del Plan General. También habría que señalar el hecho de que algunas de las parcelas de la zona objeto de este escrito están consideradas como urbanas a efectos catastrales.

Parecía por tanto razonable estudiar la forma de completar el suelo urbanizable por el este del núcleo de El Mirador, en una cuantía moderada y con un bajo aprovechamiento similar al de otras zonas residenciales, de forma que parte de los terrenos de los alegantes ha quedado incorporado a un nuevo sector denominado UN-MI-50, que conecta El Mirador con Los Pinos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la estimación de las alegaciones en cuanto a la reclasificación de parte de los terrenos que conectan El Mirador y Los Pinos, pasando a integrar el sector UN-MI-50.



**Número de Orden:** 38

**Alegante:** Don Antonio Peñalver Pérez.

**Ámbito o asunto:** Calle La Residencia de Pozo Aledo

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita mantener la alineación según plano correspondiente al acuerdo con Ayuntamiento según tira de cuerdas realizada en 2006 y que fue aprobado por arquitecto municipal.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizada la documentación presentada y en la medida que ésta se corresponda con la realidad de los hechos, se habrá de considerar como un error material la nueva alineación propuesta por el Plan General, a pesar de su mayor ortogonalidad que la hace más aprovechable para el conjunto de las manzanas resultantes, y que es la que figuraba en una de las versiones del expediente de modificación las Normas Subsidiarias nº 23 de las mismas que, en todo caso, no alcanzó la aprobación definitiva pero que fue en cambio recogido por el Plan General.

Se estudiará por tanto el reconocimiento de la alineación resultante de la tira de cuerdas aludida por el alegante, y en todo caso sólo en lo que respecta a la parcela del mismo, es decir, la situada al sureste del actual camino llamado de la Residencia o "calle PA-13" en el documento de modificación nº 23. La admisión de esta alegación no presupone una solución concreta del resto del espacio público al que da frente dicha alineación, espacio que en parte coincidiría en su traza con una antigua vereda que arranca de la calle 15 de Mayo y se dirige en dirección Nordeste, ni del resto de las manzanas propuesto por el Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas se propone la estimación de la alegación, procediéndose a realizar la corrección del ancho del vial de 7 metros en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 39

**Alegante:** Don Pedro Facundo Garre Navarro.

**Ámbito o asunto:** Polígono E Veneziaola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita mantener la edificabilidad y mismas características que actualmente tiene la parcela E-98 de Veneziaola, es decir, con idénticos parámetros que en las NN.SS.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarse sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para las parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada.



***Número de Orden: 40***

***Alegante:*** Don Pedro Facundo Garre Navarro.

***Ámbito o asunto:*** Parcela entre las calles Archena y Cabo Roche de San Javier.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita que se mantenga la actual calificación urbanística correspondiente a su propiedad en la manzana comprendida entre las calles Archena y Cabo Roche de San Javier, tal como estaba en las NN.SS.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Se considera que efectivamente resulta más apropiado en este caso concreto no fijar la densidad de viviendas en la unidad de actuación, aplicando este criterio al conjunto de las unidades de actuación de San Javier. No obstante se mantiene la calificación RU-2 (actual RU-1) que es la equivalente a la anterior T-2 de las Normas Subsidiarias, si bien se definirá el mantenimiento de las viviendas adosadas o agrupadas existentes, la parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> y la posibilidad de aceptar como usos permitidos además del residencial, el de oficinas y servicios profesionales.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas se propone la estimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 41

**Alegante:** Doña María José González Olivares Sánchez, en representación de la mercantil Cadogan, S.A.

**Ámbito o asunto:** Aviación Española, número 32, de San Javier.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se mantenga la actual calificación de la parcela de su propiedad en la Avenida de la Aviación Española, nº 32, según la ficha urbanística de las NN.SS. La parcela está en el cruce de la Avenida de la Aviación Española con la calle Cabo Toix.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a lo que solicita el alegante, hay que señalar que efectivamente la semimanzana en la que se encuentra su parcela estaba contemplada en las Normas Subsidiarias con uso comercial C-1. La Ficha urbanística a la que se refieren y que aportan como documento anexo al escrito, no es una Ficha urbanística, sino que se trata de una Certificación Catastral en la que por cierto figura un uso industrial, estando por tanto confundido este dato en el Catastro pues ni corresponde con el uso comercial señalado en las NNSS ni con la realidad de la edificación comercial privada.

En todo caso y teniendo en cuenta la intención general de respetar la calificación que figuraba en los planos de las Normas Subsidiarias, se confirma que el Plan General debe recoger el uso actual y por tanto aplicarle la Ordenanza TC-1.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por estas razones se propone la aceptación de la alegación.



**Número de Orden:** 42

**Alegante :** Don José Davó Sánchez.

**Ámbito o asunto:** Pozo Aledo.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea diversas consideraciones sobre la ordenación de Pozo Aledo proponiendo cambios en el trazado y en la calificación, con base en una serie de argumentaciones.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El presidente de la asociación de vecinos de Pozo Aledo plantea una serie de observaciones que cuya valoración es la siguiente:

La primera de sus alegaciones versa sobre el mantenimiento de una zona de equipamiento para servicios de interés público en una parcela que incluye el antiguo centro cívico y que ha sido incluida en una manzana calificada como RU, situada al noroeste del núcleo de Pozo Aledo. Comprobada la coincidencia que señala el alegante, parece lógico recuperar para la misma la calificación EQ para toda la manzana en la que está incluida la parcela y modificar, en consecuencia, la calificación de residencial unifamiliar inicialmente asignada. No obstante, en principio no parece procedente excluir del ámbito de planeamiento denominado US-PA-1 la manzana en la que se encuentra la parcela referida, por que la superficie de la misma es superior a la del edificio que ocupa la parcela señalada por el alegante.

En cuanto a la segunda alegación, resulta efectivamente cierto que la mayoría de las edificaciones sobre las que se aplica la ordenanza RA-15 (en el documento para su aprobación provisional se ha denominado RV-2), no disponen del retranqueo lateral, y por ello se ha estimado adecuado modificar la ordenanza de zona, siendo ahora RV-2, que permite el adosamiento.

La tercera alegación se refiere a la conveniencia de eliminar una de las rotondas propuestas por el Plan General, lo que efectivamente parece razonable por su proximidad a la otra glorieta y a la ya existente a la salida de este núcleo hacia Balsicas. No obstante, la propuesta de construir un vial paralelo más hacia el Sur y de aplicar ordenanzas con posibilidad de bajos comerciales a lo largo de la antigua C-3319, son cuestiones que pueden resolverse en el seno de la tramitación del correspondiente plan parcial.

En relación a la tercera alegación, sobre la posible atribución del uso unifamiliar en los polígonos de ampliación de Pozo Aledo situados a lo largo de la antigua C-3319, no se considera necesario condicionar este tipo de uso desde el Plan General, puesto que el desarrollo del oportuno plan parcial permitirá diferentes tipologías edificatorias de carácter residencial.

La quinta alegación hace referencia a la conveniencia de calificar como EL una pequeña manzana triangular que había sido calificada como RA-15, y puesto que dichos terrenos ya habían sido ya cedidos, parece procedente estimar.

La sexta alegación se refiere a la parcela situada junto al costado este de la Iglesia, parcela asfaltada que sirve de aparcamiento, para que califique de forma que permita su uso público en vez de asignarle la Ordenanza RA-15. De acuerdo con el expediente de la Modificación nº 64 de NN.SS, se reordena el entorno de la Iglesia, tal y como ha sido previsto en la misma, dejando la calificación del equipamiento religioso ceñida exclusivamente a la edificación y calificando el resto como espacio libre, tal como se preveía en dicho expediente.

La séptima alegación propone la eliminación del sector UA-PA-4, considerando las manzanas correspondientes como suelo urbano consolidado, dado el nivel de consolidación que alcanza la unidad en una



parte importante de la misma. No se estima dicha alegación puesto que, si bien las edificaciones están muy consolidadas, no es el caso de los espacios urbanos y los viales que delimitan las manzanas reordenadas.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

De conformidad con lo informado, se propone la estimación de las alegaciones primera, segunda y quinta, y la desestimación de las alegaciones tercera, cuarta, sexta y séptima.



**Número de Orden:** 43

**Alegante:** Don Felipe Garre Martínez.

**Ámbito o asunto:** Zona al Suroeste del PP-RD-2 en Roda.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la clasificación de 111.000 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable como suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial, en la zona colindante y al Sur del sector P.P. RD-2 "Señorío de Roda".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Queda abundantemente justificado en la Memoria del Plan General que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas, y que estas opciones contemplan un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Igualmente se ha observado cierto desequilibrio en el crecimiento de los distintos núcleos, por lo que se ha estimado la necesidad de incorporar un sector denominado UN-RD-2 que amplía el suelo urbanizable en el número de Roda pero que no han incluido la totalidad de los terrenos propuestos por el alegante.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las anteriores consideraciones, se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido de incrementar el suelo urbanizable en Roda, aunque los terrenos propiedad del alegante no quedan incluidos en el nuevo suelo urbanizable.



**Número de Orden:** 44

**Alegante:** Doña María Josefa Sáez López

**Ámbito o asunto:** San Javier y Santiago de la Ribera

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea la exención de la limitación a 2 plantas de la ordenanza RV-1 cuando la parcela da frente a una calle de anchura inferior a 7 metros.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las escasas situaciones en las que se produce la circunstancia de la aplicación de la ordenanza RV-1 a partes de manzana que da a viales de sección inferior a 7 metros, se ha apreciado la dificultad de calcular hasta dónde debería aplicarse la limitación a 2 plantas, así como el eventual conflicto con la aplicación completa de la normativa por referencia a otras calles que bordean la misma manzana pero que tienen una sección mayor.

Por esta razón, y por la excepcionalidad de su aplicación a unos pocos casos, parece más conveniente unificar la normativa aplicable y que se elimine el párrafo referente a las 2 plantas del artículo correspondiente, aceptándose por tanto esta alegación.

Con ello se pretende evitar las situaciones de aplicación diferente en base a la mayor profundidad de unas parcelas respecto de otras que podría dar lugar a un tratamiento discriminatorio de las menos profundas y a soluciones difíciles de interpretar.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas se propone la estimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 45

**Alegante:** Don José María Gómez Fernández.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-4B

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Hace referencia a una finca integrada en la unidad de actuación B del plan parcial "Venta El Pino" que se encuentra definitivamente aprobado, oponiéndose a las previsiones de revisión que prevé el Plan General, que amplía los límites del sector y modifica el índice de aprovechamiento ya aprobado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El criterio del Plan General respecto de planes parciales definitivamente aprobados con anterioridad ha sido el de respetarlos e integrarlos en las previsiones de la revisión, salvo casos justificados y excepcionales en los que no coincidieran con los objetivos del Plan General, como en este caso, razón por la cual resulta conveniente mantener la vigencia del Plan Parcial de referencia aunque con ligeros cambios en su lindero con la UA-SJ-29.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas se propone la estimación parcial de la alegación efectuada, manteniendo la unidad de actuación B del plan parcial "Venta El Pino" tal y como fue aprobada, salvo en su lindero con la UA-SJ-29.



**Número de Orden: 46**

**Alegante:** Don Benito Gómez Fernández, en representación de la mercantil Cadiz Rents, S.L.

**Ámbito o uso:** UN-SJ-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el mantenimiento de las condiciones de edificación y uso de la parcela comercial de su propiedad incluida en la unidad de actuación "A" del plan parcial "Venta El Pino". Por otro lado propone cambios en la glorieta y vía arterial del ámbito UN-SJ-20 por afectar a viviendas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la primera de las cuestiones suscitadas, primera y segunda del escrito, nos remitimos a la actual ordenanza TC-8 (anteriormente TC-9) que, para la parcela comercial ahora referida, se modifican y mejoran algunos parámetros vigentes actualmente como altura, número de plantas, edificabilidad y superficie mínima de la parcela.

En relación a la glorieta diseñada entre el ámbito UN-SJ-20 y la zona del plan parcial "Venta El Pino", se puede informar que la ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, se logra el mismo objetivo pretendido por el alegante sin necesidad de realizar ninguna glorieta, optándose por su eliminación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado se propone la desestimación de las alegaciones formuladas, aunque lo pretendido por el interesado ha sido atendido con las modificaciones que se han realizado en el documento del Plan General y que han sido expuestas.



**Número de Orden:** 47

**Alegantes:** Don Joaquín Castejón Castejón, en representación de las mercantiles Navesur San Javier y Materiales de construcción y decoración, S.A.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-61.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la modificación de los límites del sector US-SJ-61 donde posee una parcela, o delimitar una nueva unidad de actuación, así como que se reconsidere la edificabilidad que figura en las NNSS. Añaden que en caso de reducirse el aprovechamiento urbanístico no baje de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizando la mejor opción para la futura gestión del desarrollo de la zona así como la asimilación del uso de estos suelos a los usos industriales actualmente existentes en las zonas urbanizadas del entorno, se estima que los terrenos de las alegantes deberán incorporarse al US-SJ-60, de carácter mayoritariamente industrial, lo que permitirá ubicar la necesaria cesión de espacios libres que le corresponde, en la zona más accesible del sector, es decir, junto a la antigua carretera nacional, en colindancia además con la zona inundable de la rambla que por tanto resultara no edificable.

Por otro lado, no tendría ningún sentido considerar una única parcela, propiedad de las alegantes, como ámbito urbanizable con una superficie de 1 hectárea, pues en un ámbito así sería imposible distribuir las diferentes cesiones que establece la Ley y además está muy por debajo de los tamaños mínimos de sectores urbanizables que se han considerado convenientes desde el punto de vista urbanístico.

En cuanto al índice de edificabilidad inicialmente asignado a esta parcela se remite al índice que le corresponderá por su ubicación en una zona de carácter industrial, que será de mayor cuantía que el anteriormente asignado en la zona residencial.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación referida al aprovechamiento para el ámbito, pero se propone la desestimación del resto de alegaciones.



***Número de Orden: 48***

***Alegante:*** Don Joaquín Castejón Castejón.

***Ámbito o asunto:*** UA-SJ-9.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita la división de la actual UA-SJ-9 y mantener los parámetros urbanísticos de las actuales NN.SS. en la parcela de su propiedad. Propone como solución crear dos unidades de actuación.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Los parámetros establecidos por la normativa del Plan General son similares a los previstos en las Normas Subsidiarias a los efectos de su aplicación en esta unidad, por lo que no existe razón para alterarlos si bien se verificará la cuantía del aprovechamiento realmente aplicable siguiendo dichos parámetros.

En lo que respecta a la posible división de la actual unidad de actuación y, en la medida que no se han cumplimentado aún todas las obligaciones urbanísticas pendientes y que corresponde repartir proporcionalmente entre todos los propietarios, no es conveniente segregar una parte de la misma. La división será siempre posible en el futuro, con independencia del Plan General pero una vez se hayan cumplido las mencionadas obligaciones.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 49

**Alegantes:** Don Joaquín Castejón Castejón, en representación de las mercantiles Navesur San Javier y Materiales de construcción y decoración, S.A.

**Ámbito o asunto:** Suelo urbano consolidado de San Javier.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Alegan que la nueva normativa de usos terciarios no es idéntica a la que existía en las NN.SS. Pues en aquella no se exigía retranqueo alguno. Proponen que se mantenga la normativa de edificación de las actuales NN.SS en su parcela calificada como TC-1, y en particular que se anule el retranqueo mínimo a linderos laterales de  $\geq 5$  m.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Tienen razón las alegantes al afirmar que no es completamente idéntica la normativa establecida en el Plan General y la de las anteriores Normas Subsidiarias.

Efectivamente y para no dificultar la gestión de las instalaciones de uso terciario ya existentes, se propone eliminar la condición de los retranqueos para los usos consolidados, esto es, aquellas parcelas y solares que ya disponen de una edificación destinada a uso terciario, dejando la obligación del retranqueo para las parcelas y suelos no consolidados y en los futuros suelos urbanizables de nueva creación, si bien en estos últimos casos, la edificabilidad máxima será de  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden: 50**

**Alegantes:** Don Joaquín Castejón Castejón, en representación de las mercantiles Navesur San Javier y Materiales de construcción y decoración, S.A.

**Ámbito o asunto:** Avenida de Balsicas de San Javier.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la aplicación de la ordenanza RV-1 para una parcela de su propiedad situada en la Avenida de Balsicas, en sustitución de la ordenanza RU-2 planteada por el Plan.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se considera que los frentes de fachada a la Avenida de Balsicas deben de tener una ordenanza homogénea para lograr un perfil similar y continuo en esta vía de entrada al núcleo de San Javier, de forma que procede aplicar la ordenanza RV-1 a la parte de las manzanas que estando del otro lado de la calle dan directamente sobre la Avenida y que antes habían sido calificadas como RU-2 por similitud con la normativa asignada por las NN.SS.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 51

**Alegante:** Don Pedro José Pérez Ruiz, en representación del Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar.

**Ámbito o asunto:** Límites del término municipal con San Pedro del Pinatar.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita, en primer lugar, una ordenación adecuada en la zona colindante con el PGOU de San Pedro Pinatar en función del planeamiento aprobado en ese municipio y de los caminos públicos existentes; en segundo lugar, señala una calificación en la zona de las Aldeas del Villar que estaría erróneamente incluida en el municipio de San Javier; y en tercer lugar, solicita un cambio en la ordenanza de las viviendas de las parcelas que lindan con el término de San Pedro del Pinatar cuando no estén separadas del mismo mediante una calle o zona verde para exigir un retranqueo obligatorio al lindero y evitar medianerías vistas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la solicitud de adecuación a la zona ordenada por San Pedro en el área U.N.P. 10R del municipio de San Pedro del Pinatar, debemos reconocer que efectivamente se han producido cambios en relación a la ordenación inicialmente propuesta en el avance de nuestro PGM, resultando que el único viario planteado desde el Plan Parcial del área 3e de San Pedro del Pinatar, no coincide ahora con ninguno de la malla viaria propuesta en San Javier.

Se tratará de resolver este desajuste readaptando la trama para que, al menos, pueda existir esta conexión común entre ambos municipios. Sin embargo, no se puede pasar por alto la falta de previsión de la planificación en esta zona urbanizable de San Pedro del Pinatar, cuando se comprueba que en todo el límite Nordeste, desde la carretera nacional hasta el borde del barrio de El Villar, se haya previsto solamente un único viario que posibilite la continuidad rodada, y que incluso este vial disponga en su diseño de un solo carril por sentido en su entrada en el término de San Javier a partir de una glorieta que, dispuesta excéntricamente en relación a los viarios que acceden a ella, no va a facilitar la conexión viaria de los vecinos y usuarios.

Esta general falta de conectividad supone que, incluso tomando como referencia los planos del avance del Plan General de San Javier en los que se planteaban múltiples viarios que terminaban en el límite de ambos términos municipales y que podrían haberse prolongado en el término de San Pedro del Pinatar, en los documentos aportados por este Ayuntamiento no figuran otras conexiones hacia los mencionados viarios diseñados entonces.

Tampoco parece que la forma de cierre, a lo largo de la línea de borde del nuevo plan parcial de San Pedro del Pinatar, con bandas de espacios libres permita algún tipo de conexión viaria longitudinal y compartida, resintiéndose con ello claramente la funcionalidad de las futuras zonas residenciales. No obstante se entiende que aún es posible revisar la zona limítrofe con El Villar al existir una banda con una asignación imprecisa de su calificación que debería convertirse en un viario a lo largo del propio límite municipal.

No obstante, se ha incorporado en la ficha del sector US-SR-20 de nuestro PGM que la ordenación deberá prever una conexión con el vial previsto en la ordenación del sector UNP-10R de San Pedro del Pinatar, pudiendo cortar el EL-V que linda con el término municipal de San Pedro del Pinatar.

En relación al segundo aspecto señalado, es posible que efectivamente pudieran existir errores en la delimitación de la línea del término municipal, lo que se ha resuelto atendiendo al acta de deslinde suscrito entre los representantes de ambos términos municipales.

En cuanto a la tercera de las alegaciones, no se precisa concretamente a qué zona edificable se refiere, existiendo una que ya está construida y otra parte incluida en el suelo urbanizable sectorizado, en la que será el



futuro plan parcial el que deberá adoptar las disposiciones normativas pertinentes para evitar la construcción de medianerías vistas hacia San Pedro.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones, en el sentido de estimar la primera y segunda alegación, y desestimar la tercera.



***Número de Orden:*** 52

***Alegante:*** Doña rosa María Pérez-Carro Martín y don Aurelio García Viera.

***Ámbito o asunto:*** US-SJ-70.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita mantener la edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el suelo urbanizable industrial del sector UN-SJ-70.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Analizados los aprovechamientos de las diversas zonas de carácter industrial, es posible plantearse un ligero incremento del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, estudiando hasta donde es posible incrementarlo para que no sea excesivo en función de la situación de los terrenos y de los requerimientos del propio uso industrial. En el documento presentado para su aprobación provisional se ha incrementado dicha edificabilidad hasta el 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por tanto, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 53

**Alegante:** Don Mariano Ros Triviño.

**Ámbito o asunto:** Lo Llerena zona situada al Norte.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita cambiar la clasificación de 50.000 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable colindante y al norte del suelo urbano de Lo Llerena a suelo urbanizable residencial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan



General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 54

**Alegante:** José Luis Ibarrondo García, en representación de la mercantil Valdealbo, S.L.

**Ámbito o asunto:** Suelo no urbanizable.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita una rectificación de errores en relación a la existencia de las vías pecuarias en las zonas en las que se ha producido la concentración parcelaria, para que sean anuladas las referencias literales o cartográficas a las mismas, y en especial la corrección de la longitud y superficie de la Vereda del camino de la Hilada. Propone que en la memoria de ordenación y gestión de Plan General, página 2.5, apartado "suelo no urbanizable de protección donde se especifican las vías pecuarias en suelo no urbanizable" y en el que se cita la Vereda del camino de la Hilada, añadir el siguiente texto entre paréntesis: "(excluida la parte de la misma del Decreto para la Concentración Parcelaria)".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El alegante hace referencia en particular a una vía pecuaria que coincidiría con sus propiedades, seis fincas pertenecientes a la mercantil Valdealbo, S.L. Además propone eliminar las referencias a las vías pecuarias en el polígono donde se ha realizado concentración parcelaria.

Con independencia de la documentación aportada por el alegante, las vías pecuarias que figuran en el documento del Plan General corresponden a las que han sido señaladas por la administración competente en la materia para su reflejo en los planos y memoria del Plan General y es, en base a los mismos, que se han establecido las categorías del suelo no urbanizable.

El Ayuntamiento no tiene competencia en la delimitación de las vías pecuarias y, por tanto, no puede reflejar una cosa distinta de la que figura en la documentación que le ha sido facilitada. Asimismo, debería señalarse que el proceso de concentración parcelaria al que alude el interesado no ha concluido.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Es por estas razones que se propone desestimar la alegación.



**Número de Orden:** 55

**Alegante:** Don Pedro Caballero Castejón, en representación de la mercantil José María Caballero, S.A.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-6 Torre Saavedra.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la división del ámbito del sector PP-SJ-6 "Torre Saavedra" en 3 sectores reajustando al alza la edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, así como la modificación de la altura máxima de edificación señalada como 9 metros que debería aumentarse a 15 m. por ser éste un parámetro más generalizado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La refundición de las iniciativas que se realizaron del plan parcial "Torre Saavedra" procede de un expediente anterior a la aprobación inicial del Plan General y como tal ha sido recogida en el mismo. Dada la superficie total del área incluida, la situación aislada y exterior al conjunto edificado en San Javier así como la cuestión de las redes de infraestructuras y sus conexiones con las redes municipales, no se justifica en modo alguno una posterior subdivisión en unidades de sectores más pequeñas que, desde el punto de vista de los intereses municipales, sólo podría dificultar la gestión conjunta de esta actuación. Además, ni se justifican las razones para una subdivisión ni se ve problema alguno en lograr la gestión conjunta de sólo tres propietarios para concluir las obligaciones urbanísticas derivadas de la actuación.

Por otro lado, se estima razonable la propuesta de incrementar el índice de aprovechamiento que ha quedado fijado en el 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruto. Igualmente parece posible elevar la altura máxima de las naves industriales a 15 metros, para permitir la eventual adaptación de éstas a determinados requerimientos extremos de algunas de las actividades de almacenaje.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial, estimándose la solicitud de incremento de la edificabilidad y altura máxima de las edificaciones, y se desestima en cuanto a la división del sector.



**Número de Orden:** 56

**Alegante:** Don Ángel de Salazar Oliva, en representación del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INFIVAS).

**Ámbito o asunto:** PE-SR-2 "Ciudad del Aire"

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formula un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGM de San Javier, como el incremento de la edificabilidad, de 0,70 a 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la modificación de la densidad de viviendas, de 20 a 25 por hectárea.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la Ciudad con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS) con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de modificación de Normas Subsidiarias (la modificación nº 71 de NN.SS), cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del Plan Especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo desde la Aprobación Inicial del PGM, se ha realizado la aprobación definitiva de la modificación nº 71 de NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) para integrar la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas recogerá el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de Plan Especial de la Ciudad del Aire por la unidad de actuación UA-SR-10, y habiendo sido sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por las previstas en la modificación nº 71 de Normas Subsidiarias, determinaciones que, por otra parte, resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación en todos aquellos extremos coincidentes con el contenido de la modificación nº 71 de Normas Subsidiarias, y se propone la desestimación de la alegación referida al incremento de la edificabilidad y a la modificación de la densidad de viviendas.



**Número de Orden:** 57

**Alegantes:** Don Salvador Barnuevo de Aldama, en su propio nombre y en representación de sus hermanos.

**Ámbito o asunto:** Frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan el cambio de la ordenanza RA-3 a RV-1 en varias manzanas del frente marítimo de Santiago de la Ribera, en particular entre las calles Paseo de Colón y calles San Juan y Cánovas del Castillo. Proponen cambiar la tipología de zonificación en las manzanas designadas con las letras A, B, C, D y E, que se detallan en el ámbito de la alegación, y se les aplique la ordenanza de zona residencial RV-1 con tipología de alineación a vial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenanza aplicada por el Plan General, la denominada RA-3, actualmente RA-1, que proviene de la normativa T-3 de las Normas Subsidiarias, define un tipo determinado de edificación acorde con el escaso tamaño de las manzanas y con el parcelario de las mismas. No obstante, en este tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del Plan se ha aprobado la modificación nº 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), la cual presenta como uno de sus objetivos la introducción de una nueva norma particular de zona para todas las manzanas de Santiago de la Ribera situadas en el frente marítimo. Estas manzanas son las comprendidas desde la Calle Conde Campillo hasta la Calle Ronda de Poniente, el Paseo Colón y Calle Cánovas del Castillo.

Por lo tanto, el Plan General integrará las determinaciones planteadas en la modificación aprobada ya que se corresponden con las directrices y objetivos del propio plan, y que dan satisfacción a alguna de los parámetros previstos en la ordenanza RV-1, aunque no se atiende lo solicitado por los interesados.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 58

**Alegante:** Don José Antonio Díaz Hidalgo.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta su oposición frente a la ocupación de parte de los terrenos que según el alegante pertenecen a una zona verde del PP-SJ-1 (Plan parcial "Ciudad Jardín"), por un vial denominado "F" del PP-SJ-2A (Plan parcial "El Recuerdo"), de forma que se estaría utilizando una franja de zona verde para ampliar un vial que habría sido diseñado con sección insuficiente por la promotora del plan parcial "El Recuerdo". Solicita mantener íntegra la zona verde del PP-SJ-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizado el planteamiento de la alegación y revisada la necesidad de mantener una sección mayor para la calle Cerezo, se entiende que se debe de mantener la integridad de la zona de espacios libres tal como se preveía en el plan parcial "Ciudad Jardín".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



***Número de Orden:*** 59

***Alegante:*** Don Miguel Ángel Esquerdo Leal.

***Ámbito o asunto:*** PP-SJ-2ª.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita mantener íntegro la zona EL de la calle Cerezo del PP-SJ-1 en colindancia con PP-SJ-2A al tener en construcción 6 viviendas en las calles Cerezo y Jacinto Benavente, que se van a ver afectadas por las nuevas determinaciones del Plan.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Analizado el planteamiento de la alegación y revisada la necesidad de mantener una sección mayor para la calle Cerezo, se entiende que se debe de mantener la integridad de la zona de espacios libres tal como se preveía en el plan parcial "Ciudad Jardín".

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



***Número de Orden: 60***

***Alegantes:*** Don Francisco Javier Mercader Martínez, en su propio nombre y en representación de sus hermanos.

***Ámbito o asunto:*** US-SR-30.

### ***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicitan un aumento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector US-SR-30.

### ***INFORME / CONTESTACIÓN***

En cuanto al índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, y por sus especiales circunstancias de localización y relación con el tejido urbano, se ha considerado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas y la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Conforme a lo informado, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto al incremento de la edificabilidad hasta un 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y no el 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> pretendido.



**Número de Orden:** 61

**Alegante:** Don José Ballester González, en representación de la mercantil Jaspro de San Pedro, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la finca que posee en el sector UN-SJ-90 debería ser suelo urbanizable sectorizado. También solicita aumentar su índice edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que el uso global sea residencial predominantemente agrupado. Asimismo se solicita la eliminación de la densidad de viviendas. Señala que no se contempla el vial de circunvalación previsto en las NN.SS. y solicita finalmente la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SJ-90, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGMO, quedando parte de su ámbito integrado en el sector US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

Finalmente no se entiende la referencia al vial de circunvalación de las Normas Subsidiarias pues el planteado por el Plan General es el único que enlaza y estructura los distintos paquetes de suelos urbanizables propuestos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo dicho, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la sectorización del sector pero únicamente en aquel terreno incorporado al US-SJ-90; el incremento del índice de edificabilidad y la eliminación del sistema de actuación; y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 62

**Alegantes:** Don Francisco Javier Mercader Martínez, en su propio nombre y en representación de sus hermanos.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-50, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SR-50, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGM.

No obstante, aclarar que la ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado y la eliminación total del ámbito del sector UN-SR-50, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 63

**Alegantes:** Don Francisco Javier Mercader Martínez, en su propio nombre y en representación de sus hermanos.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 64

**Alegante:** Don Salvador Soto Albadalejo.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicita que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 65

**Alegante:** Doña Francisca Sánchez Pérez.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicita que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 66

**Alegante:** Don Fernando Zapata Samper.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicita que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 67

**Alegante:** Doña Josefa Jiménez Albadalejo.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicita que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 68

**Alegante:** Don Francisco Jiménez López.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-50, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicitan que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SR-50, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGM.

No obstante, aclarar que la ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado y la eliminación total del ámbito del sector UN-SR-50, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 69

**Alegante:** Don Leonardo Sanz Fernández, en su propio nombre y en representación de sus hermanos.

**Ámbito:** Hotel Don Juan en la Avenida Loreto de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que una finca situada en la Avenida Nuestra Señora de Loreto de Santiago de la Ribera, que cuenta con calificación RA-3 (actualmente RA-1), donde está construido el hotel Don Juan, disponga de una regulación con una ordenanza que permita el uso hotelero, incluyendo la ordenanza hotelera de las vigentes NN.SS.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La regulación de la zona RA-3 (RA-1 en el nuevo texto del PGMO) aunque corresponda a un uso global residencial, contempla como uso compatible el hotelero y turístico, por lo que no hay incompatibilidad de usos.

En concreto, la normativa urbanística prevé en el apartado 1 de su artículo 224 la siguiente redacción:

*“Cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso hotelero, se permite con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad por encima del permitido por la norma de aplicación. Este aumento se establece solamente para los establecimientos de hoteles y hoteles-apartamentos, calificados como tales en la legislación sectorial vigente en materia de regulación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia y siempre que se destine únicamente a incrementar la superficie de los servicios generales y de las zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales).*

*El incremento de edificabilidad, que en ningún caso superará el 35% de la edificabilidad permitida en la norma de aplicación, se situará dentro de la propia parcela, aumentando la profundidad edificable (sólo cuando se actúe por manzanas completas) o la ocupación; disminuyendo los retranqueos y/o construyendo hasta dos plantas más, como máximo, de las permitidas en las normas para la zona, sin que en ningún caso pueda superarse ese límite.*

*En todo caso, será necesaria la redacción de un estudio de detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan (teniendo en cuenta que el aumento de ocupación no puede suponer la supresión de retranqueos a terceros), se determinará la superficie destinada a servicios generales y zonas comunes del establecimiento (espacios no habitacionales) y la destinada a otros usos, debiendo ser esta última superficie menor o igual a la máxima permitida por la norma de aplicación sobre la parcela. Este estudio de detalle justificará igualmente el impacto que el aumento de edificabilidad ocasiona en las infraestructuras existentes.*

*El cambio de uso o clasificación, supondrá automáticamente su paso al régimen de fuera de ordenación de la edificación, a efectos de la aplicación del régimen previsto en la legislación urbanística vigente”.*

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 70

**Alegante:** Don Anastasio Pardo Pérez.

**Ámbito o asunto:** Zona al sureste del PP-RD-2 de Roda.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone clasificar un suelo clasificado como no urbanizable colindante al Sureste del P.P. RD-2 "Señorío de Roda", en una cuantía de 70.000 m<sup>2</sup>, clasificándolo como sectorizado de uso global residencial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Queda abundantemente justificado en la Memoria del Plan General que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas, y que estas opciones contemplan un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Igualmente se ha observado cierto desequilibrio en el crecimiento de los distintos núcleos, por lo que se ha estimado la necesidad de incorporar un sector denominado UN-RD-2 que amplía el suelo urbanizable en el núcleo de Roda.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las anteriores consideraciones, se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido de incrementar el suelo urbanizable en Roda.

**Número de Orden: 71**

**Alegante:** Don Juan de Urbina y de la Quintana y Don Alfonso de Urbina y Arros pide, en representación de la mercantil Agrícola y urbanizadora el hondo, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona al Norte de Roda.

**CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone clasificar un suelo clasificado como no urbanizable situado al Norte del P.P. RD-3, en una cuantía de 350.000 m<sup>2</sup>, clasificándolo como sectorizado de uso global residencial.

**INFORME / CONTESTACIÓN**

Queda abundantemente justificado en la Memoria del Plan General que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas, y que estas opciones contemplan un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Igualmente se ha observado cierto desequilibrio en el crecimiento de los distintos núcleos, por lo que se ha estimado la necesidad de incorporar los sectores denominados UN-RD-2 y US-RD-1 que amplía el suelo urbanizable en el núcleo de Roda pero que no han incluido la totalidad de los terrenos propuestos por la alegante.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las anteriores consideraciones, se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido de incrementar el suelo urbanizable en Roda, quedando incorporada parte de la superficie de los terrenos de la alegante en los sectores UN-RD-2 y US-RD-1.



**Número de Orden:** 12

**Alegante:** Don Dieter Muller, en representación de don Jurgen Potera.

**Ámbito:** Zona residencial que linda al dominio público marítimo terrestre del polígono Y de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la revisión de la normativa RU-11 del documento del Plan General aprobado inicialmente en lo referente al adosamiento a línea de fachada, para poder seguir aplicando en cambio la norma del texto refundido de las NN.SS, que incluye las excepciones a RU-11 provenientes de la norma R-I-1 cuando las parcelas están afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Lo solicitado se refiere al apartado V-3.11.6 de la normativa de las NNSS, que permite una excepción a la regla general de parámetros urbanísticos para las parcelas que estén afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre. Teniendo en cuenta que esta normativa se ha venido aplicando desde la plena vigencia del documento de Normas Subsidiarias y con el fin de no generar una situación discriminatoria en relación a las parcelas que no han podido aún hacer uso de la misma, se considera aceptable su incorporación a la normativa del documento del Plan General. Por ello, las normativas que regulan las parcelas destinadas a usos residenciales unifamiliares (artículos 196, 197 y 198 de la normativa del PGMO), establecerán que:

*“Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Aún así, se ha considerado oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde de la DPMT y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según el añadido normativo mencionado más arriba.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



***Número de Orden: 73***

***Alegantes:*** Doña Fuensanta López Sánchez y hermanos.

***Ámbito o asunto:*** US-SJ-60.

### ***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Los alegantes proponen la consideración de varias fincas situadas en el US-SJ-60 como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial o, en su caso, con uso global terciario.

### ***INFORME / CONTESTACIÓN***

La ordenación del futuro diseño de ciudad se ha realizado en base a la delimitación de distintos ámbitos de ordenación, unos sectorizados y otros que el Plan General no considera necesario sectorizar de entrada, a los que se han asignado usos globales según la situación general de los mismos, la capacidad de las vías principales y sus accesos, el mayor interés de agrupar en un mismo área usos globales del mismo tipo, las distancias a los distintos centros residenciales, industriales y terciarios, y una serie de circunstancias particulares que son más propias de cada zona.

Los aprovechamientos de los suelos urbanizables son además muy similares, con independencia de que los usos globales sean de un tipo u otro, no existiendo por tanto tratamientos discriminatorios dentro de esta clase de suelo. Por ello, el destino por el Plan General a uno determinado de estos usos y su encaje global en el conjunto de la propuesta urbanística no pueden ser objeto de modificación para atender una solicitud particular, que puede ser muy lícita, pero que no tiene mayor alcance ni justificación.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación, sin perjuicio de que los usos terciarios que proponen los alegantes tengan cabida en el uso industrial previsto para el US-SJ-60.



***Número de Orden: 74***

***Alegantes:*** Don Dionisio Sánchez Sánchez y doña Fulgencia Sánchez Saura.

***Ámbito o asunto:*** UA-SJ-9.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicitan la división de la UA-SJ-9 y mantener los parámetros urbanísticos de las actuales NN.SS. en la parcela de su propiedad.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Los parámetros establecidos por la normativa del Plan General son similares a los previstos en las Normas Subsidiarias a los efectos de su aplicación en esta unidad, por lo que no existe razón para alterarlos si bien se verificará la cuantía del aprovechamiento realmente aplicable siguiendo dichos parámetros.

En lo que respecta a la posible división de la actual unidad de actuación y, en la medida que no se han cumplimentado aún todas las obligaciones urbanísticas pendientes y que corresponde repartir proporcionalmente entre todos los propietarios, no es conveniente segregar una parte de la misma. La división será siempre posible en el futuro, con independencia del Plan General pero una vez se hayan cumplido las mencionadas obligaciones.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 75

**Alegante:** Doña Isabel María Samper Villaescusa.

**Ámbito o asunto:** Suelo no urbanizable - zona NR

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Cuestiona la consideración del Suelo No Urbanizable de Protección Específica Agrícola de Zonas del Traspase de Protección Específica Regadíos NR, y propone su eliminación por entender que no estaría justificado suficientemente la aplicación de una categoría de esta naturaleza.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los suelos cuyo regadío depende de la existencia del canal del Traspase han sido clasificados como suelo no urbanizable de especial protección agrícola en base a una serie de justificaciones. En la Memoria del documento de aprobación inicial del Plan General, capítulo 1.1, página 1-6, se señala lo siguiente: *"En lo que respecta al suelo rural propiamente agrícola, las características climáticas naturales, unidas a la disponibilidad de aguas de riego gracias al Traspase 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 Traspase."*

El capítulo 2.1 de la misma memoria del documento de aprobación inicial del Plan General, hace una referencia detallada a las Directrices de Ordenación Litoral, y señala: *"Art. 17 de las Directrices: 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"*.

En vista de lo cual, esta justificado que el Plan General, haciendo cumplir las Directrices y ajustándose a las mismas, tome la decisión de incorporar los mencionados suelos: *"Se incluyen en principio los suelos no urbanizables situados por debajo del Canal del Traspase, siempre que se hayan mantenido no urbanizables en la fecha de dicha entrada en vigor, el 25 de Julio de 2004."*

Por lo tanto, a los efectos de la falta de justificación por el Plan General, carecen de fundamento los argumentos expuestos en la alegación sobre la supuesta protección específica que se habría añadido a estos suelos, ni sobre la supuesta discrecionalidad de esta decisión, quedando en todo momento motivada la categorización de especialmente protegida para este tipo de suelos, tanto por asumir la planificación territorial de orden superior, como por entender que el mero hecho de la disposición de agua para regadíos agrícolas, un recurso escaso e indispensable para posibilitar el máximo rendimiento de las tierras, es más que suficiente para justificar las condiciones otorgadas al suelo que actualmente se beneficia legalmente de dicho recurso. Por otro lado, mientras la situación de ese suministro no se modifique y no se establezca por la administración regional directrices en otro sentido al actual en relación a los suelos servidos por el mencionado canal, no es posible contemplar ningún cambio en la zonificación ni en los parámetros de la categoría, no teniendo sentido que se estime como una calificación restrictiva ni que impide otros desarrollos de tipo urbanístico pues la principal finalidad de la especial protección es precisamente que los terrenos se destinen fundamentalmente al aprovechamiento agrícola.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



***Número de Orden: 16***

***Alegante:*** Don Asensio Albadalejo Sánchez.

***Ámbito o asunto:*** UA-SJ-9.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita la división de la UA-SJ-9 y mantener los parámetros urbanísticos de las actuales NN.SS. en la parcela de su propiedad. Propone como solución segregar una Unidad de Actuación.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Los parámetros establecidos por la normativa del Plan General son similares a los previstos en las Normas Subsidiarias a los efectos de su aplicación en esta unidad, por lo que no existe razón para alterarlos si bien se verificará la cuantía del aprovechamiento realmente aplicable siguiendo dichos parámetros.

En lo que respecta a la posible división de la actual unidad de actuación y, en la medida que no se han cumplimentado aún todas las obligaciones urbanísticas pendientes y que corresponde repartir proporcionalmente entre todos los propietarios, no es conveniente segregar una parte de la misma. La división será siempre posible en el futuro, con independencia del Plan General pero una vez se hayan cumplido las mencionadas obligaciones.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por lo expuesto, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 77

**Alegante:** Don Ramón Pardo Jiménez

**Ámbito o asunto:** US-PA-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la modificación del sector US-PA-1 o el vial de sistema general V-G definido en el mismo, que atraviesa un embalse necesario para la explotación de la actividad, salvo que se proponga urbanización de la totalidad de sus fincas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, ni a los elementos existentes actualmente como podría ser el embalse a que hace referencia la alegación, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

En todo caso, los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

No obstante, y por exclusivas razones de funcionalidad de la red viaria propuesta, se propone reducir ligeramente la sección del vial de borde de Pozo Aledo, de manera que como consecuencia indirecta de ello la afección sobre la parcela del alegante resultará en parte disminuida, no siendo en ningún caso motivo para un cambio en la futura ordenación urbana la actual presencia de una balsa para usos agrícolas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 78

**Alegante:** Don Juan Gracia Jiménez, en representación de la mercantil Peinsa97, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-RD-2 (UA-RD-1)

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que la sociedad mercantil posee varios terrenos en Roda, en la UA-RD-2 solicitando que se mantenga la UA-RD-2 con las características que ya existían en la UA-2 de Roda en las NN.SS, es decir, como suelo urbano con la calificación T-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La revisión del planeamiento de rango general permite establecer cambios y modificaciones en relación al instrumento que se revisa cuando lo estime oportuno en base a los criterios que se establezcan. Es esta una de las principales facultades del acto de la revisión, sin la cual no tendría sentido ningún nuevo planteamiento urbanístico.

Además, en los casos como el que nos ocupa, en el que se trata de suelo urbano sin consolidar pues las NN.SS. preveían su transformación a través de una unidad de actuación, y en los que por las razones que fueren no se ha llegado a aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo que estableciera las nuevas condiciones de los predios, la revisión del planeamiento general no tendrá porqué establecer ninguna indemnización ni compensación por los cambios que hubieran podido producirse, ya que en ningún momento se habría alcanzado por los propietarios el derecho a los aprovechamientos que se establecían a través de una gestión de Unidades de Actuación que no se ha tramitado ni desarrollado.

Por estas razones, no se puede tener en cuenta ninguna comparación que se pueda realizar de los diferentes parámetros urbanísticos entre el nuevo Plan General y las anteriores NN.SS, que en Roda no establecían un índice de aprovechamiento por unidad de actuación y de las que tampoco era posible deducir la edificabilidad asignada, pues el mero señalamiento de alturas máximas ni prejuzga que todas y cada una de las parcelas pudieran edificarse todas ellas con esas alturas ni mucho menos que en base al cumplimiento de unos mínimos estándares constructivos, patios interiores, etc., se pudieran ocupar en su totalidad con la edificación, ni en planta baja ni en las superiores. Por otra parte, el tipo de parámetros establecidos en este momento, con la precisión propia del nuevo instrumento de planeamiento general, son perfectamente acordes con lo que debe regular un Plan General para ámbitos de desarrollo mediante unidades de actuación, con los rasgos definitorios del carácter de la zona y con una población como ésta, de pequeña entidad. Por ello se ha fijado en concreto el índice de aprovechamiento, la limitación del número de plantas, el ancho de las calles con independencia al número de plantas, etc.

No obstante, en relación con la propuesta del documento de aprobación inicial se revisará la ordenación definitiva de las unidades de actuación con la finalidad de mejorar la vialidad interior, racionalizar la forma de las manzanas así como el establecimiento de una pequeña vía de circunvalación, reajustando los parámetros de aprovechamiento de cada unidad de forma que este ligero incremento no afecte a la capacidad de las manzanas para materializar los aprovechamientos que se establezcan. Además se excluirán de la UA-RD-2 las manzanas situadas al Sur, que tienen la edificación consolidada en su gran mayoría. Por otra parte se eliminarán de las unidades de actuación el parámetro del número máximo de viviendas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone estimar las alegaciones respecto al mantenimiento de la normativa T-1 (ahora RV-1) , pero se desestima en cuanto a contemplar todas las características de la Unidad de Actuación, puesto que ahora el retranqueo a la carretera F-35 es de 12 metros.



**Número de Orden:** 79

**Alegante:** Don Juan Gracia Jiménez, en representación de la mercantil Peinsa97, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-RD-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que la sociedad mercantil posee varios terrenos en Roda, en la UA-RD-1 solicitando que se mantenga la UA-RD-1 con las características que ya existían en la UA-2 de Roda en las NN.SS, es decir, como suelo urbano con la calificación T-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La revisión del planeamiento de rango general permite establecer cambios y modificaciones en relación al instrumento que se revisa cuando lo estime oportuno en base a los criterios que se establezcan. Es esta una de las principales facultades del acto de la revisión, sin la cual no tendría sentido ningún nuevo planteamiento urbanístico.

Además, en los casos como el que nos ocupa, en el que se trata de suelo urbano sin consolidar pues las NN.SS. preveían su transformación a través de una unidad de actuación, y en los que por las razones que fueren no se ha llegado a aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo que estableciera las nuevas condiciones de los predios, la revisión del planeamiento general no tendrá porqué establecer ninguna indemnización ni compensación por los cambios que hubieran podido producirse, ya que en ningún momento se habría alcanzado por los propietarios el derecho a los aprovechamientos que se establecían a través de una gestión de Unidades de Actuación que no se ha tramitado ni desarrollado.

Por estas razones, no se puede tener en cuenta ninguna comparación que se pueda realizar de los diferentes parámetros urbanísticos entre el nuevo Plan General y las anteriores NN.SS, que en Roda no establecían un índice de aprovechamiento por unidad de actuación y de las que tampoco era posible deducir la edificabilidad asignada, pues el mero señalamiento de alturas máximas ni prejuzga que todas y cada una de las parcelas pudieran edificarse todas ellas con esas alturas ni mucho menos que en base al cumplimiento de unos mínimos estándares constructivos, patios interiores, etc., se pudieran ocupar en su totalidad con la edificación, ni en planta baja ni en las superiores. Por otra parte, el tipo de parámetros establecidos en este momento, con la precisión propia del nuevo instrumento de planeamiento general, son perfectamente acordes con lo que debe regular un Plan General para ámbitos de desarrollo mediante unidades de actuación, con los rasgos definitorios del carácter de la zona y con una población como ésta, de pequeña entidad. Por ello se ha fijado en concreto el índice de aprovechamiento, la limitación del número de plantas, el ancho de las calles con independencia al número de plantas, etc.

No obstante, en relación con la propuesta del documento de aprobación inicial se revisará la ordenación definitiva de las unidades de actuación con la finalidad de mejorar la vialidad interior, racionalizar la forma de las manzanas así como el establecimiento de una pequeña vía de circunvalación, reajustando los parámetros de aprovechamiento de cada unidad de forma que este ligero incremento no afecte a la capacidad de las manzanas para materializar los aprovechamientos que se establezcan. Además se excluirán de la UA-RD-2 las manzanas situadas al Sur, que tienen la edificación consolidada en su gran mayoría. Por otra parte se eliminarán de las unidades de actuación el parámetro del número máximo de viviendas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone estimar la alegación respecto al mantenimiento de la normativa T-1 (ahora RV-1) , pero se desestima en cuanto a contemplar todas las características de la Unidad de Actuación, puesto que ahora se establece un nuevo retranqueo al eje de la carretera F-35.



**Número de Orden:** 80

**Alegante:** Don Faustino Pérez Pardo.

**Ámbito o asunto:** Caserío Casas del Molino

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la consideración como suelo urbano de núcleo rural el DS "Casas del Molino".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La identificación de un conjunto o agrupación de edificaciones, de manera que se reconozca que por sus especiales características puede considerarse su incorporación a la categoría de suelo urbano de núcleo rural de las definidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, requiere una serie de condiciones que en caso de no cumplirse impiden la posibilidad de este reconocimiento.

El artículo 63.4 de la citada Ley señala que *"tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos, incluidos los de la Huerta Tradicional de la Región de Murcia, en los que, por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario."*

Por lo tanto, lo primero que hay que verificar es que en la zona objeto de alegación existe una agrupación de viviendas, y ello significa un cierto número de edificaciones (varias edificaciones pertenecientes a varios propietarios) destinadas a uso residencial situadas formando un grupo, es decir, cuyas parcelas sean colindantes al menos en alguno de los costados, pues de otro modo se trataría de edificaciones residenciales dispersas o simplemente aisladas y no podrían constituir el mencionado núcleo rural.

De la lectura del artículo 72 del mismo texto legal, sobre el Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural y que en su apartado 1 señala que *"hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen"*, se deduce que las edificaciones deben estar destinadas a vivienda permanente pues exige que estén destinadas a satisfacer las necesidades de la población residente en dichos núcleos. Si las personas que poseen estas viviendas deben de ser residentes en dichos núcleos no se ve cómo podría ser si no las están destinando a vivienda permanente.

Asimismo, la Ley exige que la agrupación de las edificaciones residenciales, que se pretende por el alegante sea un suelo urbano de núcleo rural, tenga un viario y una infraestructura común, lo que significa una red de acceso unificada dentro del territorio que formaría o delimitaría la agrupación y unas redes de servicios infraestructurales igualmente común a las diversas viviendas, todo lo cual debería de poder verificarse.

En cuanto a las últimas condiciones de reconocimiento del lugar por un topónimo determinado, sucede que en el municipio de San Javier cualquier casa o conjunto de edificaciones de una misma propiedad, perteneciente a una familia y ubicada de forma aislada en el suelo no urbanizable, es lógicamente conocida con un nombre y se la denomina comúnmente casa o caserío, sin que en realidad forme una agrupación de núcleo rural. También cuando existen dos o tres propiedades con edificaciones residenciales o agrícolas, se identifica en los planos como caserío, sin que dichas edificaciones lleguen realmente a formar un núcleo rural, es decir un conjunto de parcelas edificadas con estructura y funcionamiento de núcleo.

Como queda claro, la consideración como suelo urbano de núcleo rural depende de la correcta



interpretación y aplicación de La Ley del suelo murciana y no de los aspectos de contribución catastral, o de que las fincas puedan disponer, como es lógico, de agua, luz o algún sistema de evacuación de aguas residuales pero que en ningún caso se pueden considerar como servicios pertenecientes a una red común específica de ese núcleo. Sucede que de la documentación aportada en la alegación no es posible deducir el cumplimiento de ninguno de los requisitos señalados en la legislación autonómica por lo que en base a la misma no es posible acceder a su inclusión en la mencionada categoría de suelo.

Como resultado de un reconocimiento actualizado de las diversas agrupaciones reales de viviendas existentes en el suelo no urbanizable delimitado por el Plan General para revisar con todo detalle si, independientemente de la falta de aportación de la documentación específica que hubiese sido necesaria por parte del alegante, alguna de ellas pudiera efectivamente considerarse como suelo urbano de núcleo rural, se deduce que la edificación identificada en la documentación gráfica aportada por el alegante y que se denomina Casas del Molino, no puede incluirse en la categoría de suelo urbano de núcleo rural.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 81

**Alegante:** Don Antonio Marco Molina, en representación de doña María Luz Molina Osete

**Ámbito o asunto:** Paseo Castillicos - Santiago de la Ribera

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita para la Villa "La Pinada" la calificación como RO exclusivamente al suelo ocupado por la construcción, incluyendo el resto en subzona RA-3 (actual RA-1). Siendo propietaria de la finca sita en el Paseo Castillicos, número 1, en la que se encuentra la construcción conocida como Villa La Pinada manifiesta que está sometida a catalogación por las NN.SS. y en el nuevo PGMO (08-35008, GRADO DE PROTECCIÓN 2).

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La catalogación del edificio o villa "La Pinada" afecta fundamentalmente al propio edificio y al entorno inmediato de la parcela por lo que sólo mediante el informe favorable del Organismo responsable del mantenimiento y protección del patrimonio cultural podrá plantearse la utilización de la parte trasera de la parcela con una Ordenanza similar a la circundante, tipo RA-3 (actual RA-1), debiéndose en todo caso garantizar el acceso a la misma desde la vía pública.

La Ordenanza RO es coherente con la finalidad de la catalogación, lo que no impedirá en todo caso sustituir las partes que no son objeto de conservación por una nueva construcción, siempre dentro de los límites físicos de la actual.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos se acepta parcialmente la alegación.



**Número de Orden:** 82

**Alegante:** Don José Zapata Pardo.

**Ámbito o asunto:** UA-PA-2 de Pozo Aledo

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que determinados terrenos, que están situados según el Plan General en suelo urbano consolidado y que pertenecían a la Unidad de Actuación UA-PA-2 según la modificación nº 23 de las NN.SS., sean de nuevo incluidos en la UA-PA-2.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Por un lado hay que precisar que la modificación nº 23 de las NN.SS. nunca llegó a tener aprobación definitiva, por lo que el Plan General no estaba obligado a retomar literalmente ninguna de las ordenaciones que figuraron sucesivamente en los documentos correspondientes a dicha modificación.

Por otro lado, y en lo que se refiere al predio numerado como "44", el más importante en superficie, está ya incluido en la UA-PA-2. No así los otros dos predios, numerados como "9" y "34" que no se encuentran incorporados a la mencionada unidad de actuación.

No obstante, tras las consideraciones de los técnicos municipales y la necesidad de dar una salida razonable al paso de las vías pecuarias por el núcleo de Pozo Aledo, se ha optado por la incorporación de los predios numerados como "9" y "34" y parte del predio "44" en la UN-PA-2, y el resto del predio "44" quedará integrado en la UA-PA-2.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación.



***Número de Orden: 83***

***Alegante:*** Don José Zapata Pardo.

***Ámbito o asunto:*** UA-PA-2 de Pozo Aledo

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

El alegante reproduce las mismas alegaciones que en su escrito correspondiente a la alegación nº 82, añadiendo ahora la propuesta de ampliar la delimitación de la UA-PA-2 por su zona Este reclasificando el terreno para formar parte de dicha Unidad de Actuación.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

En relación a la primera de las observaciones se le remite a la contestación de la alegación nº 82.

En relación a la segunda, los terrenos que cita han sido incluidos no en la UA-PA-2, pero sí en el sector UN-PA-2, como ya se ha dicho en la alegación nº 82.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 84

**Alegante:** Don José Zapata Pardo.

**Ámbito o asunto:** UA-PA-2 de Pozo Aledo

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

El alegante reproduce las mismas observaciones que en su escrito correspondiente a la alegación nº 82, añadiendo ahora la propuesta de incluir en la UA-PA-2 la totalidad de los terrenos necesarios para una calle de nueva apertura prevista por el Plan General al Sur de dicha unidad de actuación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la primera de las observaciones se le remite a la contestación de la alegación nº 82.

En relación a la segunda de las alegaciones cabe la posibilidad de incorporar efectivamente dichos terrenos, una banda de aproximadamente 5 m. de anchura, a la unidad de actuación, por servir directamente al desarrollo de la misma.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se estima parcialmente la alegación en el sentido expuesto de incorporar una banda de aproximadamente 5 metros en la UA-PA-2, procediéndose a realizar las correcciones procedentes en el documento de aprobación provisional del PGMO.



**Número de Orden:** 85

**Alegante:** Don José Martínez Mateo.

**Ámbito o asunto:** Normativa de calles en San Javier

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que se cambien los parámetros de la normativa de zona RV-1, a fin de construir bajo y dos plantas, superando la limitación a 2 plantas en RV-1 en frente a calles de ancho inferior a 7 metros.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las escasas situaciones en las que se produce la circunstancia de la aplicación de la ordenanza RV-1 a partes de manzana que da a viales de sección inferior a 7 metros, se ha apreciado la dificultad de calcular hasta dónde debería aplicarse la limitación a 2 plantas, así como el eventual conflicto con la aplicación completa de la normativa por referencia a otras calles que bordean la misma manzana pero que tienen una sección mayor.

Por esta razón, y por la excepcionalidad de su aplicación a unos pocos casos, parece más conveniente unificar la normativa aplicable y que se elimine el párrafo referente a las 2 plantas del artículo correspondiente, aceptándose por tanto esta alegación.

Con ello se pretende evitar las situaciones de aplicación diferente en base a la mayor profundidad de unas parcelas respecto de otras que podría dar lugar a un tratamiento discriminatorio de las menos profundas y a soluciones difíciles de interpretar.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas se propone la estimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 86

**Alegantes:** Don Alfonso Cano Martínez y otros.

**Ámbito o asunto:** Zona no urbanizable de Torre Octavio

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Proponen clasificar como suelo urbanizable sectorizado el "Paraje Torre-Octavio", en base a la modificación nº 62 de NN.SS.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En primer lugar debemos informar que la modificación de Normas Subsidiarias a que se hace referencia no obtuvo su aprobación definitiva por lo que no está vigente.

En segundo lugar y en relación al fondo de la alegación, hay que señalar que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder distraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente



la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detráida, cumpliendo los anteriores requisitos.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

Sin embargo, y teniendo en cuenta las singularidades del ámbito en el que se emplaza un equipamiento dotacional muy importante, como es el sanitario, que no sólo proporciona cobertura al municipio de San Javier sino a todos los municipios de la comarca, se ha estimado necesaria la incorporación de los terrenos de alguno de los alegantes, los que colindan a ambos lados del acceso a la instalación sanitaria, con un uso comercial y que se incluyen en los sectores US-PA-4 y UN-PA-5.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido más arriba expuesto.



**Número de Orden:** 87

**Alegantes:** Asociación Ruiz de Alda (que integra 74 alegaciones nominales)

**Ámbito o asunto:** Ámbito PE-SR-2, Plan Especial "Ciudad del Aire"

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formulan un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGMO de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la ciudad, con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de Modificación de Normas Subsidiarias, cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del plan especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo, desde la aprobación inicial del PGMO, se ha realizado la aprobación provisional de la Modificación nº 71 de las NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) y que integrará la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas se recogen en el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de plan especial de la Ciudad del Aire a unidad de actuación UA-SR 10, sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por aquellas que se establecen en la Modificación nº 71 de las NN.SS., determinaciones que por otra parte resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación excepto en la petición de dejar sin efecto la aprobación inicial del PGMO respecto de la Ciudad del Aire.



**Número de Orden:** 88

**Alegante:** Don Cristóbal Abenza Guirado.

**Ámbito o asunto:** UA-MN-A2 del Polígono A de Veneziaola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita suprimir la UA-MN-A2 del Polígono A de Veneziaola, respetando la ordenación actualmente en vigor, y que no se ha realizado el trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para la parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

En relación a la omisión del trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente, debemos informar que conforme a la disposición transitoria primera de la citada norma, la tramitación ambiental prevista en ella lo es para planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal fuese posterior al 21 de julio de 2004, y el primer acto preparatorio formal de nuestro PGMO es muy anterior a dicha fecha, por lo que no le sería de aplicación la norma citada sino la anterior. No obstante lo anterior, se ha estimado conveniente la sujeción de nuestro PGMO a la nueva regulación ambiental, habiendo iniciado el procedimiento de evaluación ambiental del mismo, habiendo sido presentado en la Dirección General de Medio Ambiente el informe de sostenibilidad ambiental del Plan.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada en relación a la supresión de la unidad de actuación, pero la desestimación en cuanto a la referencia a la omisión del trámite ambiental.



**Número de Orden:** 89

**Alegante:** Doña Josefa Jiménez Garre.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la finca que posee en el sector UN-SJ-90 debería ser suelo urbanizable sectorizado. También solicita aumentar su índice edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que el uso global sea residencial predominantemente agrupado. Asimismo se solicita la eliminación de la densidad de viviendas. Señala que no se contempla el vial de circunvalación previsto en las NN.SS. y solicita finalmente la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SJ-90, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGMO, quedando parte de su ámbito integrado en el sector US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

Finalmente no se entiende la referencia al vial de circunvalación de las Normas Subsidiarias pues el planteado por el Plan General es el único que enlaza y estructura los distintos paquetes de suelos urbanizables propuestos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo dicho, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la sectorización del sector pero únicamente en aquel terreno incorporado al US-SJ-90; el incremento del índice de edificabilidad y la eliminación del sistema de actuación; y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 90

**Alegantes:** Doña María Pilar, doña Juana, doña Josefa y don José María Jiménez Garre.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90 y UN-SR-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiestan que tienen cuatro viviendas en los sectores UN-SJ-90 y UN-SR-50, con calidad constructiva y de gran valor sentimental, de las que 3 se afectan con viales. Proponen variaciones en estos viales modificando los trazados para eliminar la afección a viviendas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

No obstante, los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, han motivado la eliminación tanto de los sectores UN-SJ-90 y UN-SR-50, por lo que las viviendas de los interesados no se verán afectadas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la desestimación de la alegación efectuada, sin perjuicio de que los interesados vean satisfecha su pretensión por la eliminación de los sectores UN-SJ-90 y UN-SR-50.



**Número de Orden:** 91

**Alegante:** Don José Aurelio Ledesma Hernández, en representación de la mercantil Opera Bona, S.A.

**Ámbito o asunto:** Zona de Lo Romero.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el cambio de clasificación de SNU-NG a suelo urbanizable en "Lo Romero".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la desestimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 92

**Alegante:** Don José Montoya Carrasco, en representación de la mercantil Profu, S.A.

**Ámbito o asunto:** Polígono K de La Manga del Mar Menor.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita trasladar íntegramente al PGMO el contenido del Plan Especial del polígono K, cuya modificación fue aprobada inicialmente antes de la aprobación inicial del Plan General, y aprobada definitivamente con posterioridad, en febrero de 2007, así como que no se modifiquen los parámetros urbanísticos establecidos al respecto en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Ha sido criterio general del nuevo documento de planeamiento municipal, el reflejar las ordenaciones y parámetros de las Normas Subsidiarias y subsiguientes instrumentos de planeamiento de desarrollo realizados al amparo de las mismas, siempre que coincidieran con los objetivos básicos del Plan General, y lógicamente, en el caso de los planes parciales, especiales y unidades de actuación tramitados, siempre que hubieran alcanzado la plena vigencia, es decir, su aprobación definitiva.

Es por estas razones que el documento del Plan General deberá recoger lo previsto en relación al Polígono K de La Manga, al estar la ordenación aprobada definitivamente.

No obstante lo anterior, y debido a las dificultades existentes en la gestión de dicho plan especial se estima adecuado la modificación de la ubicación de una zona verde que actualmente queda enclavada en el interior de una propiedad privada, así como la realización de un ligero reajuste en el trazado de la Gran Vía para evitar la invasión de las construcciones existentes.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación en el sentido anteriormente informado.



**Número de Orden:** 93

**Alegante:** Don Tomás Jiménez Pérez.

**Ámbito o asunto:** Calle Cabo Huertas de la UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la red viaria propuesta por el PGMO en relación a la UA-SR-1 no obligue al derribo de su nave industrial situada en la prolongación de la C/Cabo Huertas llamada calle Cantabria.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar esta corrección en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 94

**Alegante:** Don Jerónimo Sanmartín Sáez.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita aumentar el índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-50 donde posee una finca, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia al número máximo de viviendas. Manifiesta que el uso debe ser residencial, con predominante de agrupado. Asimismo, solicita la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SR-50, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGM.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado y la eliminación total del ámbito del sector UN-SR-50, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 95

**Alegante:** Don Jerónimo Sanmartín Sáez.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita aumentar el índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SJ-90 y cambiar la clasificación de suelo no sectorizado a sectorizado. Sostiene la no necesidad de aludir a índices de edificabilidad y al número máximo de viviendas. Señala que no se contempla el vial de circunvalación previsto en las NN.SS. y solicita finalmente la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SJ-90, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGMO, quedando parte de su ámbito integrado en el sector US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

Finalmente no se entiende la referencia al vial de circunvalación de las Normas Subsidiarias pues el planteado por el Plan General es el único que enlaza y estructura los distintos paquetes de suelos urbanizables propuestos.

Debemos añadir que, con la documentación aportada por el interesado, no se ha podido determinar si su propiedad quedaría incorporada al sector US-SJ-90.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo dicho, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la sectorización del sector pero únicamente en aquel terreno incorporado al US-SJ-90; el incremento del índice de edificabilidad y la eliminación del sistema de actuación; y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 96

**Alegante:** Don Jerónimo Sanmartín Sáez.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicita que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 97

**Alegante:** Don Jerónimo Sanmartín Sáez.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-50, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicitan que el uso sea residencial predominantemente agrupado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SR-50, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGM.

No obstante, aclarar que la ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en su momento, se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado y la eliminación total del ámbito del sector UN-SR-50, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 98

**Alegante:** Don Martín Francisco Lejarraga Azcarreta.

**Ámbito o asunto:** Polígono Z-3 de La Manga

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

No está de acuerdo con la inclusión como espacio libre de una zona de forma irregular situada entre el nuevo deslinde de costas y los edificios construidos en las parcelas Z-3-C1 y C2 del Conjunto Soling de La Manga, proponiendo calificar como sistema general de espacios libres exclusivamente la parte de la parcela original que quedó incorporada como dominio público.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En lo referente al señalamiento como espacios libres de las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre vigente, se trata de un criterio general que ha sido aplicado en todos los polígonos de La Manga siempre que hubiese espacio físico disponible por no existir construcciones sobre el mismo. Precisamente es esto lo que se ha tratado de realizar con la única parte de este polígono en la que ello era posible, para poder habilitar los necesarios espacios estanciales públicos y de acceso a las playas que en esta zona urbanizada faltaban.

Con las zonas de servidumbre se intenta compensar además, al menos en parte, la excesiva proximidad al dominio marítimo de las edificaciones realizadas en este polígono Z-3, incluso en relación a la antigua delimitación de la ZMT, no respetando en ningún momento los 20 m. de zona de servidumbre de protección y haciendo imposible incluso la delimitación de la franja de servidumbre de paso y salvamento en algunos puntos del borde de esta promoción urbanística.

Además, es criterio del Plan General que la zona señalada como espacio libre se conecte directamente con el viario público señalado en los planos, coincidente con el previsto en el vigente documento de Normas Subsidiarias, y que permite el acceso del público a la zona marítima.

No obstante, en base a la nueva base cartográfica que mejora sustancialmente la disponible anteriormente, la correcta aplicación de los principios que se han seguido aquí y en el resto de zonas urbanizadas de La Manga permite que en la delimitación del espacio libre en la franja de servidumbre de protección se eliminen aquellas partes que coincidían con edificios construidos y que no figuraban en la antigua cartografía. No ocurre así con la servidumbre de tránsito, que según el artículo 27 de la Ley de Costas recaerá sobre una franja de 6 metros que debe dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia, por lo que dicha franja el PGMo la recoge como espacio libre.

En todo caso se calificará la totalidad de accesos viales, rodados o peatonales existentes en la actualidad y que además estaban señalados como públicos en las Normas Subsidiarias, para así respetar las condiciones de aquel documento y paliar la dificultad de comunicación con la ribera del mar que se ha encontrado en este polígono.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación, puesto que la calificación de sistema de espacios libres se ceñirá a la franja comprendida entre la antigua ZMT y el nuevo deslinde (dejando a salvo las edificaciones existentes), añadiendo los 6 metros de servidumbre de tránsito.



**Número de Orden:** 99

**Alegante:** Don Martín Francisco Lejarraga Azcarreta.

**Ámbito o asunto:** Polígono Z-3 de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la modificación del viario y el acceso a la playa del polígono Z-3 planteado en el Plan General, eliminando el que discurre entre los Conjuntos Soling y Edén, así como la formación de una rotonda final en la calle de las Islas, planteando que el acceso a la playa discurra por la prolongación natural de esta calle. Argumentan en su favor que estos viarios serían innecesarios para la red y que afectarían a las zonas de aparcamiento privado de los conjuntos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los accesos viales planteados en el documento del Plan General y los que por necesidad se señalarán en el documento definitivo, recogen todos los previstos en el vigente documento de las Normas Subsidiarias, que discurren por las zonas libres de las edificaciones en las que ya existen viales en la actualidad, y tienen como objetivo fundamental paliar la gran dificultad de comunicación real que se ha encontrado en este polígono entre la Gran Vía y la ribera marítima.

Su cesión como espacios públicos definidos en el vigente documento de planeamiento es obligatoria y gratuita como ocurre en cualquier otra parte del suelo urbano. Su posterior asignación a un uso rodado o solamente peatonal no constituye una determinación de Plan General, por lo que será el Ayuntamiento, el que en función de las características de cada uno determinará estos aspectos. No obstante, el objetivo fundamental del Plan General con estas determinaciones es el de permitir el eventual acceso a vehículos de emergencia que deban actuar en la zona de la ribera marítima, así como el de permitir y garantizar en todo momento el libre paso de peatones hacia dicha zona.

Además, estos viales deben conectar con las zonas que se han señalado como espacios libres habiendo determinado que en este polígono es indispensable mantener los accesos previstos en las NN.SS. en sentido perpendicular a la línea de ribera. Por todos estos argumentos no se puede compartir la particular opinión de que estos viarios puedan ser innecesarios; antes al contrario, resultan imprescindibles para paliar la situación extremadamente forzada de urbanización de los terrenos en La Manga y en concreto en este polígono, donde no sólo hay total ausencia de espacios públicos y equipamientos sino incluso de la más elemental red de accesos. La existencia o no de entradas a aparcamientos privados no impide en absoluto el destino que asigna el Plan a estas vías.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



***Número de Orden:*** 100

***Alegantes:*** Doña Elisabeth Surroca, en su propio nombre y en representación de don Leonard William Bamford y doña Margaret Alice Bamford.

***Ámbito o asunto:*** Plan Parcial "El Villar".

### ***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Proponen que se suprima la limitación del número máximo de viviendas que se fija en el Plan para la zona en la calle Islas Malvinas.

### ***INFORME / CONTESTACIÓN***

En relación con esta alegación, hay que señalar que en la actualidad existe una modificación del plan parcial "El Villar", que señala una serie de condiciones, entre las que figura la identificación de parcelas de uso no residencial y otras precisiones sobre las viviendas.

Parece por tanto adecuado trasladar exactamente a la normativa las determinaciones de la mencionada modificación de plan parcial al Plan General, incorporándolas a las normas del Plan General.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 101

**Alegante:** Don Pedro Mateo Almagro.

**Ámbito o asunto:** Zona de dominio público marítimo terrestre del polígono O de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la autorización de otros usos como los turísticos y hosteleros, conforme a la Ley de Costas, en las zonas de servidumbre de protección de las parcelas afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre en más del 50% de su superficie.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Para la aplicación de lo previsto en la legislación de Costas y su reglamento sobre los usos que pudieran ser autorizables en la franja de servidumbre según las condiciones establecidas en dicha legislación, no parece necesario establecer desde el Plan General una condición de superficie mínima.

Ahora bien, en cuanto a la posibilidad de realizar usos dotaciones en parcelas inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>, se ha previsto en las normativas de uso residencial unifamiliar de La Manga, conforme a la modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), la siguiente posibilidad:

*"Las parcelas que se vean afectadas por la zona de servidumbre de protección de forma que la zona libre de la citada afección no posea un fondo útil mayor o igual a 5 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 anteriormente relacionados, con carácter alternativo y sin la obligación de destinar una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>, con independencia de la superficie inicial de la parcela así como de su superficie neta resultante una vez deducidas las posibles superficies del dominio público marítimo terrestre, siéndoles de aplicación el resto de condiciones previstas en el presente artículo.*

*Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección deben encuadrarse dentro de los permitidos por la legislación estatal vigente 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'.*

No obstante lo anterior, la parcela del interesado ha quedado integrada en la UA-MN-2 que queda calificada como EL-G, y cuyo aprovechamiento será obtenido en otra zona de La Manga.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a ello, se propone la desestimación de la alegación para la parcela del interesado.



**Número de Orden:** 102

**Alegantes:** Don Ángel Luis, don Antonio López-Alemán Sánchez y doña Dolores Sánchez Cuenca.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Proponen cambiar la clasificación del UN-SJ-90 a suelo urbanizable sectorizado, y la necesidad de no aludir a índices de edificabilidad y al nº máximo de viviendas. Proponen aumentar el límite de edificabilidad a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y se manifiestan contra la ubicación de equipamientos sobre edificación existentes.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SJ-90, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGM, quedando parte de su ámbito integrado en el sector US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

De la documentación aportada por los interesados puede comprobarse que sus terrenos quedan parcialmente incluidos en el sector US-SJ-90.

En relación con la ubicación de los equipamientos sobre edificaciones existentes, debemos comentar que se ha optado por la representación gráfica de los sectores sin la representación de dichos equipamientos, puesto que, aunque era únicamente orientativo, podía dar lugar a confusión. Será el planeamiento de desarrollo el que fije la superficie de los mismos y su ubicación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo dicho, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la consideración de parte de los terrenos como sectorizados, la inadecuada ubicación de los equipamientos, la eliminación del número de viviendas y el incremento del índice de edificabilidad, aunque sólo hasta el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; y se propone la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 103

**Alegante:** Don José Arqués Sánchez y don Antonio Luis Gil Sánchez, en representación de la mercantil Ladera dos mares del Mediterráneo, S.A.

**Ámbito o asunto:** Polígonos G y D de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la aplicación de una ordenanza de carácter residencial, tipo RC-1 en parcelas con ordenanza TH-2 de reducidas dimensiones en los polígonos G de Veneciola y D de La Manga, manteniendo la prima de edificabilidad para usos turísticos en aquellos casos en los que se construyan este tipo de usos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Por un lado no se comparte en absoluto la opinión de que parcelas de más de 5.000 m<sup>2</sup> de superficies puedan ser consideradas como de pequeñas dimensiones para su destino a usos turísticos. Esta ordenanza estaba prevista desde las Normas Subsidiarias y, según las mismas, la presencia de los usos turísticos servía para complementar los residenciales, no pareciendo procedente en estos momentos incrementar aún más la superficie residencial en La Manga, que además es claramente deficitaria en plazas hoteleras.

La propuesta que realizan supondría, por tanto, un cambio de destino no justificado, siendo el criterio principal de la revisión del planeamiento el de respetar lo previsto en las Normas Subsidiarias tal y como han sido aprobadas en su documento refundido.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 104

**Alegante:** Don Antonio Manuel Gallego Azabal, en representación de la mercantil Valmar Criado 95, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-9 y UA-SR-2.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que no se incluyan en la UA-SR-9 los terrenos correspondientes a dos fincas de su propiedad, (las fincas registrales nº 73.371 y 76.921), por haber sido ya objeto de cesiones en parte, otorgándole a la actuación para la que se solicitó licencia el régimen de edificación directa mediante una actuación aislada. Solicita además que el Plan General declare la procedencia de la reversión de su finca registral nº 29.248, así como diversas consideraciones sobre la unidad de actuación. Solicita también la liberación de la mercantil de los deberes a los que le obliga la UA nº 2 de las NN.SS (actualmente la UA-SR-2).

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En cuanto a la unidad de actuación ésta ha sido prevista en el nuevo Plan General con la exclusiva intención de completar los usos pendientes de ejecutar y la apertura de los viales correspondientes, y ello sin entrar en la cuestión de las actuaciones previas autorizadas sobre la antigua unidad, por no poderse ahora retrotraer en este caso desde el Plan General los actos administrativos anteriores.

En relación con la delimitación de la UA-SR-9, se reajustan los límites de la Unidad de Actuación de forma que con la nueva delimitación se contribuye a establecer una ordenación satisfactoria con un índice de aprovechamiento adaptado a las posibilidades reales de edificación de las parcelas en las que se ubica la materialización del mismo, teniendo en cuenta el mantenimiento de la edificación central y de parte del espacio libre circundante.

En relación a la exclusión de la mercantil de la UA-SR-2 se ha apreciado la misma, tras la nueva delimitación efectuada de la citada unidad. En todo caso se ha eliminado de la unidad de actuación inicialmente propuesta, la parcela que ya estaba edificada por un conjunto de viviendas y sobre la que se había localizado erróneamente el espacio libre, ubicándolo en una franja de la actual finca situada al Nordeste de las mencionadas viviendas, que además dispone de un arbolado que deberá de mantenerse dentro del diseño del futuro espacio libre.

En cuanto a la segunda cuestión suscitada, el Plan General no es el instrumento adecuado para declarar la reversión de las fincas por lo que este particular no se puede admitir, aunque debe precisarse que la finca a la que hace alusión se mantiene ahora como espacio libre y que, por error, se había calificado como residencial.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la desestimación de las alegaciones efectuadas, salvo en la exclusión de las parcelas de su propiedad de la UA-SR-2.



**Número de Orden:** 105

**Alegantes:** Doña Carmen Olmos Castejón y doña María del Carmen y don Pedro Sánchez Olmos.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Proponen aumentar el índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40 y con una ocupación del 60%.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a la ocupación será el correspondiente a la tipología edificatoria que, posteriormente prevea el planeamiento de desarrollo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto se propone la estimación parcial de la alegación en relación al incremento del índice de edificabilidad, aunque sólo hasta el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y se propone la desestimación del resto de la alegación.



**Número de Orden:** 106

**Alegante:** Don Daniel Valenzuela Fernández, en representación de la mercantil Prescott capital, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-MN-A del polígono A de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone mantener para las parcelas incluidas en la UA-MN-A1 la ordenación y parámetros urbanísticos de las NN.SS, eliminando la unidad de actuación señalada.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarse sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para las parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 107

**Alegante:** Don Pedro José Sánchez Pérez, en representación de la mercantil Tierras Nuevas, S.L.

**Ámbito o asunto:** PP-MI-11

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que el plan parcial "Tierras Nuevas" aprobado definitivamente, sea coincidente con el ámbito del sector PP-MI-11 del PGM, debido a que las modificaciones propuestas por el Plan General merman las expectativas que se otorgaron a sus promotores.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Estimando que, en este caso concreto, el mantenimiento de las determinaciones del plan parcial tal como fue aprobado en su momento puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General el conjunto de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 108

**Alegante:** Don Antonio Ortíz Díaz, en representación de la mercantil Anyfran, S.A.

**Ámbito o asunto:** Terrenos ocupados junto a la MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone considerar como suelo urbanizable sectorizado, de carácter residencial, o sistema general viario, una parcela de más de 100.000 m<sup>2</sup> situada en el margen de la MU-301, de los que 9,239 m<sup>2</sup> han sido ocupados en marzo de 2007 conforme a unas condiciones que, según la alegante, se habrían acordado con el Ayuntamiento para evitar temporalmente la expropiación. Y que en caso de no llegarse a aprobar el Plan General se continúe con el proceso expropiatorio así como la reclamación de daños y perjuicios.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

No consta la aprobación de los convenios a los que alude la alegante por el órgano competente, en el sentido de comprometer una determinada clasificación para los terrenos citados.

Por otro lado, el Plan General no puede entrar a dictaminar sobre expedientes de expropiación de terrenos tramitados por otras Administraciones o acuerdos para la suspensión temporal de dichos procedimientos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 109

**Alegante :** Don José Davó Sánchez.

**Ámbito o asunto:** Suelo urbano de Pozo Aledo.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que su vivienda situada en el suelo urbano de Pozo Aledo está afectada por un cambio del trazado viario, y que la calificación RA-15 dada a la manzana deja fuera de ordenación dicha vivienda. Propone sustituir esa ordenanza por la ordenanza P-3 de las Normas Subsidiarias.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizada la documentación presentada se considera como un error material la nueva alineación propuesta por el Plan General, a pesar de su mayor ortogonalidad que la hace más aprovechable para el conjunto de las manzanas resultantes, y que es la que figuraba en una de las versiones del expediente de modificación nº 23 de las Normas Subsidiarias, que en todo caso no alcanzó la aprobación definitiva pero que fue en cambio recogido por el Plan General.

Se estudiará por tanto el reconocimiento de la alineación resultante del edificio actualmente construido con frente al actual camino llamado de la Residencia. La admisión de esta alegación no presupone una solución concreta del resto del espacio público al que da frente dicha alineación, espacio que en parte coincidiría en su traza con una antigua vereda que arranca de la calle 15 de Mayo y se dirige en dirección Nordeste, ni del resto de las manzanas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación.



**Número de Orden:** 110

**Alegante:** Don Celso Sánchez Andrés, en representación de la mercantil Himoinsa, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona no urbanizable al Este de las naves de Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone clasificar como urbanizable de uso industrial un suelo actualmente no urbanizable para anexionarlo al Este de las instalaciones existentes en el suelo urbano industrial de la zona de la nave de la mercantil. Asimismo solicita una altura máxima de 20 m. para la nave.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

Sin embargo, y teniendo en cuenta las singularidades del desarrollo industrial existente vinculado a la autovía, así como los elementos definidores como la vía de servicio de la autovía, se estima oportuno considerar la ampliación de usos industriales a las parcelas colindantes con la existente nave de la mercantil Himoinsa, de modo que se afiance y consolide dicho nodo, y se amortice la repercusión de las infraestructuras existentes. Las determinaciones particulares del ámbito se recogerán en la correspondiente ficha urbanística del planeamiento de desarrollo. En ningún caso se podrán admitir alturas de 20 metros, aunque se ha estimado una altura para la ordenanza IN-1 de hasta 15 metros.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación sobre la reclasificación de suelo, y desestimar la alegación respecto de la altura de 20 metros.



**Número de Orden:** 111

**Alegante:** Don Celso Sánchez Andrés, en representación de la mercantil Himoinsa, S.L.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-7 y plan parcial "Himoinsa".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que el PP-SJ-7 contemple lo dispuesto en el plan parcial "Himoinsa", pues se suscribió un convenio con el Ayuntamiento que posibilitaba la ampliación de las instalaciones. No están conformes con el viario que se plantea y solicitan mantener las determinaciones del PP. "Himoinsa" integrándolas en el PGMO.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

No consta la aprobación del convenio al que hace referencia la mercantil interesada, por lo que el Plan General no tiene porque incorporar las determinaciones previstas en el mismo.

Sin embargo, el PP-SJ-7 ha sido eliminado e integrado en el sector US-SJ-30, lo que, en cierto modo, facilitará la ampliación de las instalaciones pretendidas por la alegante.

En cuanto al vial al que se hace referencia, se ha estimado su eliminación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

De conformidad con lo informado, se propone la desestimación de la alegación de la interesada, salvo en la eliminación del vial.



**Número de Orden:** 112

**Alegante:** Don Agustín Martínez Martínez, en representación de la mercantil Urdema, S.A.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-9 en la carretera de Sucina.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita mantener las determinaciones del plan parcial de Usos Terciarios situado en la carretera de Sucina, pues la inclusión en el PP-SJ-9 contravendría los derechos adquiridos y mermaría las expectativas a los promotores.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Si bien la alegación no hace ninguna precisión a las determinaciones que no coincidirían con las que figuran en el plan parcial aprobado, en la medida que una vez ejecutadas las obras, el mantenimiento de las determinaciones del Plan Parcial tal como fue aprobado en su momento puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General el conjunto de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 113

**Alegante:** Doña Pepa Carrión Fernández.

**Ámbito o asunto:** Suelo urbano de San Javier.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se precise el grafismo de la marcación de la alineación de los viales en suelo urbano en los planos de calificación, reflejando con más claridad las alineaciones existentes y las propuestas de forma que se puedan apreciar los cambios de alineación en el casco urbano. También solicita que se homogeneice la altura máxima de edificación en la zona RV-1 para todas aquellas calles que tengan anchos inferiores a 7 metros e igualar la altura máxima en el RV-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 147 de las normas del documento de aprobación inicial, la definición de alineaciones se realiza mediante línea de color negro en todos los planos de ordenación pormenorizada del Plan General en suelo urbano. Se entiende por tanto que, en los planos de calificación pormenorizada están suficiente y claramente señaladas tanto las alineaciones físicas actualmente existentes como las alineaciones propuestas desde el Plan General, de forma que se pueden distinguir claramente los eventuales cambios de alineación introducidos por el nuevo Plan y realizar las mediciones pertinentes a la escala que sea necesario ya sea en planos o bien digitalmente. Asimismo, en los artículos 108 y 109 de las normas urbanísticas del documento de aprobación provisional se explica la determinación de las alineaciones.

Por otra parte, analizadas las escasas situaciones en las que se produce la circunstancia de la aplicación de la ordenanza RV-1 a partes de manzana que da a viales de sección inferior a 7 metros, se ha apreciado la dificultad de calcular hasta dónde debería aplicarse la limitación a 2 plantas, así como el eventual conflicto con la aplicación completa de la normativa por referencia a otras calles que bordean la misma manzana pero que tienen una sección mayor.

Por esta razón, y por la excepcionalidad de su aplicación a unos pocos casos, parece más conveniente unificar la normativa aplicable y que se elimine el párrafo referente a las 2 plantas del artículo correspondiente, aceptándose por tanto esta alegación.

Con ello se pretende evitar las situaciones de aplicación diferente en base a la mayor profundidad de unas parcelas respecto de otras que podría dar lugar a un tratamiento discriminatorio de las menos profundas y a soluciones difíciles de interpretar.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la posibilidad de realizar 3 plantas en la ordenanza RV-1 con frente a viales inferiores a 7 metros; y se desestima la alegación respecto a las alineaciones.



**Número de Orden:** 114

**Alegante:** Don Alfonso Samper Villaescusa, en representación de la mercantil Emalsafa, S.A.

**Ámbito o asunto:** Zona Norte del municipio en el límite con el municipio de Murcia.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación de varios centenares de miles de metros cuadrados del paraje de Cañarredonda actualmente SNU-NG como suelo urbanizable de uso residencial dada la escasez de suelo en la zona.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

No concurriendo en la propuesta de la alegante las diversas condiciones que habrían sido necesarias a las que se alude más arriba, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 115

**Alegantes:** Don José Ángel Sánchez Alcaraz, don José Gómez Sánchez y doña Julia María Sánchez Alcaraz.

**Ámbito o asunto:** Zona Norte del municipio en el límite con el municipio de Murcia.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la clasificación de varios centenares de miles de metros cuadrados del paraje de Cañarredonda actualmente SNU-NG como suelo urbanizable de uso residencial dada la escasez de suelo en la zona.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

No concurriendo en la propuesta de los alegantes las diversas condiciones que habrían sido necesarias a las que se alude más arriba, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 116

**Alegante:** Don José Gómez Sánchez, en representación de la mercantil Finca la carretilla, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona Norte del municipio en el límite con el municipio de Murcia.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación de varios centenares de miles de metros cuadrados del paraje de Cañarredonda actualmente SNU-NG como suelo urbanizable de uso residencial dada la escasez de suelo en la zona.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

No concurriendo en la propuesta de la alegante las diversas condiciones que habrían sido necesarias a las que se alude más arriba, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 117

**Alegante:** Doña Mercedes Martínez Jiménez.

**Ámbito o asunto:** Zona Norte del municipio en el límite con el municipio de Murcia.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación de varios centenares de miles de metros cuadrados del paraje de Cañarredonda actualmente SNU-NG como suelo urbanizable de uso residencial dada la escasez de suelo en la zona.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

No concurriendo en la propuesta de la alegante las diversas condiciones que habrían sido necesarias a las que se alude más arriba, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 118

**Alegante:** Don Agustín Lorenzo Conde, en representación de la mercantil Lorenzo Llorens, S.A.

**Ámbito o asunto:** Zona Norte del municipio en el límite con el municipio de Murcia.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación de varios centenares de miles de metros cuadrados del paraje de Cañarredonda actualmente SNU-NG como suelo urbanizable de uso residencial dada la escasez de suelo en la zona.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

No concurriendo en la propuesta de la alegante las diversas condiciones que habrían sido necesarias a las que se alude más arriba, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 119

**Alegante:** Don José Gómez Sánchez, doña Julia María Sánchez Alcaraz, y don José Ángel Sánchez en representación de la mercantil Frutas El Dulze, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona no urbanizable al Suroeste de El Mirador

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita ampliar el sector UN-MI-30 a la totalidad de las parcelas actualmente ya afectadas parcialmente por el ámbito, para facilitar el normal desarrollo urbanístico y por verse impedidas en parte las actividades económicas existentes. Plantean extender el límite del sector hasta la zona donde está la rambla de Cobatillas, así como reducir el ancho de su reserva de 100 m. en el Plan aprobado y reducir también la sección del vial a 20 m. haciéndolo discurrir más al Suroeste.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En la nueva revisión del Plan se ha ampliado el ámbito del sector UN-MI-30, quedando integrados los terrenos de la alegante. Además se prevé un vial vinculante en cuanto a que debe acompañar al EL-V que discurre paralelamente al cauce privado.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la ampliación del ámbito, pero se desestima respecto a las distancias propuestas para el vial que delimitaba el sector, que ahora podrá diseñarse conforme a lo dispuesto en la normativa del PGMO.



**Número de Orden:** 120

**Alegante:** Don José Albadalejo López, en representación de la mercantil Albadalejo hermanos, S.A.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-5A Erosmer.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita mantener las determinaciones del UE-I del PP Erosmer de usos Terciarios, ahora incluido en el PP-SJ-5A en PGMO, conforme a lo previsto en las NN.SS de San Javier. Las modificaciones del PGMO alteran las determinaciones de las NN.SS contraviniendo el Ayuntamiento sus propios actos y mermando las expectativas que se otorgaron a sus promotores.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En el Plan General se han reflejado las determinaciones del Plan Parcial ya aprobado que coinciden con los objetivos y criterios de dicho Plan General. Aquellas determinaciones gráficas o numéricas sobre las que hubieran podido producirse cambios, vienen justificadas por la necesidad de adecuar un planeamiento anterior como este plan parcial, que no tuvo en cuenta los requisitos de ordenación general, a las mínimas e indispensables condiciones de compatibilidad con su entorno cuyo cumplimiento corresponde al planeamiento de rango superior.

En concreto se deberán respetar las alineaciones y anchos suficientes para la construcción del futuro vial principal coincidente con la carretera F-34 de El Mirador, así como cumplir con los retranqueos de carreteras, reajuste de la glorieta, y las modificaciones incorporadas que se justifican en los mínimos criterios de funcionalidad y racionalidad de la ordenación.

No obstante todo lo anterior, actualmente la mercantil alegante ha presentado una nueva ordenación para el desarrollo de la UE-1 del plan parcial citado, que pretende adaptarse a los deslindes aprobados con el término municipal de San Pedro del Pinatar, y se estima adecuada la integración de la ordenación pretendida.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación efectuada, sin perjuicio de la que ordenación propuesta con el Plan General coincida ahora con la propuesta por la mercantil en el desarrollo de esta unidad de actuación.



**Número de Orden:** 121

**Alegante:** Don Antonio García Tárraga.

**Ámbito o asunto:** Polígono A de Veneciola de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita suprimir la UA-MN-A2 del Polígono A de Veneciola, respetando la ordenación actualmente en vigor, y que no se ha realizado el trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para la parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

En relación a la omisión del trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente, debemos informar que conforme a la disposición transitoria primera de la citada norma, la tramitación ambiental prevista en ella lo es para planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal fuese posterior al 21 de julio de 2004, y el primer acto preparatorio formal de nuestro PGMO es muy anterior a dicha fecha, por lo que no le sería de aplicación la norma citada sino la anterior. No obstante lo anterior, se ha estimado conveniente la sujeción de nuestro PGMO a la nueva regulación ambiental, habiendo iniciado el procedimiento de evaluación ambiental del mismo, habiendo sido presentado en la Dirección General de Medio Ambiente el informe de sostenibilidad ambiental del Plan.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada en relación a la supresión de la unidad de actuación, pero la desestimación en cuanto a la referencia a la omisión del trámite ambiental.



**Número de Orden:** 122

**Alegante:** Don Rafael Pérez Almagro.

**Ámbito o asunto:** Zona Sureste de Lo Llerena.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita clasificar como suelo urbanizable industrial unos terrenos colindantes con el suelo urbano de Lo Llerena al Sureste del núcleo. Los terrenos ocupan unos 90.000 m<sup>2</sup> y se sitúan al Sur de la carretera a El Mirador detrás de la zona industrial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la



forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detráida, cumpliendo los anteriores requisitos.

Igualmente se ha observado cierto desequilibrio en el crecimiento de los distintos núcleos, por lo que se estudiará la posibilidad de crecimiento en Lo Llerena de modo que los nuevos desarrollos contribuyan a compensar el déficit de sistemas generales del núcleo. Dichos crecimientos se plantearán de modo coherente y en continuidad de la trama urbana consolidada que permita la extensión natural de los sistemas infraestructurales y la estructura urbana, sin atender a peticiones particulares y velando por el interés común, obedeciendo a una coherencia interna del modelo territorial, y respondiendo a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos articulándolos como una estructura lógica y continua de ciudad.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación, por lo que se realizará la oportuna corrección en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 123

**Alegante:** Don Juan José Sánchez Alcaraz.

**Ámbito o asunto:** UA-MS-F del polígono F de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se elimine la UA-MS-F y se respeten los derechos recogidos en el T.R. Ley del Suelo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para las parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la*



*edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se estima la alegación efectuada, sin que pueda garantizarse la exclusión de la propiedad del alegante teniendo en cuenta su grado de afección por el deslinde del dominio público marítimo terrestre.



**Alegante:** Don Javier Pérez Lasheras.

**Ámbito o asunto:** Avenida de Balsicas en San Javier.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que las manzanas que dan frente a la Avenida de Balsicas, que aparecen calificadas como RU-2 tengan la misma calificación asignada a todas las demás manzanas con frente a dicha avenida, cuya calificación es RV-1. Siendo propietario de una finca en la Avenida de Balsicas, número 25, sobre la que está construida una edificación, solicita este cambio en las dos manzanas que dan frente a la mencionada Avenida.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se considera que los frentes de fachada a la Avenida de Balsicas deben de tener una ordenanza homogénea para lograr un perfil similar y continuo en esta vía de entrada al núcleo de San Javier, de forma que procede aplicar la ordenanza RV-1 a la parte de las manzanas que estando del otro lado de la calle dan directamente sobre la Avenida y que antes habían sido calificadas como RU-2 por similitud con la normativa asignada por las NN.SS.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 125

**Alegante:** Don José Tomás Avilés Belmonte.

**Ámbito o asunto:** PE-MI-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la delimitación de una serie de 23 edificaciones rústicas como núcleos rurales estudiando su trazado básico, y también solicita la ampliación de los límites del PE-MI-1 "Los Pinos" hacia la zona Nordeste.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

No se justifica ni argumenta la necesidad de considerar núcleo rural a todos los conjuntos de edificaciones rústicas mencionadas, tratándose en su inmensa mayoría de dos o tres edificaciones que no llegan a formar lo que la ley establece como núcleo de esta característica. No obstante, se revisará la ubicación y entidad de algunas de estas agrupaciones para estudiar si alguna de ellas tendría suficiente tamaño y una estructura de parcelación y viales que permitiera clasificarla como núcleo rural.

Se solicita la ampliación de la pedanía de Los Pinos sobre fincas hoy rurales que están ubicadas en dirección opuesta a la conexión de este núcleo con El Mirador y la reticulación señalada gráficamente en el escrito, al no haberse realizado sobre ninguna base cartográfica, no se corresponde con fincas determinadas o con un territorio fácilmente delimitable. Además el único razonamiento que se expresa como argumentación es el de solventar la supuesta necesidad de derribar edificaciones en esta pedanía para poder construir otras.

No se entiende esta explicación ni se encuentra otra justificación para ampliar un núcleo de por sí muy pequeño hacia un territorio eminentemente rural que no está en la dirección del desarrollo físico de El Mirador.

Por un lado, en base a la cartografía y ortofotos disponibles en la actualidad, se han estudiado los núcleos rurales que realmente pueden considerarse como tales en el Plan General a efectos de la aplicación de la Ley, habiendo sido elegidos algunos de los propuestos en el escrito al cumplimentar los requisitos adecuados.

Por otro lado, hay que señalar que el actual núcleo de Los Pinos ha sido contemplado en el nuevo Plan General como suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante un Plan Especial, en parte por razones de su relativa importancia superficial, pero sobre todo por su proximidad a través de la actual carretera con el suelo urbano de El Mirador, del que dista poco más de 200 m., confirmando que, en este caso, no tendría sentido seguir considerando en el nuevo Plan General el núcleo de Los Pinos dentro de la categoría de núcleo rural.

Asimismo, y coincidiendo con esta línea argumental, se ha analizado la posibilidad de proponer precisamente la ordenación de los terrenos situados entre Los Pinos y El Mirador, otorgándoles una calificación urbanística de suelo urbanizable, solución que permitiría disponer de terreno más que suficiente para la futura demanda residencial en toda esta área, situada al Suroeste de Los Pinos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de las alegaciones puesto que se han considerado como núcleo rural algunos de los propuestos, y desestimándose la ampliación del núcleo de Los Pinos en la zona indicada por el interesado.



**Número de Orden:** 126

**Alegante:** Don Antonio Sáez Zapata.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el incremento del índice de edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SR-40, proponiendo que el suelo sea urbanizable sectorizado y eliminar la referencia a número máximo de viviendas. Igualmente solicita que el uso sea residencial predominantemente agrupado y la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan General sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 127

**Alegante:** Don Antonio Javier López-Alemán Sánchez.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la finca que posee en el sector UN-SJ-90 debería ser suelo urbanizable sectorizado. También solicita aumentar su índice edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que el uso global sea residencial predominantemente agrupado. Asimismo se solicita la eliminación de la densidad de viviendas. Señala que no se contempla el vial de circunvalación previsto en las NN.SS. y solicita finalmente la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SJ-90, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGMO, quedando parte de su ámbito integrado en el sector US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

Finalmente no se entiende la referencia al vial de circunvalación de las Normas Subsidiarias pues el planteado por el Plan General es el único que enlaza y estructura los distintos paquetes de suelos urbanizables propuestos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo dicho, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la sectorización del sector pero únicamente en aquel terreno incorporado al US-SJ-90; el incremento del índice de edificabilidad y la eliminación del sistema de actuación; y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 128

**Alegante:** Don Ángel Luis López-Alemán Sánchez.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la finca que posee en el sector UN-SJ-90 debería ser suelo urbanizable sectorizado. También solicita aumentar su índice edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que el uso global sea residencial predominantemente agrupado. Asimismo se solicita la eliminación de la densidad de viviendas. Señala que no se contempla el vial de circunvalación previsto en las NN.SS. y solicita finalmente la supresión de la referencia al sistema de actuación de compensación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En los últimos ajustes realizados sobre la ordenación y ajustando el enfoque global del modelo del desarrollo del Plan General, se ha considerado la eliminación del sector UN-SJ-90, por considerar que la población no va a incrementarse hasta esos niveles dentro del horizonte previsto para el PGMO, quedando parte de su ámbito integrado en el sector US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

Finalmente no se entiende la referencia al vial de circunvalación de las Normas Subsidiarias pues el planteado por el Plan General es el único que enlaza y estructura los distintos paquetes de suelos urbanizables propuestos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo dicho, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la sectorización del sector pero únicamente en aquel terreno incorporado al US-SJ-90; el incremento del índice de edificabilidad y la eliminación del sistema de actuación; y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 129

**Alegante:** Doña María José González Olivares Sánchez, en representación de la mercantil Laramie, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10 y UN-SJ-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que la finca de su propiedad se reparte en dos ámbitos de actuación distintos UN-SJ-10 y UN-SJ-20, dificultando su posterior desarrollo. También se opone a la excesiva repercusión de los sistemas generales así como a la limitación del número de viviendas. Sugiere la conveniencia de clasificar los terrenos como sectorizados.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la solicitud de agrupar en un solo ámbito los terrenos se realizan las siguientes puntualizaciones:

- La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional. En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

- El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible, ni se puede contemplar, la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas. Por ello, sólo en determinadas situaciones puede suceder que haya coincidencia entre los límites de un ámbito, de un vial básico o de una pieza de calificación, con el lindero de una propiedad rural, y no se podía condicionar la futura estructura a la forma de la ocupación preexistente del territorio, como de hecho no sucede en ningún planeamiento general. Solo en determinadas circunstancias en las que por algún motivo muy justificado de interés público se tuvieran que alterar estos principios de preponderancia de la nueva ordenación o donde pudieran casualmente coincidir los objetivos del Plan con una determinada delimitación de la estructura rural, es donde se podrá producir esa superposición de linderos de propiedad y de límites, viarios, calificaciones, etc., de los nuevos ámbitos del Plan General.

- En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

En relación a la solicitud de clasificar como sectorizados los terrenos se realizan las siguientes puntualizaciones:

- La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de



los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

- Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

Respecto a la alegación sobre los sistemas generales, se puede informar que se revisará la repercusión de los mismos, de modo que se equilibren entre los distintos ámbitos en función de su uso global, de manera que todos los nuevos desarrollos contribuyan proporcionalmente a su aprovechamiento, cubrir las necesidades de sistemas generales causadas por el déficit actual y las que sean generadas por los nuevos desarrollos.

En cuanto al número de viviendas, las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de las alegaciones, salvo en lo relativo a la eliminación del número de viviendas.



**Número de Orden:** 130

**Alegante:** Don Francisco Olmos Manuel.

**Ámbito o asunto:** UA-LL-2.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone respetar la Unidad de Actuación UA-LL-2 según las NN.SS anteriores. Manifiesta haber solicitado licencia de obra para construir viviendas en 2006 no observando ninguna discrepancia. Solicita que la parcela EL-G sobre la que se ubica su propiedad sea calificada como RV-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Al comprobar las discrepancias a que alude el alegante se considera que la parcela señalada en la alegación será recogida en su anterior forma completando la manzana prevista por las NN.SS.

No obstante, la UA-LL-2 que se contemplaba en el documento aprobado inicialmente se ha eliminado, y la parcela del alegante se ha incorporado al sector US-LL-1, de uso global de actividad económica industrial, en el que podrá obtener el aprovechamiento urbanístico que le corresponda.

La licencia de obras a la que alude el alegante no fue concedida, habiendo sido caducado el expediente por su paralización imputable al mismo, ya que no subsanó la deficiencia señalada en su día por el Ayuntamiento de San Javier.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 131

**Alegantes:** Don Alfonso, doña María Isabel y don Francisco Javier Cano Martínez.

**Ámbito o asunto:** Zona rural entorno a la zona del Hospital

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan reclasificar una cantidad de más de tres millones y medio de terrenos del SNU-NR próximos a la actuación del Hospital y a Pozo Aledo, como suelo urbanizable, debido a la presunta incompatibilidad entre el hospital y las actividades agrarias.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

Sin embargo, y teniendo en cuenta las singularidades del ámbito en el que se emplaza un equipamiento dotacional muy importante, como es el sanitario, que no sólo proporciona cobertura al municipio de San Javier sino a todos los municipios de la comarca, se ha estimado necesaria la incorporación de los terrenos de alguno de los terrenos de los alegantes, los que colindan a ambos lados del acceso a la instalación sanitaria, con un uso comercial y que se incluyen en los sectores US-PA-4 y UN-PA-5.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido más arriba expuesto.



**Número de Orden:** 132

**Alegante:** Don Pedro Facundo Garre Navarro.

**Ámbito o asunto:** UA-SJ-25.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que una vivienda de su propiedad incluida en la UA-SJ-25 sea excluida de la misma, manifestando que ya formó parte de un anterior proyecto de compensación de una unidad de ejecución, solicitando que ésta se considere gestionada.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El mantenimiento de las unidades de ejecución, cuando sus determinaciones coincidan con los objetivos del Plan General, y aunque se hayan cumplimentado ya las diversas tramitaciones urbanísticas exigibles, permite la incorporación dentro del Plan General, de las condiciones de desarrollo y facilita la sucesiva ejecución de los aprovechamientos hasta su completa finalización garantizando el efectivo cumplimiento de todas las obligaciones. Por ello, en este caso concreto, no se puede justificar la eliminación de este ámbito de planeamiento de desarrollo ni tampoco la exclusión de una parcela que pertenece la unidad de actuación por el mero hecho de que ya exista una edificación construida sobre la misma.

Además la calificación asignada es la misma que le correspondía anteriormente por lo que no existe contradicción con la situación vigente en el pasado ni se puede justificar por ninguna razón la exclusión de la parcela de su correspondiente unidad de actuación, que en este caso concreto está pendiente de completar la ejecución de su urbanización.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 133

**Alegantes:** Don Justo Aznar Fernández y doña María Luisa Espinosa González.

**Ámbito o asunto:** UA-MN-E, UA-MS-C y UA-MN-A3.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan respetar los usos de las anteriores NN.SS, cambiando la calificación de determinadas parcelas y suprimiendo las UA-MN-E, UA-MS-C y UA-MN-A3. Solicitan calificar las parcelas afectadas en más del 50% por el dominio público marítimo terrestre como de residencial adosado o edificio de apartamentos con un máximo de 3 plantas. Proponen que los deslindes de Costas sean los realizados con anterioridad a los vigentes.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para la parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*



*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

En relación a los deslindes a aplicar, no es competencia municipal el señalamiento de los mismos, estando esta Administración Local obligada a su cumplimiento.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación efectuada, eliminando las unidades de actuación indicadas, y la desestimación de la alegación en cuanto al resto de peticiones.



***Número de Orden:*** 134

***Alegante:*** Don Joaquín Pardo Jiménez.

***Ámbito o asunto:*** US-PA-1.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita modificar el vial V-G de sistema general para que no afecte a un almacén indispensable para el desarrollo de su actividad en el US-PA-1.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Se ha estimado conveniente la modificación del ámbito del sector US-PA-1, lo que ha conllevado la exclusión de la nave del alegante.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 135

**Alegantes:** Don José Pérez Conesa y doña María del Carmen Villaescusa Martínez.

**Ámbito o asunto:** Avenida de Balsicas de San Javier (manzana junto a la parcela del camping).

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan que la manzana situada en la Avenida de Balsicas se conforme de forma rectangular totalmente y no se retranquee, si no que siga la alineación de toda la Avenida de Balsicas debido a que dicha parcela es la única donde se produce el cambio de alineación, por no estar edificada dicha zona todavía.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En el frente de la Avenida de Balsicas y para la parcela objeto de alegación, se había efectivamente contemplado un retranqueo específico distinto al del resto del frente de fachadas a esta Avenida, cuya justificación se basaba en la necesidad de dicho retranqueo para encajar la configuración de la glorieta prevista por el Plan General a esa altura. Una vez revisadas las características de diseño, radio y localización exacta de la mencionada glorieta se ha comprobado que, en realidad, no era necesario todo el retranqueo señalado en la alegación como suelo de reserva indispensable para la ubicación de la glorieta.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por ello se propone la estimación parcial de la alegación, reservando como retranqueo exclusivamente la parte de la parcela que está ocupada por la rotonda y dejando el resto de la parcela alineado hasta el frente que continúa la alineación del resto de parcelas de la Avenida de Balsicas y aplicando la ordenanza RV-1.



**Número de Orden:** 136

**Alegante:** Doña Mercedes Bernal Llorens.

**Ámbito o asunto:** Ordenanza RA-3 en Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se eliminen del artículo 152 de la normativa del PGMO los parámetros relativos a retranqueos mínimos a la alineación principal y a los linderos laterales así como la necesidad de acuerdo de adosamiento en la Subzona RA-3 agrupada en Santiago de la Ribera en los supuestos de viviendas tradicionales.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta de la alegante llama la atención sobre la dificultad de establecer retranqueos laterales en algunos casos de parcelas estrechas a las que se les aplica la ordenanza RA-3 en Santiago de la Ribera y se ha comprobado que ello podría ser cierto.

El problema fundamental de la zona calificada de esta manera es que mezclan diversas situaciones distintas en las que existen parcelas con tipología exenta, es decir con los correspondientes retranqueos sea al frente sea a los laterales, con otra tipología de casa más tradicional que figura adosada y alineada al vial.

Se estima que no procede eliminar la obligación de realizar los retranqueos a medianerías, pero se incorporan en la normativa del Plan General excepciones que permiten el adosamiento.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación.



**Número de Orden:** 137

**Alegante:** Don Isidoro Martínez Vela-Ferri.

**Ámbito o asunto:** Polígono X-10-E de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

El escrito señala lo que, a juicio del alegante, sería una carencia de definición y determinaciones paramétricas del uso admisible en la parcela de su propiedad, calificada como ordenanza DT, equipamiento dotacional privado de carácter recreativo, y situada en el Polígono X-10-E. Solicita que se modifique la asignación de dicha ordenanza DT y se le asigne la de residencial colectivo, argumentando a favor de esta petición el evitar el agravio comparativo con fincas colindantes y el cumplir con la equidistribución de beneficios y cargas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Tiene en parte razón el alegante en cuanto a la insuficiencia de determinación de los parámetros de la Ordenanza DT, si bien según la ficha de la ordenanza resulta similar a la de las dotaciones privadas en general. En la normativa urbanística del Plan General se define ahora la ordenanza DX para los usos dotacionales privados en los artículos 257 a 259.

En cuanto a la solicitud del cambio de ordenanza, hay que señalar que el nuevo Plan General ha tratado en suelo urbano de reflejar lo previsto en el documento de Normas Subsidiarias, cuando ello era compatible con los objetivos fundamentales de este nuevo planeamiento. En este caso hay que señalar que la parcela ya estaba calificada como equipamiento recreativo en el plano nº 78 de las Normas Subsidiarias, que como tal ha venido siendo considerado durante todos estos años por lo que el propietario de la parcela ha estado perfectamente informado en todo momento del destino final previsto para la misma. No hay, por tanto, ningún agravio comparativo pues la calificación está perfectamente clara desde el principio y por otra parte, aludir a estas alturas a la justa equidistribución de beneficios y cargas cuando en el polígono Y la edificación está consolidada, es un total contrasentido.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 138

**Alegante:** Don José Velasco Pérez.

**Ámbito o asunto:** Polígono A de La Manga, subpolígono A-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita respetar para el proyecto presentado por el que obtuvo una licencia y mantener la edificabilidad y volumen del Polígono A-1 con las determinaciones de las NN.SS. en la Ordenanza RC-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En el documento para la aprobación provisional se ha estimado conveniente la modificación de la delimitación del polígono, que ahora incluye los subpolígonos 1 y 3, y cuyas parcelas se destinan a los usos hotelero y residencial colectivo (subpolígono 1) y dotacional (subpolígono 3).

Respecto de la licencia de obras a la que alude el interesado, se declaró su caducidad por el Ayuntamiento de San Javier al haberse incumplido los plazos de inicio y finalización de las obras.

En relación a la edificabilidad y volumen del subpolígono A-1, tal y como se ha dicho en diversas ocasiones, se ha mantenido quedando reflejado en el cuadro anexo de La Manga que acompaña a la normativa urbanística del Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone desestimar la alegación efectuada, salvo en lo relativo al mantenimiento de la edificabilidad y volumen del subpolígono A-1.



**Número de Orden:** 139

**Alegante:** Don Salvador Martínez-Moya Ros.

**Ámbito o asunto:** Polígono A de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita revisar la cartografía utilizada y, en base a las comprobaciones técnicas, modificar la zonificación, manteniendo la del Polígono A-1 de acuerdo a las NN.SS. y a la licencia del proyecto presentado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En el documento para la aprobación provisional se ha estimado conveniente la modificación de la delimitación del polígono, que ahora incluye los subpolígonos 1 y 3, y cuyas parcelas se destinan a los usos hotelero y residencial colectivo (subpolígono 1) y dotacional (subpolígono 3).

Respecto de la licencia de obras a la que alude el interesado, se declaró su caducidad por el Ayuntamiento de San Javier al haberse incumplido los plazos de inicio y finalización de las obras.

En relación a la edificabilidad y volumen del subpolígono A-1, tal y como se ha dicho en diversas ocasiones, se ha mantenido quedando reflejado en el cuadro anexo de La Manga que acompaña a la normativa urbanística del Plan General.

Respecto de la cartografía, se ha utilizado en el documento de aprobación provisional una nueva cartografía proporcionada por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone desestimar la alegación efectuada, salvo en lo relativo al mantenimiento de la edificabilidad y volumen del subpolígono A-1, y a la utilización de nueva cartografía.



***Número de Orden:*** 140

***Alegante:*** Don Salvador Martínez-Moya Ros.

***Ámbito o asunto:*** Polígono Z de La Manga.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita revisar la cartografía utilizada y, en base a las comprobaciones técnicas, rectificar los errores de la zonificación propuesta para el polígono Z en el Plan General.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Hay que señalar que actualmente ya se dispone de una nueva cartografía de La Manga, por lo que la ordenación ha sido transferida a la misma, incluyéndose el reconocimiento de las edificaciones existentes, habiéndose efectivamente apreciado en la referenciación de las calificaciones reflejadas en el documento de aprobación inicial algunos errores y diferencias que ahora han quedado solucionados.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 141

**Alegante:** Don Alfonso Fernández Uñaz.

**Ámbito o asunto:** Polígono M de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita revisar la cartografía utilizada en varios polígonos de La Manga por haber encontrado deficiencias cartográficas que, a su juicio, no la hacen exacta ni fiable y que podrían ser causa de un supuesto de nulidad de planeamiento. Alega en su favor la pretendida falta de determinaciones sobre los planos del Plan General de aspectos como delimitación de zonas verdes, calificación de equipamientos colectivos, delimitación de unidades de actuación así como trazado de la red viaria.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Por un lado, debe señalarse que actualmente ya se dispone de una nueva cartografía de La Manga por lo que la ordenación ha sido transferida a la misma, incluyéndose el reconocimiento de las edificaciones existentes, habiéndose efectivamente apreciado en la referenciación de las calificaciones reflejadas en el documento de aprobación inicial de 2 a 3 metros de diferencia en sentido Este - Oeste. Una vez mejorada la referenciación de la ordenación y llevada a su punto exacto, y eliminados por tanto los "errores de bulto, grandes diferencias y errores" mencionados, no habrá ningún riesgo de que se pueda aplicar el supuesto de nulidad al que se hace referencia en su escrito.

Por otro lado, no se entiende qué es lo que se quiere decir cuando se menciona un supuesto incumplimiento de las determinaciones exigibles a los Planes Generales en suelo urbano y en concreto a la ausencia sobre los planos del Plan General de aspectos como la delimitación de zonas verdes, la calificación de equipamientos colectivos, la delimitación de unidades de actuación así como el trazado de la red viaria; y tampoco se entiende que el alegante acompañe su escrito con la copia de los planos del Plan General, en los que precisamente se aprecia con toda exactitud la referencia a cada uno de los extremos anteriormente citados, contradiciéndose de plano con sus argumentaciones escritas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación efectuada, salvo en lo relativo a la corrección de los errores provocados por la cartografía utilizada.



**Número de Orden:** 142

**Alegante:** Don Jaime Vicente Navarro Aparicio, en representación de la mercantil Megarida Lita, S.L.

**Ámbito o asunto:** Polígono M de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita revisar la cartografía utilizada en este polígono de La Manga y reflejar correctamente la zonificación anterior, así como verificar con arreglo a otra cartografía, la existencia de las obras ejecutadas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Hay que señalar que actualmente ya se dispone de una nueva cartografía de La Manga por lo que la ordenación ha sido transferida a la misma, incluyéndose el reconocimiento de las edificaciones existentes, habiéndose efectivamente apreciado en la referenciación de las calificaciones reflejadas en el documento de aprobación inicial algunos errores y diferencias que ahora han quedado solucionados.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 143

**Alegante:** Don Jaime Vicente Navarro Aparicio, en representación de la mercantil Chiringuitos de La Manga, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-MN-B de Veneciola en La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita modificar la zonificación de la parcela 78 del polígono B de Veneciola, así como individualizar o especificar los usos y características de la UA-MN-B de Veneciola.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarse sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para las parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

No obstante lo anterior, la parcela de referencia ha quedado incluida en el sector del PE-MN-1 cuyas características están perfectamente definidas en la ficha urbanística del documento de aprobación provisional del Plan General.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se desestima la alegación formulada.



**Número de Orden:** 144

**Alegante:** Don Jaime Vicente Navarro Aparicio, en representación de la mercantil Villas de Grimanga, S.L.

**Ámbito o asunto:** Polígono K de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se respete la antigua zonificación del polígono K y que no se proponga la demanialización de los 14 metros de la franja de servidumbre que quedan tras el paseo marítimo, construido con licencia municipal, así como que la ordenación en esta zona se refleje con mayor detalle y ajuste a la realidad. Asimismo, solicita el reflejo en el PG de un estudio de detalle de las parcelas L de acceso al Puerto señalando que no coinciden las zonas verdes ni los viales de penetración desde el acceso al Puerto hacia el Mar Menor, ni la ubicación y forma de la dotación privativa denominada "El Paquebote".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con la primera de las solicitudes, la franja de servidumbre de los polígonos de uso colectivo, tomando como referencia el deslinde vigente en la actualidad, ha sido calificada como de espacio libre de sistema general de acuerdo con el criterio que se ha venido aplicando en los frentes marítimos correspondientes a este tipo de polígonos en La Manga, y ello con independencia del vial existente en la zona de servidumbre de paso. Por ello, no se pueden excluir del espacio libre señalado en el Plan General, las zonas actualmente ocupadas por la alegante, pudiéndose solamente valorar si los usos actuales, las pistas deportivas o la terraza del local de hostelería, son compatibles con los usos admisibles en los espacios libres y, a la vez, con aquellos usos admisibles por la Ley y el Reglamento de Costas en las franjas de servidumbre.

En lo que se refiere a la segunda cuestión señalada, con la nueva cartografía se han señalado exactamente las delimitaciones de los viales de acceso al Puerto, así como las zonas verdes y las zonas de aprovechamiento lucrativo, residencial y terciario, y ello tal y como figura en los documentos definitivamente aprobados.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone estimar parcialmente la alegación en cuanto al reflejo con mayor detalle y ajuste a la realidad, conseguida con la utilización de una nueva cartografía, y desestimar el resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 145

**Alegante:** Don Jaime Vicente Navarro Aparicio, en representación de la mercantil Selcruc, S.A.

**Ámbito o asunto:** Subpolígono G-1 de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita respetar la zonificación del Subpolígono G-1 conforme a la modificación nº 49 de las NN.SS. por tener ya licencia para la realización de un paseo marítimo y estimar que, de otro modo, se dificultaría el mismo, haciendo mención a las insuficiencias de la base cartográfica empleada como justificante de las diferencias.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de las inexactitudes derivadas de la base cartográfica anteriormente empleada, lo que llevará a ubicar correctamente los límites de la calificación de este polígono, la intención del Plan General aprobado inicialmente era establecer un paso directo desde la Gran Vía a la zona marítima.

No obstante, habiendo alcanzado la modificación nº49 de las Normas Subsidiarias la aprobación definitiva, el Plan General incluirá dicha ordenación ya que resulta compatible con las directrices del plan, integrando del mismo modo los aspectos normativos correspondientes.

Con estas condiciones, y con el cumplimiento de las limitaciones impuestas por la Ley de Costas, se podrá desarrollar el aprovechamiento pretendido respetando el resto de condiciones de la ordenanza RB-1 y TH del Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 146

**Alegante:** Don Francisco Barberá Blesa, en representación de la mercantil Severaru, S.L.

**Ámbito o asunto:** Polígono L de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita respetar el estudio de detalle presentado en su momento para las parcelas 13 y 14 del polígono L de La Manga, tramitado al amparo de la modificación nº 48 de las NN.SS. Igualmente no está de acuerdo con la propuesta de demanializar la parte deslindada por Costas de las parcelas así como el resto de las parcelas, para destinarlas a zona verde o a la ampliación de la Gran Vía, por eliminar con ello la posibilidad de cualquier aprovechamiento urbanístico.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Las parcelas señaladas por la alegante se hayan situadas en la zona más estrecha del polígono L, lo que deriva en una serie de condicionantes físicos que abocan al hecho de su inedificabilidad.

Efectivamente, se ha tenido que reflejar la franja de servidumbre del dominio marítimo terrestre correspondiente al último deslinde de Costas, asignándole a esta franja el uso de espacio libre de sistema general, al igual que se ha tenido que hacer en todo el resto del borde marítimo que se encuentra en las mismas circunstancias. Como muy bien conoce la alegante, en la franja de servidumbre no es posible materializar el aprovechamiento urbanístico residencial que se establecía en los antiguos expedientes de Normas Subsidiarias.

Por otra parte, y tomando las dos parcelas no edificadas a que se hace referencia en el escrito, de ambas sólo queda situada fuera de la delimitación del dominio público una cuña de superficie muy alejada de la mínima que habría sido imprescindible para permitir cualquier tipo de uso residencial, por lo que se entiende que la razón fundamental por la que dichas parcelas resultan inedificables se deriva automáticamente del vigente deslinde del dominio público marítimo terrestre. Es por estas razones por las que se ha procedido a su calificación como espacio libre, no cabiendo por tanto alteración alguna de lo reflejado inicialmente en la ordenación.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde.

Por lo tanto, las parcelas de la alegante, a pesar de ser calificadas como espacio libre podrán disfrutar de su aprovechamiento en otra ubicación vinculada a la unidad de actuación correspondiente.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos argumentos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 147

**Alegante:** Don Salvador Martínez-Moya Ros.

**Ámbito o asunto:** Polígono Z-1 de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea la supuesta incapacidad, desde el punto de vista arquitectónico, de materializar una edificabilidad que provendría de un estudio de detalle aprobado en 1993, interesando a la parcela nº 17, sobre la parcela de uso hotelero en la que propone acumular el excedente de edificabilidad proveniente de dicho estudio de detalle, por lo que solicita la extensión del uso hotelero a las parcelas 225 y 226 del polígono Z-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Por la documentación aportada por el alegante, confusa e insuficiente, no queda claro ni probado la vinculación entre el estudio de detalle al que hace referencia y la actual calificación de las parcelas objeto de alegación. Tampoco se demuestra que en la parcela de uso hotelero no se pueda materializar el aprovechamiento que le corresponde conforme a su ordenanza.

El nuevo Plan General ha tratado de mantener la ordenación prevista en el documento de las Normas Subsidiarias, siempre que fuera coincidente con los criterios fundamentales del nuevo planeamiento. Por ello, en este caso, se han mantenido las determinaciones que corresponden a las parcelas objeto de alegación.

La edificabilidad sobre las mismas será la que resulte de la aplicación de las ordenanzas correspondientes, para lo que no existe ningún impedimento físico ni de superficie de las parcelas, pudiéndose actuar sin mayor problema y no estimando que existan argumentos suficientes ni de interés general alguno para modificar ahora lo establecido.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos argumentos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 148

**Alegante:** Don Juan Nieto Gómez.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta su oposición a las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas dentro del ámbito UA-SR-1 de uso industrial, planteando alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano. Solicita también que se mantenga la edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 3 plantas y 9 metros de altura.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 149

**Alegante:** Don José León León, en representación de la junta del cementerio parroquial.

**Ámbito o asunto:** Entorno del cementerio US-SJ-60, US-SJ-61 y PP-SJ-9.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

La junta del cementerio parroquial propone una nueva alternativa de planeamiento y de zonificación en el entorno del cementerio para las zonas US-SJ-60, US-SJ-61 y la zona PP-SJ-9.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En base a los argumentos propuestos en la alegación, cuya finalidad no es un incremento de aprovechamiento sino una mejora estructural de la red viaria propuesta y de las manzanas resultantes, se propone estudiar la alternativa propuesta y rectificar la traza del viario paralelo a la carretera nacional, que separa las dos manzanas de uso industrial, pasando estas a tener una geometría más rectangular.

No obstante la intención de separar la manzana residencial a través de una banda de espacios libres, no parece que ésta tenga un ancho suficiente y tampoco está claro que sea preciso definir este retranqueo desde el Plan General, siendo en cualquier caso un aspecto al que se tratará de dar una solución satisfactoria.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto se propone la estimación de la alegación en el sentido citado.



**Número de Orden:** 150

**Alegante:** Don José Galindo Léndez.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta su oposición a las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas dentro del ámbito UA-SR-1 de uso industrial, planteando alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano. Solicita también que se mantenga la edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 3 plantas y 9 metros de altura.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 151

**Alegantes:** Don Antonio y Josefa Ascensión Pérez Jiménez, doña María Josefa Encarnación Jiménez Pardo, doña Josefa y don Anastasio Jiménez Egea, doña María Zoila Sánchez Pérez y don Salvador Albadalejo.

**Ámbito o asunto:** UN-SR-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propietarios de un predio con varias viviendas e invernaderos, situados en la zona de Los Gallegos donde se ha previsto el desarrollo del ámbito del sector UN-SR-40 proponen que se mantengan las viviendas existentes que están en zona EL-G modificando el mismo y reordenando el ámbito para evitar la afección a las mismas, así como aumentar la edificabilidad pasando de 0,25 a 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la modificación del número de viviendas pasando de 20 a 30 viviendas por hectárea.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que, en parte, se refieren a viarios y en parte a la localización vinculante de espacios libres. En el caso de la alegación, los espacios libres señalados lo son a título orientativo de forma que la definitiva concreción de su ubicación corresponderá al expediente de sectorización y posteriormente al Plan Parcial. Teniendo en cuenta la alegación, se revisará la idoneidad de localización de los espacios libres con la finalidad de dotar de coherencia y continuidad a la red de dotaciones del municipio.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas que desaparece, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 152

**Alegante:** Don Ángel de Martín y Santiago, como mandatario de don Antonio Barnuevo Marín Barnuevo.

**Ámbito o asunto:** EL-G de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

1º Manifiesta que su hermano Ramón Barnuevo Marín Barnuevo presentó un escrito (entendemos que se refiere a una sugerencia tras la aprobación del avance del PGMO), y que no ha sido contestado ni ha sido tenido en consideración, lo que supone una burla al derecho ciudadano y un fraude de ley evidente.

2º Dice también el firmante que, junto con el resto de miembros de la familia Barnuevo Marín Barnuevo, son propietarios de las fincas registrales 7.705, 7.702 y 10.997, más las parcelas IV, VIII y IX (de las que fueron presentadas ante esta Corporación Municipal sus correspondientes notas simples en el anterior proceso de alegaciones), que están situadas entre la calle Bernal, la Avenida Carrera Blanco, la calle Luis Federico Guirao, la Avenida de Castilla y la calle Nuestra Señora de Los Dolores, y que el Plan General parte de un error al calificarlas como espacios libres sistema general (EL-G025 y EL-G026) de naturaleza pública, cuando se trata de un inmueble privado, propiedad de la familia del alegante.

Sigue diciendo, que *"efectivamente esta zona de terreno comprendida en la Ribera, originariamente perteneció a la familia Barnuevo Marín Barnuevo quienes en los años sesenta procedieron de conformidad a la autoridad municipal a urbanizarla mediante el que se denominó PLAN DOVAL, convirtiéndose en lo que hoy es un ámbito urbano consolidado por la urbanización y la edificación"*.

Afirma que se está considerando que la finca es dotacional pública, cuando lo cierto es que nunca fue cedida a la Administración Municipal, ni nunca así fue considerada al tiempo entonces de la gestión y transformación del suelo en urbano tras la obra de urbanización, es decir, el ayuntamiento está considerando algo como de su propiedad, cuando no es así. Reconocen que la familia propietaria autorizó la construcción de una serie de servicios municipales sobre una ínfima parte de su propiedad, en aras a salvaguardar las necesidades de abastecimiento de agua potable y en el beneficio general, pero esta circunstancia sólo permitirá la calificación de público de estas instalaciones y no del resto de la finca.

Añade el alegante que tampoco existe documento alguno que justifique la titularidad municipal, puesto que si así fuera estaría incorporado al patrimonio municipal y existiría documentación que sustentará dicha incorporación.

3º En el apartado 8º de su escrito se detiene el alegante en el análisis del iter legislativo acaecido con respecto a los terrenos destinados a espacios libres.

Comienza su análisis en la Ley del Suelo de 1956. Dice que se inició por su familia la actuación urbanística en los años sesenta, sin que se les exigiese por parte del Ayuntamiento figura alguna de planeamiento de desarrollo estricto sensu para dicha actuación, no existiendo por tanto un sistema de ejecución definido, y que por entonces, en ninguno de los documentos que se redactaron y aprobaron para la gestión y urbanización, apareció que la finca objeto de la alegación, hubiera de ser calificada como dotacional pública, ni que hubiera obligación de ser cedida. De conformidad con la citada Ley, manifiesta el interesado que, al no existir ni planeamiento de desarrollo ni documento de cesión, la única posibilidad de poder considerar esa finca como de propiedad municipal hubiera sido mediante su expropiación, que no se realizó.

Respecto de la Ley del Suelo de 1976, estima el interesado que, a pesar de las modificaciones sufridas en las cesiones de las actuaciones urbanísticas, dichas disposiciones no afectan a las ya realizadas, quedando la situación inalterable.



Sobre la Ley del Suelo de 1992, su comentario es que el artículo 205 de esta ley prevé la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en una unidad de ejecución, y concluye que al no existir unidad no resulta de aplicación dicho artículo al presente caso.

En relación con la Ley del Suelo de 1998, pone de manifiesto la aparición del concepto de “suelo urbano consolidado y no consolidado”, debiendo considerarse incluidos los terrenos objeto de la alegación entre el suelo consolidado, entre cuyos deberes no se encuentra la cesión obligatoria y gratuita de todo el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos, siendo que este deber corresponde a los suelos urbanos no consolidados.

Finalmente, respecto de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, apoyándose en lo dispuesto en su exposición de motivos, así como en sus artículos 62, 63, 64, 68, 102, 156, 165, 167.2 y 194, el interesado concluye que los inmuebles que nos ocupan son suelo urbano consolidado por las obras de urbanización; que tiene la consideración de solar; que debería delimitarse una unidad de actuación para llevar a cabo una operación de mejora urbana y poder obtener el espacio libre mediante los sistemas de gestión urbanística legalmente establecidos; que no existe obligación de cesión gratuita a la Administración de un suelo destinado a sistema general si no ha sido incluido por el plan en un ámbito de actuación específico; y que en el documento sometido a información pública no se distinguen entre los sistemas generales existentes y previstos.

4º En relación a la posible usucapión que pudiera alegar el Ayuntamiento, el interesado la rechaza puesto que el alegante manifiesta que cuenta con la pacífica inscripción registral y que el Ayuntamiento no ha detentado la posesión, y por tanto no puede ejercer este derecho.

Concluye finalmente el alegante su escrito de alegaciones diciendo que el Ayuntamiento debiera optar por una de las siguientes decisiones:

- a) Desestimar la alegación manteniendo el Ayuntamiento que se trata de un espacio libre sistema general.
- b) Aceptar que los terrenos son de propiedad privada, y en ese caso, expropiar los terrenos, o calificarlos con aprovechamientos lucrativos estableciendo su gestión más ágil y adecuada, o adscribir dichos terrenos como sistema general en otro ámbito.

### ***INFORME / CONTESTACIÓN***

Como cuestión previa se ha de manifestar que el escrito de alegaciones está presentado y suscrito por don Ángel de Martín y Santiago, letrado en ejercicio, actuando como mandatario de su cliente don Antonio Barnuevo Marín Barnuevo, según la propia manifestación de aquél. No obstante no se aporta documentación alguna que justifique el mandato recibido.

Aún no quedando aclarada la veracidad del mandato recibido por quien suscribe el escrito de alegaciones, don Ángel de Martín y Santiago, en adelante, en la redacción del siguiente informe/contestación a las alegaciones presentadas nos referiremos a don Antonio Barnuevo Marín Barnuevo como alegante.

En relación con los cuatro apartados en los que se ha resumido el contenido de las alegaciones presentadas se informa lo siguiente:

1º En relación a la manifestación realizada sobre que la sugerencia presentada por su hermano, don Ramón Barnuevo Marín Barnuevo, no ha sido contestada ni ha sido tomada en consideración, suponiendo una burla de su derecho ciudadano y un fraude de ley, debemos decir que dicha sugerencia, al igual que el resto de las formuladas por otros interesados, fue contemplada en el documento denominado “Criterios de Planeamiento para el Plan General de Ordenación Municipal de San Javier. Informe de participación sobre las sugerencias al avance”, sobre el cual el Pleno de la Corporación mostró su conformidad mediante acuerdo adoptado en su sesión celebrada el día 18 de mayo de 2004.



La sugerencia efectuada por el Sr. Barnuevo Marín Barnuevo fue numerada como la sugerencia S-125, y la contestación a la misma fue acorde con el criterio número 79, incluido en el apartado 2.4- Núcleo de Santiago de la Ribera, del citado documento de criterios de planeamiento, cuyo tenor literal es el siguiente: *"79- Manzanas de Espacios Libres entre Av. de Castilla y Av. Carrero Blanco. Mantenimiento de ambas manzanas como Espacios Libres de Sistema General pendientes de cesión"*.

2º Respecto de la segunda de las alegaciones, debe manifestarse que no es cierta la afirmación de que se presentaron, en el anterior proceso de alegaciones (entendidas estas como las sugerencias realizadas tras la aprobación del avance), notas simples de las fincas a las que hace referencia, puesto que si era su intención aportarlas, en realidad no constan junto al escrito presentado en fecha 26 de marzo de 2003, ya que en éste se expresa literalmente *"...cuyos datos registrales estamos pendientes de recibir pues han sido ya solicitados al Registro"*, para posteriormente manifestar en el propio escrito de sugerencia al avance del PGMO lo que de forma textual reproducimos a continuación: *"Acompañamos como documento anexo copia de la correspondiente nota simple del Registro de la Propiedad"*. Lo cierto es que si los datos registrales estaban pendientes de ser emitidos por el Registro de la Propiedad no podían ser incluidos como documento anexo al anteriormente referido escrito, como así puede constatarse del examen del mismo.

Tampoco resulta ajustada a la realidad la manifestación que se hace sobre que el alegante, junto con el resto de miembros de su familia Barnuevo Marín Barnuevo, *"son propietarios de las siguientes fincas registrales: 7.702, 7.705 y 10.997 más las parcelas IV, VIII y IX"*. Sobre esta manifestación hay que decir lo siguiente: en primer lugar se desconoce la situación de las parcelas IV, VIII y IX a que se hace referencia en el escrito de alegaciones presentado, ya que no se aporta ninguna documentación gráfica que aclare su situación, delimitación y superficies, además de que su denominación no se corresponde con ninguna parcelación que haya sido tramitada en el Ayuntamiento de San Javier. De otro lado, recabada información del Registro de la Propiedad nº 1 de San Javier sobre las fincas registrales 7.702, 7.705 y 10.997 se ha podido comprobar que la titularidad de las mismas, tanto a día de hoy como en el tiempo en que fue presentado el escrito de alegaciones, correspondía de forma privativa a don Antonio Barnuevo Marín Barnuevo la finca registral nº 7.702; a don Ramón Barnuevo Marín Barnuevo la finca registral nº 7.705; y a doña María Eugenia Barnuevo Marín Barnuevo la finca registral nº 10.997. Las tres mencionadas fincas proceden de correspondientes segregaciones de 37.142 m<sup>2</sup>, de 31.622 m<sup>2</sup> y de 24.6212 m<sup>2</sup>, respectivamente, efectuadas por título de división material sobre la finca matriz registral nº 3.132, en el año 1964 las dos primeras y en el año 1973 la tercera, estando ya vigente el Plan de Urbanización y Ensanche de Santiago de la Ribera (conocido popularmente y en adelante denominado Plan Doval), que obtuvo su aprobación definitiva en fecha 6 de mayo de 1960 por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y Arquitectura de Murcia y que incluía en su ámbito a la citada finca matriz.

Durante los años de tramitación del mencionado Plan Doval (1958-1960), la finca registral nº 3.132 pertenecía a don Salvador Barnuevo Sandoval, con una superficie, según su inscripción 4ª, de 319.552,23 m<sup>2</sup>. Posteriormente, en el año 1963, fue transmitida por título de herencia y por décimas partes indivisas a cada uno de sus diez hijos Barnuevo Marín Barnuevo, entre los que se encuentra el alegante. Durante el año 1964 y posteriores fueron practicadas diversas segregaciones por títulos de división material y adjudicadas de forma privativa a cada uno de los hermanos Barnuevo Marín Barnuevo. Se trata de las fincas registrales números 7.691 a 7.694, 7.697 a 7.708, 7.710 a 7.718, 7.721 a 7.724, 7.727, 7.728, 7.730, 10.977 y 10.982. No consta que en la práctica de estas divisiones materiales fuese tenida en cuenta la ordenación urbanística ya vigente del antes citado Plan Doval. Entre las referidas fincas registrales se encuentran las tres anteriormente citadas y que son objeto del escrito de alegaciones presentado. En la descripción de estas fincas, 7.702, 7.705 y 10.997, se hace referencia a las parcelas identificadas con números romanos como provenientes de *"plano particular que se acompaña al documento que se inscribe"*, de lo que puede deducirse que no se trata de ningún plano parcelario oficial, sino más bien un plano particular que sirvió en su momento para efectuar la división de la finca matriz en diez partes, que fueron denominadas como parcelas I, II, III, IV, ... y así sucesivamente hasta llegar a la última de las parcelas identificada como parcela X. Se ha podido verificar, por los datos obtenidos del Registro de la Propiedad, que cada una de estas diez partes (denominadas parcelas) se componen de una o varias fincas registrales y que fueron adjudicadas por título de división material a cada uno de los comuneros de la inicial



finca matriz, sin que conste que en el mencionado plano, como ya se ha dicho, se hubiese tenido en cuenta la ordenación urbanística establecida por el Plan Doval.

Con todo lo manifestado en los anteriores párrafos podemos concluir que, a la fecha de aprobación definitiva y entrada en vigor del Plan Doval, las obligaciones y derechos derivados de la aplicación de la, entonces vigente, Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956 (en adelante Ley del Suelo de 1956), así como del planeamiento vigente en aquel momento, recaía sobre el titular o titulares de la finca matriz inicial, don Salvador Barnuevo Sandoval, y posteriormente, sobre sus causahabientes por título de herencia, es decir, sobre los diez hermanos Barnuevo Marín Barnuevo por décimas partes indivisas, y no, como de forma errónea se plantea en el escrito de alegaciones, únicamente sobre la titularidad de las fincas registrales 7.702, 7.705 y 10.997 más las parcelas IV, VIII y IX del plano particular (de las que no se aportan datos registrales).

Asimismo, se dice que el Ayuntamiento de San Javier considera como dotacional pública (entendemos que quiere decir que se califican como espacios libres) unas fincas que nunca fueron cedidas a la Administración ni fueron así consideradas *“al tiempo de la gestión y transformación del suelo en urbano tras las obras de urbanización”*.

Efectivamente nunca se perfeccionó la cesión de dichos terrenos a la Administración, cuando debía haberse realizado, y es rotundamente falso que no se considerasen como espacio libre en el momento de su gestión, puesto que el Plan Doval ya las consideraba como zonas verdes.

Es significativo que el alegante reconozca que los terrenos destinados a espacio libre pertenecieron originariamente a la familia Barnuevo Marín Barnuevo, y que *“en los años sesenta procedieron a urbanizarla de conformidad con la autoridad municipal mediante el que se denominó Plan Doval, convirtiéndose en lo que hoy es un ámbito urbano consolidado por la urbanización y la edificación”*. Es decir, que el alegante no oculta que durante los años sesenta su familia urbanizó dichos terrenos conforme a la autoridad municipal y al instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado para Santiago de la Ribera (el Plan Doval), y que por ello adquirieron la condición de suelo urbano consolidado.

3º En relación al análisis del iter legislativo respecto a los terrenos objeto de la alegación, que transcurre desde la Ley del Suelo de 1956 hasta la actual Ley del Suelo Regional, es ilustrativa de la evolución legislativa urbanística en la Región de Murcia pero no procede, por cuanto la obligación de la cesión de los terrenos se preveía en un documento de planeamiento aprobado en 1960 estando vigente la Ley del Suelo de 1956, y por ello nos referiremos a los extremos de la alegación que hacen referencia a la misma.

Alega el interesado que el Ayuntamiento no exigió, en los inicios de la actuación urbanística, figura alguna de planeamiento de desarrollo y que no existía por tanto un sistema de ejecución definido, y que por entonces, en ninguno de los documentos que se redactaron y aprobaron para la gestión y urbanización aparecía que los terrenos hubieran de ser calificados como dotacionales públicos ni que hubiera la obligación de ser cedidos, y que por ello la única posibilidad para su titularidad pública era la expropiación.

Procede el análisis de cada una de las cuestiones planteadas:

En primer lugar, el alegante incurre en una contradicción manifiesta, antes decía que su familia durante los años sesenta urbanizó dichos terrenos conforme al Plan Doval, y ahora dice que no existía o se exigió figura alguna de planeamiento de desarrollo. Pues bien, como ya se ha dicho, el planeamiento en vigor en el momento de la gestión urbanística de los terrenos era el Plan de Urbanización y Ensanche de Santiago de la Ribera (Plan Doval), que se corresponde con la clase de planes territoriales de los contemplados en el artículo 6, apartado 3, y el artículo 12, apartados 2 y 3, de la Ley de Suelo de 1956, y por tanto la manifestación del alegante es errónea. El Plan Doval fue promovido por el Ayuntamiento de San Javier y elaborado por los Servicios Técnicos de Cooperación Municipal de la Excelentísima Diputación Provincial, que encargaron su redacción al ingeniero de caminos, canales y puertos don José Doval Amarelle y que contemplaba tanto la ordenación urbanística del casco urbano y su extensión urbana o ensanche como su urbanización.



En segundo lugar, afirma el alegante que en ninguno de los documentos redactados para la gestión y urbanización aparecía que los terrenos hubieran de ser calificados como dotacionales públicos, y dicha afirmación sólo podría entenderse si el interesado desconociese el contenido del Plan Doval, en el que sí se prevén como zona verde las parcelas objeto de la alegación, así como otras, y en concreto otra zona verde que fue cedida por el propio alegante.

Sin embargo, dicho desconocimiento no es posible alegarlo por el interesado, por cuanto que el mismo, mediante escrito presentado el día 17 de septiembre de 1984 en el Ayuntamiento de San Javier, realizaba la cesión de la finca número 39.106 del Registro de la Propiedad nº 1 de San Javier, destinada a zona verde y también prevista en el Plan Doval, que se encuentra situada entre las calles Acacias, Aguilar Amat, Padre Juan y Las Rosas de Santiago de la Ribera; cesión que fue aceptada mediante acuerdo del Pleno de la Corporación adoptado en su sesión de fecha 27 de septiembre de 1984 y formalizada mediante escritura otorgada el día 1 de septiembre de 1986 ante el notario don José Lucas Fernández con número de protocolo 1692.

En tercer lugar, sobre la inexistencia de un sistema de ejecución definido y la obligación de ser cedidos los terrenos destinados a viales y a parques y jardines, tampoco se ajusta a la realidad lo manifestado en el escrito de alegaciones, puesto que, aunque el Plan Doval no preveía un sistema de ejecución, hay que remitirse a la Ley del Suelo entonces en vigor, la Ley del Suelo de 1956.

El artículo 113 de esta Ley, en su apartado 3º, establece que: *“Si el Plan de ordenación no precisare el sistema que haya de seguirse en un polígono o no lo acordare el órgano gestor de la urbanización, tendrán carácter preferente:*

- a) El de cooperación, cuando se trate de sectores o vías de nueva urbanización; y*
- b) El de cesión de terrenos viales, con imposición de contribuciones especiales cuando se tratase de sectores parcialmente urbanizados y edificados.”*

A la vista de lo dispuesto en este artículo y al no prever el Plan Doval un sistema de ejecución concreto, tenían carácter preferente los sistemas de cooperación o el de cesión de terrenos viales. Así pues, basta con la lectura de los artículos 115 y 129 de la Ley del Suelo de 1956 referidos a ambos sistemas, para comprobar que la cesión de los terrenos viales y los destinados a parques y jardines eran de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

El artículo 115, referido al sistema de cooperación, dice en su apartado 1º que: *“En virtud del sistema de cooperación, los propietarios de terrenos comprendidos en el polígono o manzana deberán, dentro de los límites señalados en esta Sección: a) Ceder gratuitamente la superficie vial; b) Ceder gratuitamente la superficie destinada a parques y jardines públicos; c) Contribuir económicamente a las obras de plazas y grandes avenidas proyectadas en proporción al valor de los solares resultantes de la parcelación”*. Y el artículo 129, referido al sistema de cesión de terrenos viales, en su apartado 1º establece que *“los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, conforme a lo dispuesto en el artículo 116”*.

Este último artículo, el 116 de la Ley del Suelo de 1956, de aplicación a los dos sistemas de actuación referidos, prevé la cuantía de los terrenos a ceder para su destino tanto a viales como a parques y jardines públicos. Respecto de estos últimos, dice su apartado 4º que *“el terreno de aportación obligatoria para los propietarios será igual al que represente una décima parte de la superficie edificable del sector para cuyo servicio se establezca, si lo fuere de una altura que no exceda de cinco plantas, pudiéndose incrementar hasta un quince por ciento para las fincas con vistas sobre el parque o jardín y hasta un doce por ciento para las radicadas a trescientos metros del perímetro exterior del mismo, o en la proporción mayor correspondiente, si se permitiera rebasar aquel volumen de construcción”*.

Obtener a día de hoy las superficies de cesión obligatoria destinadas a parques y jardines públicos que, de acuerdo con la aplicación del articulado antes transcrito de la legislación vigente en materia de régimen de suelo y ordenación urbana en el año de aprobación y entrada en vigor del Plan Doval (Ley de Suelo de 1956),



les correspondería a los terrenos pertenecientes a la familia Barnuevo Marín Barnuevo y que quedaron incluidos en la delimitación y ámbito de actuación del Plan Doval, es una tarea harto difícil de acometer después de transcurridos tantos años y de haberse ya efectuado completamente la urbanización total y la casi colmatación completa por las edificaciones de todas las manzanas que, producto de la ordenación urbanística aprobada, resultaron ser destinadas a la edificación de uso residencial con aprovechamiento lucrativo íntegro para sus propietarios.

No obstante lo manifestado en el párrafo anterior, con el fin de realizar una estimación aproximada sobre sí la proporción de las tres manzanas destinadas a Zonas Verdes en el Plan Doval que resultaron incluidas en el perímetro de las fincas pertenecientes a la familia Barnuevo Marín Barnuevo, en relación con la superficie edificable de la propiedad incluida en el mismo perímetro, se encuentra o no dentro de los porcentajes establecidos en el artículo 116.4 de la Ley de Suelo de 1956, se han obtenido y utilizado datos pertenecientes al Catastro de Rústica del año 1962, estando ya vigente el Plan Doval. Según la base de datos alfanuméricos y la cartografía catastral del Instituto Geográfico y Catastral de la época, que obran en los Archivos Municipales del Ayuntamiento de San Javier, en el mencionado año 1962, la delimitación del Plan Doval incluyó dentro de su ámbito de actuación las siguientes parcelas catastrales, todas ellas, en aquel momento, con titularidad catastral perteneciente a *"Herederos de D. José María Barnuevo Sandoval"*:

- Polígono nº-14-, parcelas nºs 40, 41, 42 y 43, con una superficie total de 206.060 m<sup>2</sup>.
- Polígono nº-15-, parcelas nºs 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, con una superficie total de 188.380 m<sup>2</sup>.
- Polígono nº-44-, parte de la parcela 7 (en forma triangular), superficie aproximada de 28.000 m<sup>2</sup>.

A estas superficies catastrales (datos Catastro de 1962) habría que añadir una gran parte de las superficies netas de las manzanas del, entonces ya, casco urbano de población, ubicadas en la primera línea del Paseo de Colón, entre éste y la calle Cánovas del Castillo y su entorno, desde la actual Avenida de Sandoval y hasta llegar al límite de la entonces propiedad de la familia Barnuevo Marín Barnuevo, que coincidía con el actual trazado de la calle Virgen del Consuelo en su primer tramo inicial desde el Paseo de Colón. Igualmente sería necesario incluir los ámbitos, ya entonces también perteneciente al casco urbano de la población, de la zona colindante con la Academia General del Aire, así como del entorno de la actual Avenida de Sandoval, a ambos lados de la misma. La consideración de estos ámbitos para el cálculo aproximado que se realiza, se justifica porque los sectores a los que las zonas verdes previstas en el Plan Doval daban servicio los incluía. Con la evidente cautela, dada la complejidad existente en la obtención de resultados que puedan ser útiles para el cálculo aproximado que se pretende, se ha efectuado una estimación global de superficie aproximada para todas estas zonas de unos 80.000 m<sup>2</sup>, utilizando para ello los antiguos planos catastrales.

De los anteriores datos catastrales, además de las estimaciones realizadas, se obtiene un resultado aproximado y redondeado de unos 500.000 m<sup>2</sup> de superficie total pertenecientes entonces a la familia Barnuevo Marín Barnuevo e incluidos en el ámbito del Plan Doval y a los que las tres zonas verdes previstas en dicho planeamiento daban servicio.

El artículo 116.4 de la Ley del Suelo de 1956 establece que la *"superficie edificable del sector"* es la superficie de referencia para aplicar los porcentajes de cesión destinados a *"parques y jardines públicos de aportación obligatoria"*, que serán, como ya se ha manifestado anteriormente, mayor o igual al 10% de esa superficie, pudiendo incrementarse hasta un 15% para las áreas con vistas directas hacia las zonas verdes y hasta un 12% en el área comprendida en un entorno de 300 metros alrededor del perímetro exterior de las zonas verdes. La delimitación, ordenación y, sobretodo, la estratégica situación de las tres zonas verdes previstas en el Plan Doval, provocan que la mayor parte de los terrenos edificables de su entorno queden encuadrados dentro de la zona determinada por el perímetro de la poligonal creada a una distancia de 300 metros lineales desde el perímetro exterior de las zonas verdes y a la que se le aplica un porcentaje de cesión del 12%. Por otro lado, a los terrenos ubicados en el entorno inmediato de las zonas verdes y con vistas directas a ellas se les debe aplicar un porcentaje de cesión de un 15%, y a los alejados más allá de 300 metros de esas zonas verdes un porcentaje del 10%, y como ambas zonas son de similares superficies, estimamos también una media de cesión del 12% para estas dos zonas. Así pues, para realizar los cálculos estimativos aplicaremos un porcentaje homogéneo de



cesión del 12% sobre el total de la *“superficie edificable del sector o sectores”*.

Finalmente, debemos realizar el cálculo estimativo de *“la superficie edificable del sector”*, ya que la superficie aproximada de 500.000 m<sup>2</sup> que se obtuvo anteriormente corresponde a la superficie bruta total, incluido el sistema viario. Para realizar este cálculo estimativo debemos obtener la parte proporcional de viario que afectaría a las manzanas netas destinadas a usos lucrativos, de acuerdo con lo que establecía el artículo 116.1 de la Ley de Suelo de 1956, del siguiente tenor literal: *“El terreno vial que los propietarios habrán de ceder gratuitamente será para cada manzana el correspondiente a la mitad de la anchura de la vía pública en todo el frente de su alineación”*.

Partiremos de las dimensiones medias de una manzana tipo de las diseñadas por el Plan Doval y que, de acuerdo con el plano de zonificación, podríamos establecer en una longitud media de 75,00 metros por un fondo medio de 35,00 metros, lo que supone una superficie neta media de manzana tipo de 2.625 m<sup>2</sup>. Para obtener la superficie bruta de esta manzana debemos agregarle la superficie viaria a ella vinculada. La gran mayoría de los viales diseñados en el Plan Doval disponen de una anchura de 8,00 metros, existiendo otros pocos destinados a una mayor densidad de tráfico y cuya anchura oscila entre 12,00 metros y 21,00 metros, por lo que para los cálculos estimativos que se realizan se considerará un ancho medio de 8,50 metros para los viarios, ya que la gran mayoría de ellos posee un ancho fijo de 8,00 metros. Con estas premisas resultaría para la manzana tipo antes establecida unas dimensiones brutas, incluidos los semiviarios, de 75,00 m.+ 4,25 m. + 4,25 m. = 83,50 metros de longitud media, y de 35,00 m.+ 4,25 m.+ 4,25 m. = 43,50 metros de anchura media, lo que supone una superficie bruta media de 83,50 m. x 43,50 m. = 3.632 m<sup>2</sup>. Estableciendo ahora la comparación entre las superficies bruta y neta de la manzana tipo se obtiene lo siguiente:

- Superficie bruta manzana tipo (incluidos semiviales) \_\_\_\_\_ 3.632 m<sup>2</sup> \_\_\_\_ 100,00 %.
- Superficie neta manzana tipo (solo usos lucrativos) \_\_\_\_\_ 2.625 m<sup>2</sup> \_\_\_\_ 72,27 %.
- Superficie semiviarios vinculados \_\_\_\_\_ 1.007 m<sup>2</sup> \_\_\_\_ 27,73 %.

Redondeando los porcentajes obtenidos resulta que la superficie neta de una manzana tipo, una vez deducidos sus semiviarios vinculados es, aproximadamente, de un 72% de la superficie bruta de la misma.

Aplicaremos ahora este porcentaje medio aproximado del 72% sobre la superficie bruta total, antes estimada en 500.000 m<sup>2</sup>; de los terrenos propiedad de la familia Barnuevo Marín Barnuevo incluidos en el ámbito de actuación del Plan Doval en el momento de su aprobación definitiva, para obtener así el dato de *“superficie edificable”*, resultando lo siguiente:

- Superficie bruta total aproximada \_\_\_\_\_ 500.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie neta total aproximada \_\_\_\_\_ 500.000 m<sup>2</sup> x 0,72 = 360.000 m<sup>2</sup>.

A esta superficie neta hemos de deducirle la superficie de las tres manzanas destinadas a zonas verdes, de cesión obligatoria y gratuita.

La zona verde ubicada entre las calles Aguilar Amat, Padre Juan, Las Rosas y Acacias, que ya fue cedida, posee una superficie de 12.702,51 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la escritura de cesión gratuita de terrenos otorgada por D. Antonio Barnuevo Marín Barnuevo el día 1 de septiembre de 1986 ante el notario don José Lucas Fernández con número de protocolo 1692.

Las otras dos zonas verdes, aún pendientes de cesión, ubicadas entre las calles Bernal, Luis Federico Guirao y Nuestra Sra. de los Dolores y las Avenidas de Castilla y Carrero Blanco, poseen unas superficies de 13.587 m<sup>2</sup> y de 12.602 m<sup>2</sup>, de acuerdo con los datos catastrales actuales sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, obtenidos de la Sede Electrónica del Catastro.

La superficie total conjunta de las tres zonas verdes es, por tanto, de 38.891,51 m<sup>2</sup>. Ya que las estimaciones realizadas hasta ahora lo son en sentido aproximado, vamos a considerar una superficie



redondeada aproximada de 38.900 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la superficie neta edificable aproximada destinada a usos lucrativos es de:

$$360.000 \text{ m}^2 - 38.900 \text{ m}^2 = 321.100 \text{ m}^2$$

Es a esta última superficie a la que tenemos que aplicar el porcentaje del 12%, estipulado en el artículo 116.4 de la Ley de Suelo de 1956, para obtener la superficie de cesión obligatoria para los propietarios con destino a parques y jardines públicos. Así pues:

$$321.100 \text{ m}^2 \times 0,12 = \underline{38.532 \text{ m}^2}$$

Esta superficie obtenida es muy similar a la resultante de la suma de superficies de las tres zonas verdes previstas en el Plan Doval ubicadas en el interior del perímetro de los terrenos de la familia Barnuevo Marín Barnuevo incluidos en el mencionado Plan Doval.

Por tanto, podemos concluir que la superficie de cesión obligatoria y gratuita de las tres zonas verdes, en relación con la superficie neta edificable que el Plan Doval determinaba en el interior de los terrenos propiedad de la familia Barnuevo Marín Barnuevo, se encuentra dentro de los porcentajes establecidos para ello en el artículo 116.4 de la Ley de Suelo de 1956.

Con independencia del porcentaje de cesión que suponen las zonas verdes en cuestión, con respecto a los terrenos cuya propiedad originaria correspondía a la familia Barnuevo Marín Barnuevo, tanto el artículo 81.1 como el 116.5 de la Ley del Suelo de 1956 preveían mecanismos a favor de los intereses de los afectados. El artículo 81.1 decía que *"Si en virtud del planeamiento resultaren terrenos de un propietario destinados a viales, jardines, zonas verdes o no susceptibles de edificación privada, en proporción de más de un sexto con la superficie que le perteneciere respecto a la de los otros y a la total del polígono o manzana, podrá exigir la reparcelación de unidad superior para que se atribuya a todos los propietarios la extensión proporcionada de terreno edificable y no edificable"*. Y el artículo 116.5 decía que *"Si la división parcelaria diere lugar a cesiones desproporcionadas respecto de cada propietario, el que se considere perjudicado podrá solicitar la reparcelación de los terrenos"*.

No consta que la familia del alegante estimase que los terrenos de cesión para viales y zonas verdes previstas en el Plan Doval le perjudicasen, puesto que se ha podido comprobar que uno de sus miembros, don Salvador Barnuevo Marín Barnuevo estaba perfectamente informado del contenido y alcance del Plan Doval, ya que formuló la alegación número 18, de las 19 alegaciones presentadas al mencionado Plan. El escrito de alegaciones se dividía entre unas "impugnaciones de carácter general" y unas "impugnaciones de interés particular", no refiriéndose en ninguna de ellas a la existencia de unas cesiones desproporcionadas respecto de sus terrenos, ni a la solicitud de reparcelación de los mismos.

4º En relación a la posible usucapión que pudiera alegar el Ayuntamiento, el interesado la rechaza puesto que el alegante manifiesta que cuenta con la pacífica inscripción registral y que el Ayuntamiento no ha detentado la posesión, y por tanto no puede ejercer este derecho.

Efectivamente el alegante con lo único que cuenta es con la inscripción registral, y que ostenta por no haber dado cumplimiento al deber de cesión de las zonas verdes, tal y como hemos visto que estaba previsto en la Ley del Suelo de 1956, puesto que, al contrario de lo que manifiesta, la posesión la ha tenido el Ayuntamiento. Abundando en la cuestión, en los padrones de la Contribución Catastral de Urbana del Ayuntamiento de San Javier entre los años 1968 y 1989 no aparecen dichos terrenos dados de alta, lo que indica que dichos terrenos ya se consideraron de titularidad municipal y por ello no constaba en dicha relación, al igual que el resto de bienes municipales que no se incluían en dichos padrones por considerarlos de titularidad municipal y no estar sujetos al impuesto.

Con posterioridad, a partir del año 1991, se ha podido comprobar que las zonas verdes, objeto de la



alegación, constan en los registros municipales del impuesto sobre bienes inmuebles que son bienes de titularidad municipal y están exentos del pago del impuesto.

De estos datos puede extraerse la conclusión de que las citadas parcelas, desde su urbanización, no han estado sujetas al pago del impuesto de contribución catastral urbana ni al actual impuesto sobre bienes inmuebles, por considerarse las mismas de titularidad municipal, y sin que esta circunstancia haya sido discutida por el alegante o su familia.

De todo lo expuesto se deduce que los interesados obtuvieron el aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos de su propiedad, y ahora aprovechando precisamente el incumplimiento legal de ceder gratuitamente los terrenos destinados a zonas verdes y que la superficie de dichas zonas está incluida en sus títulos de propiedad, pretenden la obtención otra vez de su aprovechamiento ya sea mediante la expropiación de los terrenos por parte de la Administración o ya sea por la adscripción de esta superficie como sistema general en otro ámbito del PGMO.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.



**Número de Orden:** 153

**Alegante:** Don José Ramón Sáez Garnés.

**Ámbito o asunto:** Márgenes carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la parcela de su propiedad calificada como S.G. Viario sea suelo urbanizable sectorizado por tratarse de terrenos afectados por la autovía en los márgenes de la actual carretera MU-301 que han sido ocupados en base a unas condiciones que, según el alegante, se habrían acordado con el Ayuntamiento para evitar temporalmente la expropiación. Y que en caso de no llegarse a aprobar el Plan General se continúe con el proceso expropiatorio así como la reclamación de daños y perjuicios.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

No consta la aprobación del acuerdo a los que alude el alegante por el órgano competente, en el sentido de comprometer una determinada clasificación para los terrenos citados.

Por otro lado, el Plan General no puede entrar a dictaminar sobre expedientes de expropiación de terrenos tramitados por otras Administraciones o acuerdos para la suspensión temporal de dichos procedimientos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 154

**Alegante:** Don Francisco Saura Saura.

**Ámbito o asunto:** UA-LL-2 y UA-LL-3.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita respetar las unidades de actuación UA-LL-2 y UA-LL-3 según las NN.SS., así como un aumento de edificabilidad.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Al comprobar las discrepancias a que alude el alegante se considera que en relación al sector UA-LL-2 alguna de las parcelas estaba ya suficientemente consolidadas, por lo que las mismas se han eliminado de la unidad de actuación, así como parte de los terrenos que son suelo no urbanizable y que habían sido inicialmente incluidos. Hay que señalar a este respecto, que al no haberse desarrollado la unidad de actuación, las anteriores condiciones que pudieran derivarse de las NN.SS., no se han llegado a patrimonializar por lo que cualquier cambio que se haya podido producir en dichas condiciones no puede dar lugar a ningún tipo de indemnización.

En lo que respecta a la UA-LL-3, según la numeración del documento de aprobación inicial, se puede considerar que aún quedan pendientes procesos de reordenación de viales y accesos a pesar de la edificación consolidada existente, por lo que se estima oportuno mantener la delimitación de la unidad de actuación.

Conforme a la última revisión del Plan General, los terrenos del interesado quedan incluidos en el sector US-LL-1, de uso global de actividad económica industrial, en el que podrá obtener el aprovechamiento urbanístico que le corresponda; se ha eliminado la UA-LL-3 definida en la aprobación inicial y se ha eliminado también la UA-LL-2 existente en la aprobación inicial, quedando integrados alguno de sus terrenos en el sector US-LL-1, como en el caso del alegante.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la desestimación de las alegaciones formuladas.



**Número de Orden:** 155

**Alegantes:** Don Anastasio Pardo Pérez y don Pablo Galindo Garre.

**Ámbito o asunto:** Zona al Sur del núcleo de Roda.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan que se clasifique como urbanizable sectorizado el suelo que aparece en el PGM como suelo no urbanizable SNU-NR en colindancia con los sectores PP-RD-2 y PP-RD-3, en una cuantía de 137.000 m<sup>2</sup>.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



Igualmente se ha observado cierto desequilibrio en el crecimiento de los distintos núcleos, por lo que se estudiará la posibilidad de crecimiento en Roda de modo que los nuevos desarrollos contribuyan a compensar el déficit de Sistemas Generales del núcleo. Dichos crecimientos se plantearán de modo coherente y en continuidad de la trama urbana consolidada que permita la extensión natural de los sistemas infraestructurales y la estructura urbana, sin atender a peticiones particulares y velando por el interés común, obedeciendo a una coherencia interna del modelo territorial, y respondiendo a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos articulándolos como una estructura lógica y continua de ciudad.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las anteriores consideraciones, se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido de incrementar el suelo urbanizable en Roda y que parte de los terrenos se han incorporado al sector UN-RD-2.



**Número de Orden:** 156

**Alegante:** Don José Antonio Soto Sánchez.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-21 y US-SJ-22.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que su propiedad ubicada en los sectores US-SJ-21 y US-SJ-22, se clasifique en su totalidad como suelo urbanizable residencial. Además solicita que toda la propiedad se ubique en un mismo ámbito. Aporta información sobre la propiedad que es la finca registral nº 10.489 del Registro de la Propiedad de San Javier nº 1 coincidente con la parcela 83 del polígono 12 del catastro de rústica de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

Por ello, sólo es en determinadas situaciones cuando puede suceder que haya coincidencia entre los límites de un ámbito, de un vial básico o de una pieza de calificación, con el lindero de una propiedad rural, y no se podía condicionar la futura estructura a la forma de la ocupación preexistente del territorio, como de hecho no sucede en ningún planeamiento general.

Solo en circunstancias donde por algún motivo muy justificado de interés público se tuvieran que alterar estos principios de preponderancia de la nueva ordenación o donde pudieran casualmente coincidir los objetivos del Plan con una determinada delimitación de la estructura rural, es donde se podrá producir esa superposición de linderos de propiedad y de límites, viarios, calificaciones, etc., de los nuevos ámbitos del Plan General.

Actualmente la mayoría de la superficie del alegante se destina a sistema general de equipamiento adscrito a los sectores US-SJ-50, 61 y 80, que se corresponden con suelos residenciales (US-SJ-61 y 80) e industrial (US-SJ-50).

En todo caso, los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 157

**Alegante:** Doña Carmen Gómez Martínez.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-80.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se califique como RV-1 en lugar de TC, incorporándolos a suelo urbano, unos terrenos en colindancia con la Avenida de Balsicas que aparecen formando parte del sector US-SJ-80, para así homogeneizar la normativa urbanística general aplicable a la Avenida en toda su longitud.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los terrenos en cuestión están situados junto al enlace de la autovía, no están edificados y no tienen ninguna de las características propias de la zona RV-1, por lo que carece de justificación incorporarlos al suelo urbano directo, debiendo permanecer en el sector de suelo urbanizable donde han quedado integrados en el que se le otorgarán los derechos de aprovechamiento que les corresponda.

Indicar que, en el proceso reparcelatorio que se lleva a cabo para la gestión del desarrollo del sector, la alegante tendrá la oportunidad de negociar con el resto de propietarios su aprovechamiento como residencial y que le sea asignado en parcelas destinadas a dicho uso en otra ubicación distinta de su parcela original, ya que las reparcelaciones consisten en el reparto equitativo de beneficios y cargas de manera proporcional a la superficie original aportada, cambiando la estructura de la propiedad a las determinaciones de la nueva ordenación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las anteriores consideraciones, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 158

**Alegante:** Don Juan Andrés Cánovas Díaz.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-60, US-SJ-61 y UA-SJ-9.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita volver a estudiar el trazado del viario que se propone en el Plan y que afecta a la vivienda habitual del alegante y se excluya el equipamiento EQ-G del ámbito US-SJ-61, que grava en exceso a la propiedad. Propone una nueva delimitación del sector US-SJ-61 y el cambio de trazado del viario para no incidir sobre la vivienda.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la propuesta de modificación del viario, se hacen las siguientes consideraciones:

- La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios. En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

- En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

- En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las Fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos Sistemas generales de equipamiento o Espacios Libres que se considere necesario precisar. No será por tanto posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues por un lado cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y funcionalidad de la red que se va a implantar y por otro, de aceptar este tipo de argumentos para el alegante, sería automáticamente aplicable al resto de todas las propiedades haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

En relación a las propuestas de sectorización se señala lo siguiente:

- La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

- Además es absolutamente indispensable que el ámbito que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el plan sin producir



distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la subdivisión de la sectorización en varios planes parciales si ello coincide con lo previsto en las fichas urbanísticas, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

En cuanto a las cargas de los equipamientos en los ámbitos sectorizados se encuentran equilibrados, no procediendo la eliminación del equipamiento previsto en el sector US-SJ-61.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a todos estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 159

**Alegante:** Don Andrés Antonio Trobat Morales, en representación de la mercantil Talasohotel Solymar, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona del PERI "Campomar" en Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Proponen para un suelo ubicado en el antiguo PERI "Campomar", que se introduzca una nueva subzona que complementa las ya establecidas por el plan y sea calificada la parcela de referencia con este uso y condiciones. La parcela es la calificada como DX por el PGMO y situada en la Avenida Francisco Franco, número 355. También propone añadir al uso terciario hotelero otros usos pormenorizados como el comercial, restauración, etc., con parámetros alternativos y zonificar así la parcela de esquina entre las Avenidas Francisco Franco y de El Mirador.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones y razonamientos realizados en la alegación, y con el mayor respeto por opiniones distintas a las expresadas en el documento del Plan General aprobado por el Ayuntamiento, no se han encontrado, en las mismas, argumentaciones suficientes a favor de una modificación de las condiciones de la parcela como la solicitada.

La calificación DX de dotacional privado es la que corresponde a su uso actual y no se podría justificar un incremento de aprovechamiento a 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni un incremento a 5 plantas como los solicitados, completamente discordantes con el resto de manzanas de toda la zona, cuando la finalidad de la actual calificación está sancionada por provenir de un planeamiento anterior aprobado y aceptado.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo dicho, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 160

**Alegante:** Don Cristóbal Ros Saura, en representación de la mercantil Agroblue, S.L.

**Ámbito o asunto:** Terrenos junto a los márgenes de la carretera MU-301

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan compensar una expropiación de terrenos, de una superficie de 15,584 m<sup>2</sup>, por la construcción de la autovía por el medio de clasificar suelo urbanizable para ubicar un polígono industrial en dicha zona, pasando de la clasificación de SNU-NR a suelo urbanizable en ambos márgenes de carretera MU-301 Autovía Santomera - Mar Menor.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se ha estimado adecuado el incremento del suelo de carácter industrial en el núcleo de El Mirador, uniendo los actuales suelos urbanos o urbanizables con la carretera MU-301 Autovía Santomera - Mar Menor, quedando los terrenos de la mercantil interesada incluidos en el nuevo sector UN-MI-40 de uso global industrial.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación en relación a la reclasificación de suelo cercano a la carretera MU-301 Autovía Santomera - Mar Menor, pero no en ambos márgenes de la misma.



**Número de Orden:** 161

**Alegantes:** Doña María del Carmen y don Amalio Vinader Meroño.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-70.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan excluir del sector UN-SJ-70 la parcela propiedad de los alegantes (Casa de Los Urreas y terrenos anexos del ámbito UN-SJ-70), clasificándolos como suelo urbano consolidado, incluyendo la edificación en el catálogo de edificaciones protegidas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las argumentaciones de los alegantes y estudiada in situ la edificación que se propone incorporar al catálogo de edificaciones protegidas, parece razonable acceder a esta petición y considerar esta ausencia como un error material perfectamente subsanable en la nueva edición de aprobación provisional del Plan General.

En consecuencia con ello se propone excluir la totalidad de la finca del suelo urbanizable UN-SJ-70 (actualmente US-SJ-70), calificándola como suelo urbano con ordenanza DO puesto que los interesados han solicitado y obtenido la autorización excepcional para la instalación de un centro etnológico-cultural y hostelero, así como reducir en consecuencia el ancho del vial colindante con la finca a la sección señalada en el suelo urbano, sin incorporarle la ampliación que se había previsto en el suelo urbanizable.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación salvo en lo referente a la inclusión de la edificación en el catálogo de edificaciones protegidas.



**Número de Orden:** 162

**Alegante:** Don Alonso Cano Rodríguez, en representación del Conjunto Soling.

**Ámbito o asunto:** Polígono Z-3 de La Manga

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

No está de acuerdo con la inclusión como espacio libre de una zona de forma irregular situada entre el nuevo deslinde de costas y los edificios construidos en las parcelas Z-3-C1 y C2 del Conjunto Soling de La Manga, proponiendo calificar como sistema general de espacios libres exclusivamente la parte de la parcela original que quedó incorporada como dominio público.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En lo referente al señalamiento como espacios libres de las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre vigente, se trata de un criterio general que ha sido aplicado en todos los polígonos de La Manga siempre que hubiese espacio físico disponible por no existir construcciones sobre el mismo. Precisamente es esto lo que se ha tratado de realizar con la única parte de este polígono en la que ello era posible, para poder habilitar los necesarios espacios estanciales públicos y de acceso a las playas que en esta zona urbanizada faltaban.

Con las zonas de servidumbre se intenta compensar además, al menos en parte, la excesiva proximidad al dominio marítimo de las edificaciones realizadas en este polígono Z-3, incluso en relación a la antigua delimitación de la ZMT, no respetando en ningún momento los 20 m. de zona de servidumbre de protección y haciendo imposible incluso la delimitación de la franja de servidumbre de paso y salvamento en algunos puntos del borde de esta promoción urbanística.

Además, es criterio del Plan General que la zona señalada como espacio libre se conecte directamente con el viario público señalado en los planos, coincidente con el previsto en el vigente documento de Normas Subsidiarias, y que permite el acceso del público a la zona marítima.

No obstante, en base a la nueva base cartográfica que mejora sustancialmente la disponible anteriormente, la correcta aplicación de los principios que se han seguido aquí y en el resto de zonas urbanizadas de La Manga permite que en la delimitación del espacio libre en la franja de servidumbre de protección se eliminen aquellas partes que coincidían con edificios construidos y que no figuraban en la antigua cartografía. No ocurre así con la servidumbre de tránsito, que según el artículo 27 de la Ley de Costas recaerá sobre una franja de 6 metros que debe dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y vehículos de vigilancia, por lo que dicha franja el PGMO la recoge como espacio libre.

En todo caso se calificará la totalidad de accesos viales, rodados o peatonales existentes en la actualidad y que además estaban señalados como públicos en las Normas Subsidiarias, para así respetar las condiciones de aquel documento y paliar la dificultad de comunicación con la ribera del mar que se ha encontrado en este polígono.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación, puesto que la calificación de sistema de espacios libres se ceñirá a la franja comprendida entre la antigua ZMT y el nuevo deslinde (dejando a salvo las edificaciones existentes), añadiendo los 6 metros de servidumbre de tránsito.



**Número de Orden:** 163

**Alegante:** Doña María Teresa Pascual Martínez.

**Ámbito o asunto:** La Ribera, zona del antiguo Plan Parcial de Torre Mínguez

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan mantener la condición de permitir el adosamiento lateral de las edificaciones en la normativa RU-4 del PGMO, proveniente de la TM-4 de las NN.SS, cuando exista acuerdo notarial entre los propietarios.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ejecución casi completa de la antigua ordenación ha seguido unas normas de edificación coincidentes con la antigua TM-4 de las Normas Subsidiarias, que a su vez han sido transcritas en sus determinaciones fundamentales a la nueva normativa RU-4.

No obstante, el artículo 180 de las normas urbanísticas del Plan General contempla las condiciones de uso y edificación de la normativa RU genérica que, a su vez, son de aplicación a las parcelas de uso residencial de Torre Mínguez, y cuyo tenor literal es el siguiente: "Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será en la zona continental del término municipal de 3 metros, y en La Manga será de 5 metros. No obstante, en ambos casos, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad".

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 164

**Alegante:** Don Antonio Pérez Banegas.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-2, Plan Especial "Ciudad del Aire"

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formula un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGMO de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la ciudad, con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de Modificación de Normas Subsidiarias, cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del plan especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo, desde la aprobación inicial del PGMO, se ha realizado la aprobación provisional de la Modificación nº 71 de las NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) y que integrará la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas se recogen en el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de plan especial de la Ciudad del Aire a unidad de actuación UA-SR 10, sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por aquellas que se establecen en la Modificación nº 71 de las NN.SS., determinaciones que por otra parte resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación excepto en la petición de dejar sin efecto la aprobación inicial del PGMO respecto de la Ciudad del Aire.



**Número de Orden:** 165

**Alegantes:** Don Lorenzo Ferrer Ballester, en representación de la mercantil Panerai, S.L., y don Enrique Escudero Garre, en representación de la mercantil Escudero Inmonova, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10, UN-SJ-20 y US-SJ-22.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Varios propietarios de terrenos integrados en suelo urbanizable que se localizan en los ámbitos de desarrollo UN-SJ-10, UN-SJ-20 y US-SJ-22, proponen la delimitación de un ámbito de desarrollo que aglutine toda la propiedad y quede incorporado al suelo urbanizable sectorizado, proponiendo alternativas de ordenación. También solicitan un cambio en la densidad y un mayor aprovechamiento.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

Por ello, sólo es en determinadas situaciones cuando puede suceder que haya coincidencia entre los límites de un ámbito, de un vial básico o de una pieza de calificación, con el lindero de una propiedad rural, y no se podía condicionar la futura estructura a la forma de la ocupación preexistente del territorio, como de hecho no sucede en ningún planeamiento general.

Solo en circunstancias donde por algún motivo muy justificado de interés público se tuvieran que alterar estos principios de preponderancia de la nueva ordenación o donde pudieran casualmente coincidir los objetivos del Plan con una determinada delimitación de la estructura rural, es donde se podrá producir esa superposición de linderos de propiedad y de límites, viarios, calificaciones, etc., de los nuevos ámbitos del Plan General.

En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 166

**Alegante:** Don Mariano Conesa Guillén.

**Ámbito o asunto:** Casas del Molino al Nordeste de El Mirador

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación de una zona situada entre El Mirador y Los Pinos, junto al paraje denominado Casas del Molino, actualmente SNU-NR como suelo urbanizable para equilibrar por la zona Este el desarrollo propuesto para El Mirador.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Queda abundantemente justificado en la memoria del Plan General que el dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, y que todas estas opciones contemplan un crecimiento a fecha horizonte del desarrollo del Plan General que supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación.

No obstante, en el caso muy particular al que hace referencia a esta alegación, la zona ya fue anteriormente objeto de estudio como forma de completar el desarrollo del núcleo de El Mirador por su lado Este, único costado por el que no se había previsto un mínimo desarrollo.

Por otro lado el diseño de un sector urbanizable en esta área, aunque no tenga por qué coincidir exactamente con la delimitación propuesta en la alegación, permitiría en todo caso completar la importante vía de circunvalación de El Mirador, cuyo tramo en la zona Este no era posible adscribir a ningún sector urbanizable.

Además a ello debe de añadirse el incipiente desarrollo del núcleo de Los Pinos, situado a escasos 200 metros del núcleo de El Mirador, cuyo suelo se reconocía como urbano en el documento inicialmente aprobado del Plan General. También habría que señalar el hecho de que algunas de las parcelas de la zona objeto de este escrito están consideradas como urbanas a efectos catastrales.

Parece por tanto razonable estudiar la forma de completar el suelo urbanizable por el Este del núcleo de El Mirador, en una cuantía moderada y con un bajo aprovechamiento similar al de otras zonas residenciales, de forma que con este pequeño reajuste del suelo urbanizable no se altere ni se modifique el modelo de desarrollo propuesto en el documento de Aprobación Inicial para este núcleo.

Sin embargo, se estudiará el área concreta que responde coherentemente al desarrollo estimado para El Mirador, sin poder asegurar que la propiedad del alegante quede incluida, ya que se buscará la integración y comunicación con la trama urbana consolidada de la manera más oportuna.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación, procediéndose a realizar la correspondiente ampliación del suelo urbanizable en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 167

**Alegante:** Don Juan Moreno González.

**Ámbito o asunto:** Zona de ocio El Distrito.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva formulación para la antigua zona de ocio existente denominada "El Distrito", clasificada como SNU-NR por el Plan General, a través de la formulación de un plan especial terciario o bien como suelo urbanizable de uso terciario, implicando una superficie total de 30.745 m<sup>2</sup>.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La parcela, de apenas 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, completamente aislada del suelo urbano o urbanizable, está situada junto a la autopista pero es accesible sólo por caminos rurales, estando destinada a usos de ocio, recreo y expansión, de manera que en las circunstancias actuales podría considerarse como un uso admisible en el suelo no urbanizable.

No se ve el interés de incrementar el tamaño de la actuación triplicando su superficie, para crear un ámbito urbanizable que quedaría descolgado del resto de suelos urbanizables y cuyos accesos no se prevé conectar y ensanchar desde la red general viaria. La obtención propuesta de sistemas generales no serviría al conjunto de la población por su situación externa y aislada de todo núcleo habitado y los espacios públicos de aparcamiento sólo estarían al servicio de la zona de ocio, que puede resolver esta dotación de otra manera.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 168

**Alegante:** Don Jaime Vicente Navarro Aparicio, en representación de la mercantil Inversiones Marítimas del Pinatar, S.A.

**Ámbito o asunto:** Edificio Miramar en Santiago de La Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Se manifiestan en contra de que el PGMO contemple como equipamiento público de titularidad municipal el edificio denominado "Miramar" de Santiago de La Ribera, sin sistema compensatorio, no estando de acuerdo con la normativa EM. Proponen el uso terciario con compatibilidad para uso dotacional o equipamiento privado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Comprobados los datos catastrales sobre la titularidad efectiva del edificio, se reconoce como un error material la calificación de equipamiento público para el mismo, dado que no se preveía ningún sistema compensatorio por haber considerado una titularidad pública del mismo.

No obstante, siguiendo la intención del Plan General de que el citado edificio se destine a algún tipo de dotación, se propone su calificación como dotacional privado, destinado al uso global de equipamientos y pormenorizado de ocio y recreo, haciendo la salvedad de que, a pesar de la situación del edificio en un enclave dentro del dominio marítimo y sometido a la regulación específica de Costas, es posible aplicar desde el Plan General una calificación de suelo urbano por tratarse de un edificio previamente existente.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 169

**Alegante:** Don Fernando Zapata Samper.

**Ámbito o asunto:** Entorno de la carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que los terrenos situados en el SNU-NR en ambos márgenes de carretera MU-301 Autovía Santomera- Mar Menor, y con una superficie de 61,412 m<sup>2</sup>, pase a ser suelo urbanizable sectorizado y tengan uso terciario.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



*PROPUESTA DE RESOLUCIÓN*

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 170

**Alegante:** Don Antonio José Lorenzo Llorens, en representación de la mercantil Riego Los Arocas, S.L.

**Ámbito o asunto:** Entorno de la carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que los terrenos situados en el SNU-NR en ambos márgenes de carretera MU-301 Autovía Santomera - Mar Menor, y con una superficie de 22,957 m<sup>2</sup>, pasen a ser suelo urbanizable sectorizado residencial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**



En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 171

**Alegante:** Don Agustín Lorenzo Conde, en representación de la mercantil Lorenzo Llorens, S.A.

**Ámbito o asunto:** Entorno de la carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que los terrenos situados en el SNU-NR en ambos márgenes de carretera MU-301 Autovía Santomera - Mar Menor, y con una superficie de 224,621 m<sup>2</sup>, pasen a ser suelo urbanizable sectorizado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**



En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 172

**Alegante:** Don Leonardo Albadalejo Egea.

**Ámbito o asunto:** UN-PA-2.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita un incremento de la edificabilidad del sector UN-PA-2 de 0,205 a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> por entender que existe un trato discriminatorio de estos terrenos en relación a otros de situación parecida como los de la UA-PA-2. Manifiesta la existencia de un error en la superficie de la parcela según la ficha, pues no serían 10.612 m<sup>2</sup> sino 7.000 m<sup>2</sup>. También manifiesta la posible discriminación con respecto al aprovechamiento lucrativo de otras parcelas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Por un lado, hay que señalar que los posibles errores de superficie en las parcelas o delimitaciones de ámbitos de planeamiento no implican la invalidez de lo propuesto por el Plan General en la medida que en el momento en el que se lleve a cabo la redacción y tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento será cuando se ajusten con detalle las superficies a los terrenos realmente delimitados, siendo en todo caso válido el índice global de aprovechamiento asignado que es el que deberá aplicarse a la superficie final para calcular el aprovechamiento total.

Por otro lado, hay que indicar que los aprovechamientos que asigna el Plan General no tienen por qué resultar idénticos para las distintas zonas de desarrollo previstas a pesar de su aparente similitud en cuanto a disposición geográfica, proximidad a zonas urbanizadas u otras circunstancias, pues las tipologías que el Plan tiene la intención de desarrollar y la función específica que se quieren asignar a los distintos barrios del futuro no pueden conseguirse sin esa diferenciación inicial.

No obstante lo anterior, respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 173

**Alegantes:** Doña Fuensanta, don Fernando, doña Teresa, don Pedro y María del Carmen Cler, don Amadeo González, don Miguel Ángel Mendiara, don Juan Garnés en representación de la mercantil Artecons, S.L., Y DON Juan José Martínez en representación de la mercantil Inversiones Los cuartos, S.L.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-21, US-SJ-22 y US-SJ-23.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan una nueva sectorización con la reordenación y delimitación en un único ámbito de suelo urbanizable, al menos en parte sectorizado, de los terrenos que poseen en los sectores US-SJ-21, US-SJ-22 y US-SJ-23. Consideran el índice de edificabilidad no es compatible con la limitación de la densidad de viviendas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

Por ello, sólo es en determinadas situaciones cuando puede suceder que haya coincidencia entre los límites de un ámbito, de un vial básico o de una pieza de calificación, con el lindero de una propiedad rural, y no se podía condicionar la futura estructura a la forma de la ocupación preexistente del territorio, como de hecho no sucede en ningún planeamiento general.

Solo en circunstancias donde por algún motivo muy justificado de interés público se tuvieran que alterar estos principios de preponderancia de la nueva ordenación o donde pudieran casualmente coincidir los objetivos del Plan con una determinada delimitación de la estructura rural, es donde se podrá producir esa superposición de linderos de propiedad y de límites, viarios, calificaciones, etc., de los nuevos ámbitos del Plan General.

En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 174

**Alegante:** Don José María Martínez Miralles, en representación de la mercantil Agencia de Transportes Caliche, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-LL-2, UA-LL-3 y UA-LL-4.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Se manifiesta en contra de las unidades de actuación UA-LL-2, UA-LL-3 y UA-LL-4 aportando una serie de observaciones sobre la supuesta inviabilidad de las mismas. Además proponen una ordenación compacta para la zona industrial situada sobre la carretera de El Mirador.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se considera que en relación al sector UA-LL-2 alguna de las parcelas estaban ya suficientemente consolidadas, por lo que las mismas se han eliminado de la unidad de actuación, así como parte de los terrenos que son suelo no urbanizable y que habían sido inicialmente incluidos. Hay que señalar a este respecto, que al no haberse desarrollado la unidad de actuación, las anteriores condiciones que pudieran derivarse de las NN.SS., no se han llegado a patrimonializar por lo que cualquier cambio que se haya podido producir en dichas condiciones no puede dar lugar a ningún tipo de indemnización.

En lo que respecta a la UA-LL-3, según la numeración del documento de aprobación inicial, se puede considerar que aún quedan pendientes procesos de reordenación de viales y accesos a pesar de la edificación consolidada existente, por lo que se estima oportuno mantener la delimitación de la unidad de actuación.

Conforme a la última revisión del Plan General, la unidad de actuación nº 2 ha desaparecido, quedando ahora los terrenos integrados en el sector US-LL-1, de uso global de actividad económica industrial, en el que se podrá obtener el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a cada propietario; se ha eliminado la UA-LL-3 definida en la aprobación inicial, cuyos terrenos quedan incluidos en el suelo urbano consolidado, y se ha eliminado también la UA-LL-2 existente en la aprobación inicial, quedando integrados alguno de sus terrenos en el sector US-LL-1. Asimismo, los terrenos del alegante quedan integrados ahora en la actual UA-LL-3 como suelo urbano no consolidado.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto a lo solicitado para la UA-LL-3, y la desestimación del resto de alegaciones.



***Número de Orden:*** 175

***Alegante:*** Don José Pardo Jiménez.

***Ámbito o asunto:*** Suelo no urbanizable junto al vial de acceso del Hospital en Pozo Aledo

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Alega que un vial propuesto por el PGMO afecta a un terreno de su propiedad y ofrece dichos terrenos afectados a cambio de su aprovechamiento urbanístico.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

El vial indicado y lo terrenos ofertados quedan incluidos ahora en el sector US-PA-3, por lo que el aprovechamiento urbanísticos que le corresponda se obtendrá en dicho sector.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 176

**Alegante:** Don José Pardo Jiménez.

**Ámbito o asunto:** US-PA-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la variación del trazado viario y una rotonda por afección a edificaciones residenciales en suelo urbanizable sectorizado del sector US-PA-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos actuales ni a las formas de las propiedades, ni a los elementos existentes actualmente, como podría ser la edificación residencial a que hace referencia la alegación, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

No obstante y por razones completamente ajenas a los argumentos expuestos en la alegación, se revisará dicho viario. Como consecuencia indirecta de ello la afección sobre la parcela será algo menor en superficie.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos se propone la estimación parcial puesto que la afección sobre la parcela será menor.



**Número de Orden:** 177

**Alegante:** Don José Pardo Jiménez.

**Ámbito o asunto:** Entorno de la zona de Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la clasificación como suelo urbano industrial consolidado, incluyéndolo en el suelo urbano industrial de "Himoinsa I" y "Forjados del Mediterráneo", de terrenos que ya estaban incluidos en la modificación nº 43 de las NN.SS., así como en el avance del PGMO y que ahora han quedado en suelo no urbanizable.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

De los últimos trabajos de revisión del PGMO se ha estimado conveniente la ampliación del suelo urbanizable en el ámbito señalado por el interesado, quedando sus terrenos incluidos en el sector US-PA-4.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación parcialmente puesto que el suelo se clasifica como urbanizable pero no como suelo urbano consolidado.



**Número de Orden:** 178

**Alegante:** Don José Pardo Jiménez.

**Ámbito o asunto:** US-PA-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la variación del trazado viario y una rotonda por afección a edificaciones residenciales en suelo urbanizable sectorizado del sector US-PA-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos actuales ni a las formas de las propiedades, ni a los elementos existentes actualmente, como podría ser la edificación residencial a que hace referencia la alegación, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

No obstante y por razones completamente ajenas a los argumentos expuestos en la alegación, se revisará dicho viario. Como consecuencia indirecta de ello la afección sobre la parcela será algo menor en superficie.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial puesto que la afección sobre la parcela será menor.



***Número de Orden: 179***

***Alegante:*** Doña María del Carmen Castejón.

***Ámbito o asunto:*** Zona Nordeste de El Mirador.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Manifiesta la posible existencia de un error en la delimitación del suelo urbano de El Mirador en su zona Norte al invadirse una edificación construida recientemente en la calle M-26.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Comprobada efectivamente la situación actual de existencia de una vivienda en la parcela señalada, se estima procedente rectificar la alineación del viario propuesto que afectaba a la misma, reajustando la calle al borde de la edificación incluyendo la parcela edificada y el viario que la circunda dentro del suelo urbano consolidado.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por tanto, se propone la aceptación de la alegación.



**Número de Orden:** 180

**Alegante:** Doña María del Carmen Castejón.

**Ámbito o asunto:** Calle Sancho Panza de El Mirador.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se le compense por la pérdida de terreno que se le ocasionó con la construcción de la calle Sancho Panza, ya que esa parte de su finca no fue objeto de compensación urbanística ni de expropiación en el momento de la construcción de dicho vial. Esta alegación está vinculada con la alegación anterior, la nº 179, en la que se reclama el reconocimiento de una edificación construida recientemente sobre esta misma parcela.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En la contestación a la alegación nº 179 de la misma alegante, se le reconoce la edificación construida incluyéndola en el suelo urbano consolidado, según preveían las Normas Subsidiarias en este núcleo de El Mirador.

En el suelo urbano la cesión de viario corresponde realizarla a los propietarios de las fincas como condición para poder ejecutar el aprovechamiento asignado, siendo este viario indispensable entre otras cosas, para el acceso a los edificios y para la ubicación de las redes de servicio para los mismos.

Es en cualquier caso una cuestión que rige independientemente de lo que pueda establecer el Plan General y que no puede ser por tanto objeto del mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la aceptación de la alegación.



**Número de Orden:** 181

**Alegante:** Don Juan Crispulo Martínez Egea.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-10.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

En la primera de sus alegaciones solicita el mantenimiento de las determinaciones del Plan Parcial del Sector II-2 aprobado definitivamente, corrigiendo los errores materiales en la ficha y en las normas del PGMO conforme a los subsiguientes instrumentos de gestión urbanística aprobados. Y en la segunda de las alegaciones solicita que se incluya un artículo sobre interpretación y aplicación de la normativa.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Estimando que en este caso concreto el mantenimiento de las determinaciones del Plan Parcial tal como está aprobado en la actualidad puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente. En cuanto al sistema general situado al Sur es ya existente y no se encuentra vinculado al Plan Parcial. Por estas razones se estima procedente aceptar la primera alegación, revisando la ficha urbanística de forma que haya coincidencia con lo aprobado y además eliminar del ámbito del plan parcial la zona estrecha situada al Sur, a la que corresponde la calificación de sistema general que quedará calificada de la misma manera pero en suelo urbano consolidado por ser ya existente.

En relación con a la segunda alegación, que pretende la inclusión de una serie de precisiones sobre interpretación y aplicación de la Normativa del Plan General, se considera que la inclusión de alguna de las precisiones enunciadas puede ser una aportación útil, y que por tanto se incorporan al actual artículo 7 de las normas urbanísticas del Plan. No obstante hay que señalar que, aparte de su longitud, parte del texto que se propone en la alegación estaría ya comprendido en la definición más genérica que se hace en el mencionado artículo sobre remisión a "los criterios generales interpretativos de nuestro ordenamiento jurídico y a los principios generales del sistema jurídico-urbanístico" y a la propia reglamentación de las Administraciones Locales.

Por tanto el artículo 7 quedará redactado de la siguiente forma:

*"1. Interpretación. Las prescripciones de estas normas y del Plan General Municipal de Ordenación, que constituyen una unidad coherente en su conjunto, se interpretarán conforme a los criterios generales de nuestro ordenamiento jurídico y a los principios generales del sistema jurídico-urbanístico.*

*La interpretación de este Plan General Municipal de Ordenación corresponde inicialmente a la administración local, Ayuntamiento de San Javier, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de revisión que otros organismos de la administración autonómica o estatal, en función de sus respectivos ámbitos de competencias, puedan ejercer sobre los contenidos del mismo.*

*En caso de discrepancia o contradicción en la documentación del Plan General Municipal de Ordenación, se atenderá para resolverla, primeramente a lo expresado en las normas particulares de zona en sus condiciones específicas, en segundo lugar a lo estipulado por las normas particulares de zona en sus condiciones genéricas, seguidamente en las normas generales, para tener en cuenta a continuación lo señalado en los planos de ordenación y en la memoria.*

*Como regla general, cada uno de los documentos del Plan General Municipal de Ordenación predominará sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, y si aún así existiere duda o imprecisión se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a las mayores superficies destinadas a zonas de uso y/o dominio públicos, la mejor conservación del patrimonio protegido, del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana, en aras del interés general de la colectividad. Si la discrepancia*



*o contradicción se produjese entre planos de escalas diferentes tendrá primacía el de mayor escala (menor divisor) y mayor detalle sobre el de menor escala y menor detalle.*

*Las referencias al articulado de la vigente legislación urbanística, ya sea estatal o autonómica, contenidas en toda la documentación del Plan General Municipal de Ordenación deberán entenderse sustituidas por las modificaciones legislativas sobre la materia que se lleven a cabo durante la vigencia del mismo.*

*2. Márgenes de tolerancia. En lo referente a los márgenes de tolerancia en cuanto a la superficie y forma de las delimitaciones de los ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística, se atenderá en primer lugar a lo expresado de forma específica en las normas de interpretación y aplicación para el desarrollo de los distintos tipos de instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística: suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados, planes parciales, planes especiales y unidades de actuación. La delimitación de los ámbitos de desarrollo, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística sin que ello suponga modificación del Plan General Municipal de Ordenación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

*a) Que no se altere la superficie del ámbito delimitado en los planos de ordenación en una cuantía superior al 10% de total, ya sea la variación de aumento o disminución de la misma.*

*b) Que no se altere la forma del ámbito correspondiente excepto por los ajustes y precisiones de sus límites.*

*c) Que la posible precisión o ajuste que se realice sobre la delimitación de suelo dotacional público, ya sea con destino a espacios libres o a equipamiento público, no suponga una disminución de su superficie.*

*3. En los casos de planes parciales, planes especiales y unidades de actuación que el Plan considera incorporados por provenir del planeamiento general anterior, cualquier reajuste superficial que afecte a una porción de más de un 10% de la superficie total, deberá ser tramitado como modificación del mencionado instrumento.*

*4. En el suelo urbano consolidado de licencia directa se aplicarán los parámetros de la ordenanza correspondiente a la superficie real de las manzanas o zonas definidas mediante alineaciones en los planos de calificación pormenorizada. Los reajustes de superficie, con excepción de todo el suelo urbano de La Manga, mantendrán los índices de aprovechamiento así como la superficie relativa de cesiones, referidos a la superficie total resultante. Estos reajustes se realizarán mediante estudio de detalle (ED) o plan especial de reforma interior (PERI) cuando exista una diferencia superior al 10% entre la superficie inicialmente considerada y la superficie resultante tras el reajuste, ya sea la variación de aumento o disminución de la misma, justificándose en ellos la superficie real obtenida”.*

## **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación, completamente en su primer apartado y parcialmente en cuanto a su segundo apartado.



***Número de Orden: 182***

***Alegante:*** Doña Dolores Ros Gallego.

***Ámbito o asunto:*** Zona norte de Pozo Aledo.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita reducir ligeramente la sección de un vial y desplazarlo hacia el Sur, para evitar afectar a una vivienda existente en suelo urbano consolidado, al norte del núcleo de Pozo Aledo.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Analizada la documentación gráfica que acompaña a la alegación, se ha comprobado efectivamente que el vial inicialmente propuesto afectaba a edificios existentes y que la corrección planteada, con una sección inferior solamente de un metro respecto a la aprobada, permitiría evitar tal demolición por cuanto sólo afectaría a un huerto y a un corral en ruinas.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Por tanto, se propone la estimación de la alegación, procediéndose a realizar esta corrección en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 183

**Alegante:** Don Simón Conesa Albadalejo.

**Ámbito o asunto:** Zona no urbanizable al Suroeste de El Mirador.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita reclasificar como suelo urbano consolidado la nave hortofrutícola de "Agrodolores" situada en SNU-NR al Suroeste del núcleo de El Mirador.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los terrenos objeto de esta alegación están formados por una finca de unos 25.000 m<sup>2</sup> situada de forma aislada a medio camino entre Lo Llerena y El Mirador, y están efectivamente ocupados por unas naves agroindustriales que son accesibles desde la carretera.

Se trata de una instalación aislada ya existente que no se ha desarrollado bajo ningún condicionante para que, en lo sucesivo, hubiera que considerar el suelo como urbano o urbanizable y que, desde luego, está completamente alejada de cualquier suelo urbano y, en absoluto, inserto en la malla urbana, como ocurre con muchas otras parcelas rústicas en las que se han admitido o tolerado usos agroindustriales.

Por ello, no es posible ahora aceptar la mecánica urbanística de considerar como suelo urbano aquéllos suelos no urbanizables que han sido ocupados por una actividad agrícola aislada, ya sea mediante autorización excepcional de interés público o mediante licencia directa por tratarse de suelos afectados por las Directrices del Litoral.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 184

**Alegante:** Don Santiago Martínez Esparza, en representación de la mercantil Explotaciones Agrícolas y Urbanas. S.L.

**Ámbito o asunto:** Terrenos al suroeste del acceso al Aeropuerto.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Sugiere reclasificar como suelo urbanizable sectorizado los terrenos situados al Sur del vial de acceso al Aeropuerto desde la Autopista AP-7, que están actualmente como suelo no urbanizable agrícola.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 185

**Alegante:** Don Fernando Zapata Escarabajal, en representación de la mercantil Explotaciones Agrícolas y Urbanas. S.L.

**Ámbito o asunto:** Playa de la Hita.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que en la zona de SNU-NL (No Urbanizable de Protección del Litoral) aplicado a la playa de la Hita, se permita un uso exclusivo de campamentos de turismo, adecuando dicha normativa a la que exige la legislación en la materia.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Las condiciones establecidas en el artículo 300 de la normativa urbanística del Plan General corresponden a la zona NL de Protección del litoral. Esta es una regulación que el Plan General aplica a la parte del litoral que no está comprendida en el espacio natural protegido (NA-2), ni lógicamente en el dominio público marítimo terrestre (NM). El tenor literal del artículo citado es el siguiente:

1. *Concepto. Incluye espacios del litoral que careciendo de otro tipo de protección, el Plan General considera que se deben impedir transformaciones urbanísticas en suelos de alta fragilidad paisajística.*
2. *Usos. Se permiten los siguientes usos:*
  - *Forestales y naturalistas.*
  - *Agropecuarios: sólo las actividades agrícolas, no siendo posible las explotaciones ganaderas ni almacenes agrícolas.*
  - *Infraestructuras vinculadas a la ejecución, conservación y mantenimiento de obras y servicios públicos.*
  - *Campamentos de turismo.*
  - *Usos provisionales.*
3. *Construcciones. No se permitirá ningún tipo de construcción salvo las ajustadas a los usos permitidos.*

*Los campamentos de turismo precisarán de un plan especial de complejo o instalación turística que se sujetará a las siguientes condiciones:*

*El índice de edificabilidad máxima no superará 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Se deberá estudiar y resolver las soluciones de acceso adecuadas.*

*Se estudiará y resolverá las redes de servicios necesarias para el funcionamiento del establecimiento.*

*Se justificará la integración ambiental y paisajística del establecimiento turístico".*

Las condiciones normativas del mencionado artículo permiten específicamente el uso de campamentos de turismo, y por otra parte, las mencionadas condiciones coinciden básicamente con las exigibles por la legislación sectorial aplicable para este tipo de usos y no pueden ser lógicamente contradictorias con las condiciones establecidas por la legislación estatal de Costas para la admisión de usos en las zonas de servidumbre. Hay que recordar al respecto que la actividad de camping actualmente existente se sitúa entre el límite del dominio público y la carretera de acceso, colindante con la zona aeroportuaria, estando la mayor parte de la misma situada dentro de la zona de servidumbre del dominio público.

El Plan General, trasladando y estableciendo claramente este conjunto de requisitos, no puede entrar a valorar el eventual perjuicio económico mencionado en el escrito y que podría derivarse del cumplimiento de la normativa que se exige para adecuar y regularizar la actividad, sobre todo teniendo en cuenta que la misma se está desarrollando desde hace tiempo y que es necesario ajustarla a los actuales requerimientos de la legislación sectorial. Por otro lado señalar que en el escrito no se aporta precisión ni concreción alguna sobre cuáles podrían ser esos supuestos perjuicios.



***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 186

**Alegante:** Doña María Sáenz de Santa María y otros.

**Ámbito o asunto:** PP Torre-Mínguez.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan que se rectifiquen las condiciones de uso y edificación para la tipología RU-4, proveniente de la Ordenanza TM-4 del PP Torre-Mínguez Adaptado-Revisado y de las NN.SS, estableciendo como uso fundamental el de vivienda unifamiliar aislada y se le adjudique una densidad máxima de nº de viviendas equivalente a una vivienda cada 300 m<sup>2</sup> de parcela.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las especiales circunstancias existentes en la zona del antiguo Plan Parcial de Torre Mínguez y para no introducir elementos distorsionadores de la trama urbana, se considera como lo más conveniente que se permitan las viviendas unifamiliares aisladas o adosadas pero manteniendo el tamaño máximo de parcela como hasta ahora, esto es, con una parcela mínima de 300 m. por cada vivienda. Al margen de ello se estima procedente no condicionar a un número máximo de viviendas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 187

**Alegante:** Don José Manuel Ferrer Cánovas.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-10 y US-SJ-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la reordenación y delimitación de un único ámbito de actuación para varios propietarios de suelo en los US-SJ-10 y US-SJ-20. Solicitan aumentar la edificabilidad y propone la delimitación de un ámbito de desarrollo que aglutine toda la propiedad y quede incorporado al suelo urbanizable sectorizado, proponiendo alternativas de ordenación. También solicitan un cambio en la densidad y un mayor aprovechamiento.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

Por ello, sólo es en determinadas situaciones cuando puede suceder que haya coincidencia entre los límites de un ámbito, de un vial básico o de una pieza de calificación, con el lindero de una propiedad rural, y no se podía condicionar la futura estructura a la forma de la ocupación preexistente del territorio, como de hecho no sucede en ningún planeamiento general.

Solo en circunstancias donde por algún motivo muy justificado de interés público se tuvieran que alterar estos principios de preponderancia de la nueva ordenación o donde pudieran casualmente coincidir los objetivos del Plan con una determinada delimitación de la estructura rural, es donde se podrá producir esa superposición de linderos de propiedad y de límites, viarios, calificaciones, etc., de los nuevos ámbitos del Plan General.

En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.



### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 188

**Alegante:** Don Juan Gisbert Díaz, don Asensio García López y don Pedro Sáez Rosique, en representación de la mercantil Cybops, S.L.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-41.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita integrar el Plan Parcial "Rotonda de El Mirador", aprobado definitivamente el día 27 de octubre 2006, coincidente con el ámbito US-SJ-41, con todas sus determinaciones, entendiendo que este documento confiere a los promotores los derechos y obligaciones estipulados en el mismo.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Estimando que en este caso concreto el mantenimiento de las determinaciones del Plan Parcial tal como fue aprobado en su momento puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación general al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General el conjunto de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente.

No obstante, se revisará si alguna determinación de este plan parcial pudiera afectar a las zonas de borde del ámbito en cuanto a la funcionalidad de los viarios y conexiones exteriores del mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación con las reservas señaladas en el último párrafo, procediéndose a realizar la corrección que procediese en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 189

**Alegante:** Confitería La Cierva, S.L.

**Ámbito o asunto:** Frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan exención de parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> en la ordenanza RA-3 para determinadas manzanas del entorno del frente marítimo según prescribe el artículo 152 de la Sección 3 del PGMO.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones realizadas en las alegaciones y comprobado que efectivamente en las manzanas señaladas, se constata que la regulación de la ordenanza RA-3 (actualmente RA-1) podría resultar de difícil aplicación en una parte importante de las parcelas por no cumplir éstas con la superficie mínima exigida de 300 m<sup>2</sup>.

La ordenanza aplicada por el Plan General, la denominada RA-3, actualmente RA-1, que proviene de la normativa T-3 de las Normas Subsidiarias, define un tipo determinado de edificación acorde con el escaso tamaño de las manzanas y con el parcelario de las mismas. No obstante, en este tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del Plan se ha aprobado la modificación nº 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), la cual presenta como uno de sus objetivos la introducción de una nueva norma particular de zona para todas las manzanas de Santiago de la Ribera situadas en el frente marítimo. Estas manzanas son las comprendidas desde la Calle Conde Campillo hasta la Calle Ronda de Poniente, el Paseo Colón y Calle Cánovas del Castillo.

Por lo tanto, el Plan General integrará las determinaciones planteadas en la modificación aprobada ya que se corresponden con las directrices y objetivos del propio plan, y que dan satisfacción a lo solicitado por la interesada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 190

**Alegante:** Don Pedro Marín Martínez.

**Ámbito o asunto:** Polígono Z-1 de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita revisar la norma RU-11 del documento del Plan General aprobado inicialmente en lo referente al adosamiento a línea de fachada, para poder seguir aplicando la norma del texto refundido de las NN.SS, que incluye las excepciones a RU-11 provenientes de R-I-1 cuando las parcelas están afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Lo solicitado se refiere al apartado V-3.11.6 de la normativa de las NNSS, que permite una excepción a la regla general de parámetros urbanísticos para las parcelas que estén afectadas por el deslinde del dominio público marítimo terrestre. Teniendo en cuenta que esta normativa se ha venido aplicando desde la plena vigencia del documento de Normas Subsidiarias y con el fin de no generar una situación discriminatoria en relación a las parcelas que no han podido aún hacer uso de la misma, se considera aceptable su incorporación a la normativa del documento del Plan General. Por ello, las normativas que regulan las parcelas destinadas a usos residenciales unifamiliares (artículos 196, 197 y 198 de la normativa del PGMO), establecerán que:

*“Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Aún así, se ha considerado oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde de la DPMT y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según el añadido normativo mencionado más arriba.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 191

**Alegante:** Don Antonio Manuel Gallego Azabal, en representación de la mercantil Valmar Criado 95, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propietaria de unos terrenos ubicados en el suelo urbanizable no sectorizado denominado UN-SJ-20 "El Palomar" solicita convertirlo en suelo urbanizable sectorizado con una ordenación más detallada.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La opción desde el Plan General de plantear como sectorizados determinados ámbitos de entre los propuestos como ámbitos de suelo urbanizable, ha sido adoptada en función de diversas consideraciones que se han tenido en cuenta a la vez, como la configuración de un conjunto de terrenos que tengan un tamaño suficiente para ser sectorizado y objeto de un plan parcial, que tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares, y que la parte del ámbito urbanizable tenga una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios.

También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que interesa ordenar desde el Plan General como tal tipo de suelo, sabiendo que, en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 192

**Alegante:** Don Antonio Manuel Gallego Azabal, en representación de la mercantil Valmar Criado 95, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-30 "La Aceña"

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita convertir el suelo urbanizable no sectorizado denominado UN-SJ-30 "La Aceña", donde posee fincas, en suelo urbanizable sectorizado y que se proceda a una ordenación más detallada al objeto de que se puedan desarrollar posteriormente los correspondientes planes parciales.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La opción desde el Plan General de plantear como sectorizados determinados ámbitos de entre los propuestos como ámbitos de suelo urbanizable, ha sido adoptada en función de diversas consideraciones que se han tenido en cuenta a la vez, como la configuración de un conjunto de terrenos que tengan un tamaño suficiente para ser sectorizado y objeto de un plan parcial, que tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares, y que la parte del ámbito urbanizable tenga una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios.

También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que interesa ordenar desde el Plan General como tal tipo de suelo, sabiendo que, en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 193

**Alegante:** Don José Madrid Egea, en representación de SAT N° 2457 San Cayetano.

**Ámbito o asunto:** UA-LL-2, UA-LL-3 y UA-LL-4.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Se manifiesta en contra de las unidades de actuación UA-LL-2, UA-LL-3 y UA-LL-4 aportando una serie de observaciones sobre la supuesta inviabilidad de las mismas. Además proponen una ordenación compacta para la zona industrial situada sobre la carretera de El Mirador.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se considera que en relación al sector UA-LL-2 alguna de las parcelas estaban ya suficientemente consolidadas, por lo que las mismas se han eliminado de la unidad de actuación, así como parte de los terrenos que son suelo no urbanizable y que habían sido inicialmente incluidos. Hay que señalar a este respecto, que al no haberse desarrollado la unidad de actuación, las anteriores condiciones que pudieran derivarse de las NN.SS., no se han llegado a patrimonializar por lo que cualquier cambio que se haya podido producir en dichas condiciones no puede dar lugar a ningún tipo de indemnización.

En lo que respecta a la UA-LL-3, según la numeración del documento de aprobación inicial, se puede considerar que aún quedan pendientes procesos de reordenación de viales y accesos a pesar de la edificación consolidada existente, por lo que se estima oportuno mantener la delimitación de la unidad de actuación.

Conforme a la última revisión del Plan General, la unidad de actuación nº 2 ha desaparecido, quedando ahora los terrenos integrados en el sector US-LL-1, de uso global de actividad económica industrial, en el que se podrá obtener el aprovechamiento urbanístico que le corresponda a cada propietario; se ha eliminado la UA-LL-3 definida en la aprobación inicial, cuyos terrenos quedan incluidos en el suelo urbano consolidado, y se ha eliminado también la UA-LL-2 existente en la aprobación inicial, quedando integrados alguno de sus terrenos en el sector US-LL-1. Asimismo, los terrenos del alegante quedan, en parte, integrados ahora en la actual UA-LL-3 como suelo urbano no consolidado, y en parte, en suelo urbano consolidado.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto a lo solicitado para la UA-LL-3 y en cuanto a la consideración de parte de sus terrenos como suelo urbano consolidado, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 194

**Alegante:** Don Francisco Javier García García.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-4B.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que se reduzca el ancho propuesto para el vial CN-332-A por afectar a la vivienda de su propiedad situada en el PP-SJ-4B de carácter industrial con lo que se evitaría la demolición de una vivienda habitual, proponiendo por un lado el cambio de delimitación del ámbito con la exclusión de construcciones existentes en el mismo y la reducción del ancho del vial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El vial al que se refiere es una carretera nacional en cuya franja de servidumbre y zona de límite de la edificación el Plan General ha establecido unas alineaciones que otorguen a dicha avenida el ancho que le corresponde por su rango.

Las partes de edificaciones que estén construidas dentro de los límites máximos de la edificación, como es el caso de una parte importante de la propiedad del alegante, deberán ser demolidas para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Carreteras y permitir trazar la alineación correcta de este vial según ha quedado aprobado en el Plan General.

Al no poderse por ello considerar como una zona con edificación residencial consolidada es por lo que se han incluido el conjunto de los terrenos que están en las mismas circunstancias, en un plan parcial, el PP-SJ-4B equivalente a la UE-B del plan parcial "Venta El Pino", cuyo uso principal, el industrial, no interfiere en el objetivo principal de favorecer la integración de todos estos suelos en un ámbito de planeamiento de modo que tengan derecho al reparto proporcional de los aprovechamientos asignados a dicho ámbito.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 195

**Alegante:** Don José María Gómez Fernández, en representación de la mercantil Rents & Business Berber, S.L.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-2A "Senda de El Recuerdo".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que una parcela de 1.073 m<sup>2</sup> situada en la unidad A del plan parcial "Senda del Recuerdo", ahora denominado PP-SJ-2A según el PGMO, y calificada por el mismo de equipamiento social privado, se le asigne una calificación zonal que permita el uso hotelero .

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En la normativa urbanística del Plan General se define ahora la ordenanza DX para los usos dotacionales privados en el artículo 257, que se remite al cuadro de usos previstos en el artículo 133, y que establece la prohibición de los usos hoteleros y turísticos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 196

**Alegante:** Doña Francisca Hernández Sánchez.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-4B " Venta El Pino".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que el PGMO, al definir el PP-SJ-4B, no ha respetado la situación urbanística de la unidad de actuación B del PP "Venta El Pino", generando perjuicios a los propietarios.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El criterio del Plan General es el respeto de la ordenación de los planes parciales definitivamente aprobados con anterioridad y su integración, salvo casos justificados y excepcionales en los que no coincidieran con los objetivos del Plan General, lo que ocurre en este caso, razón por la cual resulta conveniente mantener la vigencia del plan parcial de referencia con pequeños retoques en su ordenación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 197

**Alegante:** Doña Francisca Hernández Sánchez.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-40 y US-SJ-50.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita cambiar el diseño del vial de delimitación entre US-SJ-40 y US-SJ-50 para que no afecte a varios inmuebles de su propiedad.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos sistemas generales de equipamiento o espacios libres que se considere necesario precisar. No será posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues por un lado cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y funcionalidad de la red que se va a implantar y por otro lado, de aceptar este tipo de argumentos de la alegante, sería automáticamente aplicable al resto de todas las propiedades haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 198

**Alegante:** Don José Luis Satoca Sánchez, en representación de la mercantil Sociedad Cooperativa Limitada Hortamira.

**Ámbito o asunto:** US-MI-31.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una alternativa para ordenar el sector US-MI-31 en el que se ubica la S.C.L. "HORTAMIRA" y que se describe en los planos que acompaña. Proponen modificar el viario interior y la rotonda, que estiman innecesaria, ya que los camiones tendrían problemas de acceso y que existen instalaciones industriales en una parcela que debería ser indivisible. Proponen la reordenación de una zona industrial consolidada, cuyo uso global se mantendría y que sería accesible a través de un viario perimetral.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se analiza la propuesta alternativa a la ordenación y se reconoce la existencia de unas naves agroindustriales que efectivamente habría que trasladar si se mantuviera el diseño aprobado por el documento del Plan General, lo que lógicamente acarrearía un importante coste económico dada la magnitud de lo construido.

Sin embargo resulta bastante evidente que la presencia de una parcela destinada a usos productivos, con una superficie muy importante, y tan próxima al núcleo de El Mirador, plantea serias dificultades para el normal desarrollo del mismo hacia la zona Oeste.

Por ello, intentando compatibilizar las argumentaciones de la alegante con las necesidades futuras de mantener una mínima permeabilidad de los tejidos urbanísticos del desarrollo del núcleo, se tratará de modificar la ordenación inicialmente propuesta manteniendo la integridad de las edificaciones actuales, si bien en cuanto al trazado de las futuras calles y pensando en un desarrollo normal del resto de parcelas que conforman este sector, será necesario disponer de parte de los terrenos de la parcela de la alegante para establecer la reserva de la red viaria.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 199

**Alegante:** Don Juan Moreno González.

**Ámbito o asunto:** Caserío de Las Palomas en suelo no urbanizable.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la clasificación como suelo urbano de unos terrenos de suelo no urbanizable situados junto a la zona conocida como caserío de Las Palomas, pero en su gran mayoría externos a dicho caserío. La propuesta incluye una ficha para su desarrollo mediante un plan especial de núcleo urbano rural.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

La propuesta que realiza el alegante se refiere a suelo que técnicamente, sólo se podría clasificar como urbanizable pues a día de hoy no dispone de la más mínima condición de suelo urbano como pretenden, ni tampoco existe un núcleo rural reconocido, aparte de que incluso en el caso de haber existido tal tipo de núcleo, ello no daría lugar a otra cosa que a su estricta delimitación y nunca a un desarrollo urbanístico sobre suelo no urbanizable.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder extraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según



dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continua de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

No obstante y como resultado de un reconocimiento actualizado de las diversas agrupaciones reales de viviendas existentes en el suelo no urbanizable delimitado por el Plan para revisar con todo detalle aquellas agrupaciones que pudieran efectivamente considerarse como suelo urbano de núcleo rural, se deduce que la agrupación denominada Caserío de Las Palomas puede incluirse en la categoría de suelo urbano de núcleo rural, incorporando por tanto las parcelas construidas que efectivamente constituyen el mencionado caserío.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados.



**Número de Orden:** 200

**Alegante:** Don Juan Moreno González.

**Ámbito o asunto:** Zona al Norte de Lo Llerena.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la recalificación de suelo no urbanizable situado al Norte de Lo Llerena, como suelo urbanizable sectorizado. Los terrenos ocupan unos 128.000 m<sup>2</sup> y se sitúan al Norte y hasta el límite del término municipal.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan



General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



***Número de Orden:*** 201

***Alegante:*** Don Juan Moreno González.

***Ámbito o asunto:*** Zona al Este de las instalaciones de Himoinsa junto a la autovía de Murcia por Balsicas.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Propone la creación de un nuevo ámbito o sector de suelo urbanizable sectorizado de uso Industrial, al Este del suelo urbano industrial "Himoinsa I" y "Forjados del Mediterráneo".

***INFORME / CONTESTACIÓN***

De los últimos trabajos de revisión del PGMO se ha estimado conveniente la ampliación del suelo urbanizable en el ámbito señalado por el interesado, quedando parte de sus terrenos incluidos en el sector US-PA-4.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación puesto que algunos de los terrenos propuestos quedan incluidos en el US-PA-4.



**Número de Orden:** 202

**Alegante:** Don Mariano Pérez Pérez.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-1B "Campomar".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone adaptar la normativa RU-14 del PE-SR-1B, a la normativa P-2 proveniente del plan especial de reforma interior "Campomar" en todos sus parámetros, incluidos retranqueos a fachada y a medianerías. Manifiesta que el plan especial se encuentra aprobado y están pendientes de ejecución las obras de urbanización, habiendo diferencias entre la subzona RU-14 y las determinaciones del PERI (retranqueos) de modo que el Plan altera las previsiones del PERI.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Dado que en este caso se trata de un plan especial que ha sido incorporado al Plan General parece adecuado que la normativa se corresponda igualmente con la del instrumento de desarrollo aprobado. Por ello se ajustarán los parámetros de la RU-14 (actualmente RU-9), incluidos los retranqueos a fachada y medianerías, a los de la normativa denominada P-2 en el plan especial.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 203

**Alegante:** Doña Dolores Pérez Pérez.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-1B "Campomar".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone adaptar la normativa RU-14 del PE-SR-1B, a la normativa P-2 proveniente del plan especial de reforma interior "Campomar" en todos sus parámetros, incluidos retranqueos a fachada y a medianerías. Manifiesta que el plan especial se encuentra aprobado y están pendientes de ejecución las obras de urbanización, habiendo diferencias entre la subzona RU-14 y las determinaciones del PERI (retranqueos) de modo que el Plan altera las previsiones del PERI.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Dado que en este caso se trata de un plan especial que ha sido incorporado al Plan General parece adecuado que la normativa se corresponda igualmente con la del instrumento de desarrollo aprobado. Por ello se ajustarán los parámetros de la RU-14 (actualmente RU-9), incluidos los retranqueos a fachada y medianerías, a los de la normativa denominada P-2 en el plan especial.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 204

**Alegante:** Don Enrique Escudero Garre, en representación de la mercantil Escudero Inmonova, S.L.

**Ámbito o asunto:** US-SR-30.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Proponen una nueva ordenación del sector US-SR-30, la eliminación del número de viviendas, o de fijarse, que fuese de 20 viviendas por hectárea. Se hacen consideraciones sobre la edificabilidad. También se manifiestan contra la supuesta carga excesiva de sistemas generales en los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado para absorber el déficit existente en el suelo urbano y que debieran ajustarse a lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Suelo regional.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

No obstante, en el caso muy particular de esta alegación, y dada la estructura de la malla resultante en esta zona y determinados condicionantes como el paso del canal del Taibilla, hay posibilidad de permitir una cierta reordenación para mejorar la funcionalidad del ámbito, en cuyo nuevo diseño podría ser posible tener en cuenta alguna de las soluciones propuestas.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.

En relación a la cantidad y proporción de sistemas generales de cada ámbito o área de suelo urbanizable es la establecida numéricamente en las fichas urbanísticas, siendo la grafiada una expresión de las zonas de ubicación vinculantes de cada uno de los distintos sistemas pero no el reflejo exacto de las futuras piezas de cesión que serán determinadas en los instrumentos posteriores de desarrollo. Su cuantía es similar para todos los ámbitos del municipio, habiéndose establecido por el Plan General coeficientes de cesión para cada caso, que cumpliendo con lo prescrito reglamentariamente como valores en todo caso mínimos, que el planeamiento municipal tiene potestad para incrementar, tienen como objetivo paliar las necesidades de la zona objeto de desarrollo y del municipio en su conjunto.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación parcial de la alegación procediendo a modificar el índice de edificabilidad, eliminar el número de viviendas, ajustando la ordenación y ajustando los sistemas generales necesarios para el sector y la compensación del déficit existente.



**Número de Orden:** 205

**Alegante:** Don Adolfo De Gea Aguilar.

**Ámbito o asunto:** Zona de la carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que la finca de su propiedad que está en los terrenos afectados por la carretera MU-301 autovía Santomera – Mar Menor y con una superficie de 30,324 m<sup>2</sup>, pase a ser suelo urbanizable sectorizado calificándose como sistema general viario y tenga uso terciario.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 206

**Alegante:** Doña Genoveva Martínez Egea.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-40 y US-SJ-41.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que los sectores US-SJ-40 y US-SJ-41 del PGMO no afecten a dos fincas con sus casas familiares que existen desde hace muchos años y son las viviendas más antiguas de Los López.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las Fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos Sistemas generales de equipamiento o Espacios Libres que se considere necesario precisar. No será por tanto posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues por un lado cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y funcionalidad de la red que se va a implantar y por otro, de aceptar este tipo de argumentos para la alegante, sería automáticamente aplicable al resto de todas las propiedades haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 207

**Alegante:** Don Francisco Javier García Martínez, en representación de la Asociación para la Integración del discapacitado de la comarca del Mar Menor (AIDEMAR).

**Ámbito o asunto:** Plan Parcial Ciudad Jardín.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la adecuación de la parcela de 5.000 m<sup>2</sup> cedida a "AIDEMAR" en el plan parcial "Ciudad Jardín" conservando la ubicación del actual edificio, manteniendo la edificabilidad proveniente del plan parcial, así como la ampliación de los usos previstos para esta parcela a los de carácter social, en especial para "atención y rehabilitación de personas con discapacidad y dependientes". Para ello proponen el mantenimiento del equipamiento público educacional y espacio libre de manzana pero admitiendo estas adecuaciones.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Al tratarse del reconocimiento de una situación de hecho que se produjo una vez fue cumplimentado el plan parcial, puede procederse a modificar la Ordenanza aplicable en el sentido de dar mayor flexibilidad al equipamiento mediante la Ordenanza DX reflejando para este caso los parámetros de un máximo de 3 plantas edificables y de una ocupación libre para la edificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 208

**Alegante:** Don Teodoro Martínez Delgado.

**Ámbito o asunto:** Zona de la carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la calificación como sistema general viario de los terrenos afectados por la autovía en los márgenes de la actual carretera MU-301, y con una superficie de 20,124 m<sup>2</sup>, con posibilidad de integrarse en suelo urbanizable sectorizado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 209

**Alegante:** Don Ricardo Martínez Rodríguez.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-40

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que dos fincas de su propiedad que se localizan en el Partido de la Calavera, "Paraje del Tío Lope" o zona de los López, con viviendas, no se vean incluidas por la ordenación planteada en el ámbito US-SJ-40, pues su naturaleza ya es urbana.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La mera justificación de un recibo de IBI no es, en principio, sinónimo de que las fincas se tengan que considerar desde el punto de vista urbanístico como suelo urbano consolidado ni siquiera como suelo urbano, pues en ello influyen otros factores como, por ejemplo, el de la integración en la malla urbana, el acceso inmediato y directo a todas las redes de servicios con el nivel de requerimientos adecuados y desde luego que el planeamiento no prevea un tipo de ordenación distinto al que ofrece la forma de la finca y el tipo de construcción sobre la misma.

Además, es necesario tener en consideración que el uso propuesto para la zona será el industrial, por lo que las viviendas actuales no podrán ser compatibles con el mismo.

La ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues de otro modo se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las Fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos Sistemas generales de equipamiento o Espacios Libres que se considere necesario precisar. No será por tanto posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues por un lado cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y funcionalidad de la red que se va a implantar y por otro, de aceptar este tipo de argumentos para el alegante, sería automáticamente aplicable al resto de todas las propiedades haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 210

**Alegante:** Don Valentín Botella Ros, en representación de la mercantil Procumasa, S.A.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-20, UN-SJ-10 y US-SJ-22.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea nuevas propuestas de sectorización para los sectores UN-SJ-20, UN-SJ-10 y US-SJ-22, y manifiesta la poca viabilidad de la edificabilidad máxima asignada a estos ámbitos así como el exceso de sistemas generales previstos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenación del futuro urbanístico se ha realizado en base a la delimitación de piezas de suelo de un tamaño lo suficientemente importante como para que permita un desarrollo posterior unificado y simultáneo de cada una de las mismas. Será al interior de cada una de estas piezas donde las decisiones de calificación pormenorizada se podrán adoptar de forma coherente para permitir una ordenación racional y funcional.

En base a ello se han establecido límites muy claros entre cada uno de esos ámbitos, de forma que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad con una trama viaria principal sencilla y coherente, cuya urbanización deberá quedar concluida, y dar lugar a las diversas zonas de cesión pública y zonas de aprovechamiento con formas geométricas sencillas y fáciles de construir y destinar a las distintas finalidades.

El conjunto de toda esta futura ordenación no ha podido realizarse en base a los caminos existentes ni a las formas de las propiedades, pues obviamente tanto esa trama rural como la forma de las actuales parcelas no coinciden casi nunca con directrices o formas que puedan interesar desde el punto de vista de la lógica urbanística de ciudad. Por esta razón tampoco es posible ni se puede contemplar la delimitación de ámbitos urbanizables ajustándolos a una propiedad o a un grupo de propiedades concretas.

Por ello, sólo es en determinadas situaciones cuando puede suceder que haya coincidencia entre los límites de un ámbito, de un vial básico o de una pieza de calificación, con el lindero de una propiedad rural, y no se podía condicionar la futura estructura a la forma de la ocupación preexistente del territorio, como de hecho no sucede en ningún planeamiento general.

Solo en circunstancias donde por algún motivo muy justificado de interés público se tuvieran que alterar estos principios de preponderancia de la nueva ordenación o donde pudieran casualmente coincidir los objetivos del Plan con una determinada delimitación de la estructura rural, es donde se podrá producir esa superposición de linderos de propiedad y de límites, viarios, calificaciones, etc., de los nuevos ámbitos del Plan General.

En todo caso los mecanismos dispuestos en la legislación y en este Plan permitirán incorporar con toda normalidad cada una de las propiedades a los sucesivos desarrollos urbanísticos, siguiendo los pasos previstos.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar.



### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de las alegaciones en cuanto al incremento del índice de edificabilidad que pasa a ser de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y a la eliminación de la densidad de viviendas, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 211

**Alegante:** Doña María del Carmen Zapata Saura.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-30.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea diversas consideraciones sobre el ámbito UN-SJ-30 en el sentido de que aumente de tamaño para reducir cargas o bien se reduzca el ancho de viales. Igualmente solicita la modificación de un vial para respetar una edificación existente.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las modificaciones propuestas en el ámbito para reducir cargas se propone la realización de un estudio más detallado para no establecer desde el Plan General condiciones de la sección de los viarios que pudieran no justificarse plenamente de manera que se realizarán cambios en la estructura propuesta para mejorar estos aspectos.

En relación con la modificación del vial se puede informar que la ordenación de los futuros desarrollos urbanísticos se basa gráficamente en una serie de directrices geométricas que en su momento se convertirán en viarios que deben respetar unos mínimos requisitos de continuidad, linealidad e igualdad de secciones. Estos viarios son la trama básica sobre la cual se van distribuyendo los usos públicos y privados, formando así los nuevos barrios.

En el caso de un Plan General, es imprescindible condicionar las directrices de los viarios más importantes pues, de otro modo, se llegaría rápidamente a resultados inaceptables desde el punto de vista de la fluidez, el entendimiento y la eficacia de la futura red viaria del municipio así como de las formas de las manzanas resultantes. Es por así decirlo, uno de los cometidos fundamentales del planeamiento general municipal.

En algunos casos se opta por utilizar esta red de viarios principales para establecer los límites de los diversos ámbitos de suelo urbanizable, sectorizado o no, de manera que la posterior ejecución de los mismos tenga una lógica de unidad y uniformidad dejando al menos concluida la urbanización de la mitad de la sección de dichos viarios, pudiendo así estos servir correctamente a los usuarios de los suelos recién urbanizados.

En el caso de la alegación, el nivel de jerarquía de la red es muy importante y quedará perfectamente señalado e identificado en las fichas de cada ámbito de suelo urbanizable, especificando el trazado que se considere vinculante así como la situación vinculante de aquellos sistemas generales de equipamiento o espacios libres que se considere necesario precisar. No será por tanto posible modificar la ubicación de estos elementos vinculantes para incluir determinadas propiedades enteras en uno u otro lado o para preservar edificaciones de tipología rural o parte de las mismas, pues por un lado cualquier desplazamiento afectaría en este caso concreto a la lógica y funcionalidad de la red que se va a implantar y por otro, de aceptar este tipo de argumentos para la alegante, sería automáticamente aplicable al resto de todas las propiedades haciendo completamente imposible el trazado de cualquier viario e inviable el planeamiento en sí mismo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la estimación parcial de la alegación en relación a la admisión de la revisión de la estructura del ámbito UN-SJ-30 para mejorar la disposición de los viarios y manzanas pero no es posible modificar la ordenación para evitar la demolición de una edificación existente.



**Número de Orden:** 212

**Alegante:** Doña María del Carmen Zapata Saura.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea diversas consideraciones sobre el ámbito US-SJ-40 como aumentar el índice de edificabilidad hasta 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o reducir la superficie de los sistemas generales de espacios libres.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En cuanto a la solicitud de incrementar el índice de edificabilidad debemos informar que, analizados los aprovechamientos de las diversas zonas de carácter industrial, es posible plantearse un ligero incremento del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, estudiando hasta donde es posible incrementarlo para que no sea excesivo en función de la situación de los terrenos y de los requerimientos del propio uso industrial.

En cuanto a la solicitud de reducir las cesiones de sistemas generales, la cantidad y proporción de sistemas generales de cada ámbito o área de suelo urbanizable es la establecida numéricamente en las fichas urbanísticas. Su cuantía es similar para todos los ámbitos del municipio, habiéndose establecido por el Plan General coeficientes de cesión para cada caso, que cumpliendo con lo prescrito reglamentariamente como valores en todo caso mínimos, que el planeamiento municipal tiene potestad para incrementar, tienen como objetivo paliar las necesidades de la zona objeto de desarrollo y del municipio en su conjunto.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la modificación del índice de edificabilidad en la cuantía que posteriormente se señale en el documento de aprobación provisional, y se propone la desestimación en relación a la modificación de las cuantías de los sistemas generales previstos.



**Número de Orden:** 213

**Alegante:** Don Francisco Martínez Gómez, en representación de la mercantil Veneciola Beach, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-MNA-A1 del Polígono A de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Se adjunta una propuesta de modificación de afecciones en la parcela A-94 de Veneciola, al existir un proyecto de desarrollo presentado en el Ayuntamiento y ante el Ministerio de Medio Ambiente que ha sido resuelto favorablemente. Manifiesta que las cesiones planteadas en el Plan General reducen la parcela a más de la mitad y que estarían en disponibilidad de ceder una senda de unos 6 metros de sección. Asimismo, entienden que la definición de una unidad de actuación sería innecesaria pues estima que se pueden obtener las cesiones de forma individualizada ya que, en concreto, ninguna de las parcelas del ámbito de la UA-MN-A1 resultarían inedificables por aplicación de las determinaciones de Costas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para la parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*



*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 214

**Alegante:** Doña María del Carmen González Lorca.

**Ámbito o asunto:** Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea la problemática de una finca de su propiedad, calificada como RU-2, que cuenta con una superficie de 192,50 m<sup>2</sup>, que resulta inferior a la parcela mínima de esta zona que es de 200 m<sup>2</sup>, y plantea la necesidad de una ordenanza nueva o la aplicación de una ordenanza de las previstas ya en el PGMO cuya parcela mínima sea menor.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En base a casos como el citado por la alegante parece oportuno precisar que la regulación de parcela mínima lo sea sólo a efectos de posteriores segregaciones, siendo edificables las parcelas existentes en la fecha de la aprobación inicial del plan General conforme a los parámetros reguladores de las condiciones de edificación en esta zona.

La modificación número 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), establece una excepción a la parcela mínima que permite su edificación a pesar de no cumplir con la superficie indicada en la ordenanza de zona.

Dicha excepción ha sido incorporada a la normativa urbanística del Plan General, y así el párrafo 3º de su artículo 134 dice literalmente: "*1. Los parámetros geométricos de parcela mínima establecidos en cada una de las normas particulares de zona del suelo urbano serán de obligado cumplimiento a efectos de parcelación, entendiéndose ésta como la división de un predio existente en dos o más lotes susceptibles de ser edificados de acuerdo con las condiciones establecidas por la norma particular de zona que le sea de aplicación, así como también en los casos en los que se planteen variaciones en la superficie y/o dimensiones de los predios existentes.*

*2. A efectos de edificación serán aplicables los mismos parámetros geométricos de parcela mínima establecidos por la norma particular de zona que le sea de aplicación a aquellos predios que provengan de parcelaciones a las que le son de aplicación las mismas condiciones referidas al párrafo anterior.*

*3. Los predios existentes, edificados o no, que incumplan uno o más de uno de los parámetros geométricos de parcela mínima fijados por la norma particular de zona que le sea de aplicación o que a resultas de alteraciones superficiales y/o dimensionales ocasionadas por la aplicación de condiciones impuestas de carácter legal de obligado cumplimiento queden en la misma circunstancia de incumplimiento, podrán ser eximidos del cumplimiento de los mencionados parámetros únicamente a efectos de edificación, siéndoles aplicables el resto de parámetros urbanísticos de su norma particular de zona".*

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación, sin perjuicio de que la pretensión de la interesada se haya visto satisfecha por otra vía.



**Número de Orden:** 215

**Alegante:** Don Pedro Antolinos Sáez, en representación de la mercantil Futurnice, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona RV-1 en Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Plantea que, para poder legalizar las obras de dos edificios de viviendas situados en el interior de una manzana y que tienen expediente sancionador contra la empresa Futurnice, S.L., se modifique la Ordenanza. En concreto, alegan que la Ordenanza RV-1 (antigua Ordenanza T-1 en NN.SS.), que les corresponde aplicar, tiene la posibilidad de ocupación del 100% de la planta baja cuando se trata de local comercial, y solicitan que sea también considerada dicha ocupación del 100% cuando existan usos residenciales en dicha planta, eliminando el parámetro de fondo máximo edificable.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenanza RV-1 tiene una serie de condiciones diseñadas para el normal desenvolvimiento de la actividad edificatoria de una forma armoniosa y equitativa, igual para todos los propietarios. Además, tiene como finalidad que las viviendas tengan todas ellas accesos directos a la vía pública. Por ello, se limita el fondo edificable hasta un máximo que no es posible rebasar y ello para todas las propiedades por igual.

No tiene por tanto ninguna lógica alterar una norma general para permitir la legalización de unas obras realizadas sin licencia, ni puede ser éste el cometido de un Plan General, debiendo resolverse la cuestión mencionada por una vía distinta a la de la tramitación de este Plan.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 216

**Alegante:** Don Pedro Antolinos Sáez, como presidente de la Junta de compensación en constitución de la UA nº 1 de San Javier.

**Ámbito o asunto:** UA-SJ-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita mantener para el sector UA-SJ-1 del PGMO, las determinaciones de la Unidad de Actuación nº1 "Los Seguras" de las NN.SS., eliminando la limitación del nº de viviendas por hectárea y manteniendo la edificabilidad neta como en las NN.SS., así como su consideración como suelo urbano consolidado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En determinadas unidades de actuación, como en el caso de la que es objeto de alegación, el Plan General ha fijado unos objetivos de clarificación de las determinaciones que se fijaban en las Normas Subsidiarias, y ello en base a la forma en la que ha sido diseñada la correspondiente ficha urbanística del Plan General.

Actualmente, la Unidad de Actuación nº1 "Los Seguras" de las NN.SS. ha sido gestionada llegando incluso a la recepción de las obras de urbanización, por lo que ya tienen la consideración de suelo urbano consolidado, y las determinaciones aprobadas en ese ámbito son las que se contemplaban en las NN.SS. y así han tenido ahora reflejo en el PG.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 217

**Alegante:** Don Joaquín Villaescusa Gómez, en representación de la mercantil Villa Perji, S.L.

**Ámbito o asunto:** Terrenos al Sur del US-MI-40 en El Mirador.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone reclasificar como suelo Urbanizable Sectorizado terrenos situados al Sur y en colindancia con el ámbito US-MI-40, generando un nuevo sector ampliado de 290.581 m<sup>2</sup>.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan



General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 218

**Alegante:** Don Sinfonso Albadalejo García, en representación de la mercantil Albadalejo de negocios y servicios, S.L.

**Ámbito o asunto:** Zona de la carretera MU-301.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la reclasificación de suelo no urbanizable SNU-NR como suelo urbanizable no sectorizado en colindancia con la Autopista AP-7 y la carretera MU-301 Autovía Santomera - Mar Menor, generando un nuevo ámbito de 362.658 m<sup>2</sup>, incluyendo el núcleo rural de Los Faconos, para destinarlo todo ello a usos residenciales y terciarios.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la



forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detráida, cumpliendo los anteriores requisitos.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación formulada.



**Número de Orden:** 219

**Alegante:** Don Raúl Díaz Garcerán, en representación de la mercantil José Díaz García, S.A.

**Ámbito o asunto:** Plan Parcial "Casa Grande".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone un cambio de la ordenanza RU genérica a RV-1 en una gran manzana de 20.000 m<sup>2</sup> colindante por el Sur con el UN-SJ-90 por no estar prevista la RU en zonas consolidadas.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Efectivamente tiene razón la alegante al señalar la imposibilidad de aplicar una ordenanza genérica si no existe previamente un instrumento de desarrollo de planeamiento al que hacer referencia.

Se trata de una parcela que en la actualidad se encuentra consolidada con una vivienda unifamiliar, pero en la que sin duda podrían desarrollarse viviendas unifamiliares adosadas o colectivas dadas sus dimensiones. Además, dicha parcela es colindante con trama de suelo urbano consolidado compuesto por viviendas adosadas, una de las posibilidades contempladas en la ordenanza solicitada por la alegante.

Por ello, se ha estimado adecuado calificar la parcela con la normativa RU-15 ((anteriormente denominada residencial agrupada R-2 del plan parcial "Casa Grande"), que ya se contempla en el mismo ámbito.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a que le asigne una normativa edificatoria concreta y no genérica, pero se desestima en cuanto a la aplicación de la normativa RV-1.



*Número de Orden:* 220

*Alegante:* Don Raúl Díaz Garcerán, en representación de la mercantil José Díaz García, S.A.

*Ámbito o asunto:* Plan Parcial "El Pino II".

### ***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Estima que el Plan General no ha respetado el Plan Parcial aprobado y proponen mantener las determinaciones del plan parcial "El Pino II" en cuanto a la zonificación como uso terciario de la totalidad de las manzanas con aprovechamiento lucrativo. De esta manera su integración como ámbito PP-SJ-8 debería eliminar la normativa RA-19 que altera las determinaciones del plan parcial ya tramitado.

### ***INFORME / CONTESTACIÓN***

Estimando que en este caso concreto el mantenimiento de las determinaciones del plan parcial como fue aprobado en su momento puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, y que además el PP-SJ-8 fue aprobado definitivamente e incluso recepcionadas las obras de urbanización, se estima adecuado su consideración como suelo urbano consolidado.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la aceptación de la alegación.



**Número de Orden:** 221

**Alegante:** Don José Juan Martínez Mulero.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 222

**Alegante:** Don Alfonso Samper Villaescusa.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 223

**Alegante:** Don Francisco Javier Alcaraz Gallego, en representación de la mercantil Jacema, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 224

**Alegante:** Don Francisco Javier Alcaraz Gallego, en representación de la junta de propietarios de la unidad de actuación nº 1 de Santiago de la Ribera.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 225

**Alegante:** Don Juan Sánchez Muñoz.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 226

**Alegante:** Antonio Javier Sánchez Reyes, en representación de la mercantil Ladero dos mares del Mediterráneo, S.L.

**Ámbito o asunto:** Polígonos G y L de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que las propuestas del PGMÓ alteran las determinaciones establecidas y proponen recoger la ordenación de los Polígonos G y L de Veneciola, de acuerdo al convenio suscrito entre la mercantil Ladera Dos Mares del Mediterráneo y el Ayuntamiento de San Javier. Adicionalmente, solicita aumentar los usos permitidos para la parcela TH-2 (hotelero), a usos turísticos incluyendo apartamentos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

No es posible tener en cuenta el convenio al que se hace referencia en la alegación, por no haber éste alcanzado firmeza jurídica y administrativa, careciendo de la correspondiente publicación, y no habiéndose modificado el planeamiento en el sentido previsto en aquél. Por ello resulta procedente volver a reflejar la ordenación tal y como figura en el documento de Normas Subsidiarias.

Además debe tenerse en cuenta el expediente de revisión de determinadas licencias concedidas en los polígonos G y L, de conformidad con el acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 8 de julio de 2008.

Actualmente, los terrenos quedan comprendidos en los polígonos V-L y V-G, y se ha estimado muy adecuado su inclusión en sector PE-MN-1 que servirá para concretar el aprovechamiento de otras parcelas afectadas íntegramente por la servidumbre de protección y dominio público marítimo terrestre.

En lo referente a la solicitud de la modificación de la ordenanza hotelera, no se ve ninguna razón de interés general para así hacerlo, siendo conveniente en general en toda La Manga que no se reduzcan los usos hoteleros, por lo que no parece oportuno acceder al cambio.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 227

**Alegante:** Don José Díaz García, en representación de la mercantil José Díaz García, S.A.

**Ámbito o asunto:** US-SJ-41 "El Pino III".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

El promotor del plan parcial "El Pino III" solicita que se mantenga la vigencia del plan parcial, aprobado inicialmente el día 30 de enero de 2007, y que coincide en su ámbito con el del sector US-SJ-41 del PGMO, que modifica sus determinaciones.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El criterio del Plan General ha sido aceptar e integrar los planes parciales aprobados con anterioridad. En este caso, se habían incorporado dentro del sector US-SJ-41 dos planes parciales, el Plan Parcial "El Pino III", que contaba con aprobación inicial, y el Plan Parcial "Rotonda de El Mirador" que disponía de aprobación definitiva.

Estimando que, en este caso concreto, el mantenimiento de las determinaciones del plan parcial que no está aún aprobado definitivamente puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación general al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar alguno de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo en trámite avanzado.

No obstante algunos aspectos de lógica y racionalidad del trazado viario del plan parcial serán objeto de modificación con arreglo a lo que prescribe el Plan General, en tanto que no incidiendo en el índice de aprovechamiento material, se trata de claras mejoras de la estructura propuesta en el plan parcial, así como de las posibilidades de enlace con otras áreas colindantes, que no se tuvieron en cuenta en su momento, o aspectos no bien resueltos de la funcionalidad de las piezas destinadas a calificación pormenorizada para uso público y/o privado.

Asimismo, al tratarse de un suelo con altas probabilidades de desarrollo inmediato, se han adscrito al mismo los sistemas generales SG-V y SG-EQ destinados al hospital.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido de reflejar el plan parcial "El Pino III" en el PGMO, conforme a lo citado anteriormente.



**Número de Orden:** 228

**Alegante:** Don Raúl Díaz Garcerán, en representación de la mercantil José Díaz García, S.A.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-90.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la subdivisión del ámbito UN-SJ-90 en dos sectores y la clasificación de ambos como suelo urbanizable sectorizado. Proponen igualmente la reordenación de ambos sectores resultantes, el aumento de edificabilidad y la supresión de la limitación de nº de viviendas por hectárea, así como la revisión de los sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La sectorización desde el Plan General de un ámbito de suelo urbanizable depende de diversas circunstancias que han de concurrir simultáneamente, como la agrupación de suelo de forma que se obtenga un cierto tamaño global suficiente, que puede variar con las zonas como se refleja en las fichas urbanísticas, una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios, y una declarada intención de sus promotores en la próxima ejecución de los compromisos necesarios para iniciar el desarrollo de los correspondientes planes parciales y su posterior desarrollo.

Además es absolutamente indispensable que el recinto que se pretende sectorizar tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares. También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que tiene previsto ordenar el Ayuntamiento desde el Plan General, sabiendo que en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

La alegación propone la subdivisión de un área de suelo urbanizable, en la que cada uno de los ámbitos resultantes aún podrían cumplir por separado las anteriores condiciones, entendiéndose que no debería de existir inconvenientes para incorporarla como tal en el documento del Plan General.

No obstante, de los últimos trabajos de revisión del Plan General se ha estimado la necesidad de suprimir suelos urbanizables, habiendo quedado afectado el sector UN-SJ-90. Actualmente este sector ha reducido su superficie, y ahora por su cercanía al suelo ya desarrollado se ha estimado adecuado su sectorización, pasando a denominarse US-SJ-90.

Respecto del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, se ha estimado la conveniencia de aplicar un incremento moderado del índice correspondiente a usos residenciales, para así permitir una mayor variedad de tipologías arquitectónicas, incluyendo si procede la de residencial agrupado, así como la posibilidad de destinar una parte del aprovechamiento a viviendas en régimen de protección, fijándose en el 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En cuanto a que el uso residencial sea predominantemente agrupado, en el desarrollo de los planes parciales se deberá tener en cuenta los porcentajes previstos en el artículo 275 de la normativa urbanística, que distingue entre usos terciarios, vivienda colectiva jardín, vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.

Las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas de



los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar. Asimismo se eliminará la referencia al sistema de actuación, que será fijado por el planeamiento de desarrollo.

Igualmente se revisará la repercusión de los sistemas generales, de modo que se equilibren entre los distintos ámbitos en función de su uso global, de manera que todos los nuevos desarrollos contribuyan proporcionalmente a su aprovechamiento, a cubrir las necesidades de sistemas generales causadas por el déficit actual y generada por los nuevos desarrollos.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

De conformidad con lo informado, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la división del sector, aunque como consecuencia de su reducción, la sectorización del mismo, la eliminación de la densidad de viviendas, la eliminación del sistema de actuación, y recalculando los sistemas generales; y se propone la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 229

**Alegante:** Don Francisco Tomás Mompó, en representación de la Fundación religiosa Enrique Antón-Consuelo Jiménez.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para la alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 230

**Alegante:** Don José Manuel Meroño Meseguer.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 231

**Alegante:** Doña Concepción Martínez Rebollo.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para la alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 232

**Alegante:** Doña Isabel Morales Jiménez.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGM defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para la alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 233

**Alegante:** Don Antonio Jiménez García.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 234

**Alegante:** Don Francisco José Martínez García.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGM defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 235

**Alegante:** Don Ginés Jiménez Zapata.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 236

**Alegante:** Doña María Dolores Gea Jiménez.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para la alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 237

**Alegante:** Don José Gea Jiménez.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 238

**Alegante:** Don Tomás Ramón Pintado.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGM defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 239

**Alegante:** Doña Araceli Jiménez Martínez

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para la alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 240

**Alegante:** Don Pablo José Crespo del Fresno López.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-3 Plan Especial Ribera Centro.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone que la superficie del sector PE-SR-3 Ribera Centro debe ser de 49.194,35 m<sup>2</sup>, el uso lucrativo del suelo mayoritariamente residencial aumentando a 2/3 y minoritariamente terciario (1/3); aumentar el índice de edificabilidad 0,595 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; que el ámbito debe ser ordenado pormenorizadamente por el PG y que se delimite sobre él una unidad de actuación. Adicionalmente proponen que el PGMO defina como preferente el carácter del sistema general EQ-G de este ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con las propuestas realizadas entorno a este ámbito, se debe señalar en primer lugar, que la superficie que corresponde aplicar según el Plan General será la que resulte de las mediciones realizadas sobre la nueva base cartográfica del Plan, no siendo válidas a estos efectos ninguna otra que se aportase. En todo caso, la superficie definitiva del instrumento de desarrollo se reflejará en el momento en el que se tramite el mismo y se comprueben con el máximo detalle las superficies de los terrenos delimitados, reajustándose en consecuencia el aprovechamiento total por aplicación del índice de aprovechamiento sobre la superficie final.

En relación al uso mayoritario, es posible modificar en parte la distribución de usos, pero sin sobrepasar un máximo de un 50% para el residencial, debiendo ser el resto de tipo dotacional, pues se tiene precisamente la intención de dotar de este tipo de usos, a una zona céntrica de Santiago de la Ribera. Igualmente se puede complementar ligeramente el aprovechamiento.

Sobre la solicitud de que el Plan General ordene directamente este ámbito mediante unidad de actuación, en lugar de un plan especial, es una cuestión secundaria para el alegante. No se comparte la opinión de que un plan especial retrase la obtención de ningún objetivo urbanístico en relación a una unidad de actuación pues se trata de dos instrumentos de desarrollo similares que sobre todo permiten distinto grado de variabilidad en su definición.

En relación a la necesidad de que el Plan General deba definir o no la cesión de equipamientos como de sistema general, así como de la cuantía o proporción, es algo que sobre todo compete a los intereses y estrategia municipal, que no tiene porqué modificar el aprovechamiento para la propiedad, por lo que será una cuestión que se resolverá de la forma que resulte más apropiada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 241

**Alegante:** Doña Ángela Argüello Castán.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 242

**Alegante:** Don Jesús María Escudero Pérez.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 243

**Alegante:** Don Isidoro Zapata Zapata.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 244

**Alegante:** Don Jerónimo Gea Garre, en representación de la mercantil J.J. Levante promotores, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-1.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Está en contra de las características urbanísticas de la zona en la que se encuentran sus parcelas UA-SR-1, plantean alternativas, incluso de trazado de viales grafiados en plano.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La propuesta del Plan General pretendía regularizar el final de la calle Cabo Huertas, importante viario actual que podría convertirse en un eje de acceso a los nuevos desarrollos urbanizables al Oeste y Sur del mismo.

No obstante se ha considerado que la existencia de unas construcciones industriales que impiden la normal apertura de esta calle a la Avenida de la Estación, era una razón de fuerza mayor que se superpone a las razones de ordenación, por lo que se buscará una alternativa de salida de este vial que permita el mantenimiento de las naves que han sido objeto de reclamación.

En cuanto se refiere a los parámetros edificatorios del Plan General, tanto el número de plantas como la altura máxima han sido modificados en el uso industrial, pasando ahora a 3 plantas y 15 metros, y siendo la edificabilidad la resultante de aplicar los parámetros de ocupación, altura y retranqueos.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación de la alegación excepto en la propuesta de mantener exactamente el trazado viario.



**Número de Orden:** 245

**Alegante:** Don José Ramón Carabante de la Plaza, en representación de la mercantil Innovaciones Lippo, S.L.

**Ámbito o asunto:** Sector UA-MS-V1 del Polígono V de La Manga del Mar Menor.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que la ordenación y parámetros referentes a diversas parcelas de uso individual del polígono V no se ajustan al convenio urbanístico entre Innovaciones Lippo, S.L. y el Ayuntamiento de San Javier y que estaba en tramitación, proponiendo integrar en el Plan General la ordenación urbanística y estipulaciones del convenio.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El Plan General no ha reflejado las condiciones previstas en el documento de convenio al que hace referencia la mercantil alegante porque, en el momento de redactarse el documento del Plan, el contenido del convenio no había adquirido firmeza jurídica por precisar ésta su aprobación mediante la tramitación de la correspondiente modificación del vigente planeamiento general, es decir, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier.

Actualmente, los terrenos de la alegante se han incorporado al sector PE-MN-2, cuyo objetivo es el de reubicar el aprovechamiento de las parcelas afectadas en su totalidad por el dominio público y sus servidumbres de tránsito y protección.

Asimismo, debemos recordar que el artículo 158.2 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, establece que los convenios urbanísticos no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, considerándose que la finalidad contemplada en el presente planeamiento general es de mayor interés público que la recogida en el citado convenio.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 246

**Alegante:** Don Félix Garre Sanz, en representación de la mercantil Oryx promociones e inversiones 2005, S.L.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-10.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la clasificación como suelo urbanizable de uso industrial, de terrenos en colindancia con la unidad de ejecución nº 2 del plan parcial industrial del sector II-2 de las NN.SS., denominado PP-SJ-10 en el PGM. Se presenta proyecto de innecesaria reparcelación de la unidad de ejecución nº 3 del plan parcial del sector II-2 del suelo apto para urbanizar de uso industrial de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El Plan General no es el instrumento adecuado para resolver lo solicitado y, por otro lado, el sector PP-SJ-10 se corresponde con un suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación mientras que el suelo objeto de la alegación no tiene estas características tratándose de un suelo sin edificar ni urbanizar que, no obstante, si tiene las características adecuadas para considerarlo como suelo urbano sin consolidar.

En base a lo dicho anteriormente, se ha estimado adecuada su delimitación como unidad de actuación, la UA-SJ-30, cuyos usos lucrativos serán el industrial y terciario.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 247

**Alegantes:** Don Miguel Peñalver Soto y doña Ana María Conesa Peñalver.

**Ámbito o asunto:** UA-LL-2 y UA-LL-3.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan el respeto de las alineaciones establecidas en las NN.SS anteriores sobre las unidades de actuación UA-LL-2 y UA-LL-3 en Lo Llerena. Ahora su propiedad queda incluida en ambas unidades de actuación, y alega que su parcela era un solar edificable cuya ordenanza de edificación era T-1, y solicita que ahora se califique como RV-1.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

De la última revisión efectuada en el planeamiento de Lo Llerena, ha resultado que la UA-LL-2 ha desaparecido, incorporando parte de sus terrenos en el sector US-LL-1, y otra parte teniendo la consideración de suelo urbano consolidado.

La UA-LL-3 desaparece tal y como estaba configurada, considerándose como suelo urbano consolidado. Los terrenos de los interesados ahora quedan como suelo urbano consolidado, conforme a su petición.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Conforme a lo informado, se propone la estimación de la alegación.



***Número de Orden: 248***

***Alegantes:*** Doña Concepción Soriano Moreno, doña Inmaculada, don José Antonio y don Francisco Javier Galera Soriano.

***Ámbito o asunto:*** UN-SJ-30 "La Aceña".

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicitan el incremento de la edificabilidad de 0,30 a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SJ-30 "La Aceña".

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Analizados los aprovechamientos de las diversas zonas de carácter industrial, es posible plantearse un ligero incremento del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, y así se ha fijado una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



***Número de Orden: 249***

***Alegantes:*** Doña Concepción Soriano Moreno, doña Inmaculada, don José Antonio y don Francisco Javier Galera Soriano.

***Ámbito o asunto:*** UN-SJ-20 "El Palomar".

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicitan el incremento de la edificabilidad de 0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el sector UN-SJ-20 "El Palomar".

***INFORME / CONTESTACIÓN***

El ámbito al que hacen mención los alegantes pasa a ser ahora un sector de carácter terciario y con una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 250

**Alegante:** Don Manuel Mateo Vázquez, en su nombre y en representación de la Asociación de vecinos Colonia Ruiz de Alda de la Ciudad del Aire.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-2 Plan Especial "Ciudad del Aire".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formula un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGM de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la ciudad, con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de Modificación de Normas Subsidiarias, cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del plan especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo, desde la aprobación inicial del PGM, se ha realizado la aprobación provisional de la Modificación nº 71 de las NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) y que integrará la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas se recogen en el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de plan especial de la Ciudad del Aire a unidad de actuación UA-SR 10, sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por aquellas que se establecen en la Modificación nº 71 de las NN.SS., determinaciones que por otra parte resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación excepto en la petición de dejar sin efecto la aprobación inicial del PGM respecto de la Ciudad del Aire.



**Número de Orden:** 251

**Alegante:** Don Manuel Mateo Vázquez.

**Ámbito o asunto:** Edificio en una parcela de la calle La Granja.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Siendo residente en una vivienda de la Ciudad del Aire solicita dejar sin efecto el acuerdo de Pleno de 26 de enero de 2007, al menos en lo que respecta a la ordenación urbanística de la cuña de suelo de la calle La Granja y a la eliminación de la calle de nueva apertura, dejándolo de conformidad a los acuerdos del Consejo de Gobierno de 24 de octubre de 1987 y de 22 de noviembre de 1990.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Desde el Plan General se estimó pertinente que las parcelas exteriores y adyacentes al Plan Especial de Ciudad del Aire que están próximas a la parcela del alegante tuvieran una ordenanza similar a la que se aplica a las manzanas del entorno, esto es, RV-1. De hecho, ya en el avance se planteaba aplicar una ordenanza similar y efectivamente no se recogió la sugerencia planteada al respecto.

En relación con la sugerencia presentada en su momento tras la aprobación del avance del PG se propuso adoptar el criterio de definir con mayor precisión las condiciones de ordenanza aplicables a las dos parcelas en cuestión, proponiendo dos soluciones, o bien la adopción de una norma específica o bien integrándolas en el plan especial de Ciudad del Aire para lo cual no se habría podido admitir un patrón de ocupación superior al de las parcelas de este plan especial.

Analizando posteriormente la cuestión, y con anterioridad e independencia de la aprobación inicial del nuevo Plan General, en una de las parcelas se ejecutó un edificio en base a una serie de actos administrativos del Ayuntamiento que luego fueron objeto de controversia.

No obstante, en la situación actual en la que no existe sentencia firme sobre la cuestión, puesto que los acuerdos adoptados han sido recurridos, lo más razonable parece mantener la ordenanza RV-1 para la parcela en la que se encuentra la edificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 252

**Alegante:** Don José Manuel Meroño Meseguer.

**Ámbito o asunto:** Paseo de Colón de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Alega que la vivienda ubicada en el Paseo Colón, número 48, de Santiago de la Ribera no posee interés arquitectónico ni histórico, para ser incluida en el Catálogo de protección de viviendas del valor histórico según se ha solicitado desde la Dirección General de Cultura del Servicio de Patrimonio Histórico.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En principio, el edificio catalogado previsto en el PG se refiere al situado en el número 50 del Paseo de Colón, que es el que corresponde con la villa San Francisco Javier, número 06\_35006 y sobre cuya parcela figura la ordenanza RO, pero no la edificación a la que hace alusión el alegante.

El Plan General no había estimado valor histórico o cultural a la edificación del alegante, y por ello no la había incluido en el Catálogo; sin embargo, con posterioridad a su aprobación inicial el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura remitió un informe, de fecha 11 de mayo de 2007, en el que, en su último párrafo, decía: "*En el Paseo de Colón de Santiago de la Ribera existen tres viviendas (nº 46, 47, 48) testigos de un tipo de arquitectura popular como es la casa torre que deben ser incluidas en el catálogo con un grado tres de protección*".

La inclusión ahora de la edificación se debe al cumplimiento del informe de la Dirección General de Cultura, por lo que la alegación no procedería presentarla ante el Ayuntamiento sino ante el Servicio de Patrimonio Histórico.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 253

**Alegante:** Don Francisco Tomás Mompó, en representación de la Fundación religiosa Enrique Antón-Consuelo Jiménez.

**Ámbito o asunto:** Paseo de Colón de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Alega que las viviendas ubicadas en el Paseo Colón, números 46 y 47, de Santiago de la Ribera no poseen interés arquitectónico ni histórico, para ser incluida en el Catálogo de protección de viviendas del valor histórico según se ha solicitado desde la Dirección General de Cultura del Servicio de Patrimonio Histórico.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En principio, el edificio catalogado previsto en el PG se refiere al situado en el número 50 del Paseo de Colón, que es el que corresponde con la villa San Francisco Javier, número 06\_35006 y sobre cuya parcela figura la ordenanza RO, pero no la edificación a la que hace alusión el alegante.

El Plan General no había estimado valor histórico o cultural a las edificaciones de la alegante, y por ello no las había incluido en el Catálogo; sin embargo, con posterioridad a su aprobación inicial el Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección General de Cultura remitió un informe, de fecha 11 de mayo de 2007, en el que, en su último párrafo, decía: "*En el Paseo de Colón de Santiago de la Ribera existen tres viviendas (nº 46, 47, 48) testigos de un tipo de arquitectura popular como es la casa torre que deben ser incluidas en el catálogo con un grado tres de protección*".

La inclusión ahora de la edificación se debe al cumplimiento del informe de la Dirección General de Cultura, por lo que la alegación no procedería presentarla ante el Ayuntamiento sino ante el Servicio de Patrimonio Histórico.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 254

**Alegante:** Doña Josefa Pardo Conesa.

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 255

**Alegante:** Don Joaquín Pardo Jiménez.

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 256

**Alegante:** Doña Raquel Alcaraz Pérez Ros.

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 257

**Alegante:** Don Eduardo Arenas Martínez.

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 258

**Alegante:** Doña Juana Sánchez Martínez.

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



***Número de Orden: 259***

***Alegante:*** Don Antonio Carrasco del Llano, en representación de la mercantil Transgrúas Carrasco, S.L.

***Ámbito o asunto:*** US-SJ-40.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita correcciones en el sector US-SJ-40 para poder ampliar su instalación industrial de grúas, afectada por la ordenación de este ámbito.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Las instalaciones de la alegante no son compatibles con la ordenación prevista en el Plan General para esta zona, pero dado que el ámbito urbanizable deberá desarrollarse mediante el instrumento del plan parcial, éste será el instrumento que establezca los usos pormenorizados definitivos y las indemnizaciones a que hubiera lugar.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 260

**Alegante:** Doña Juana Sánchez Martínez

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 261

**Alegante:** Doña María Sagrario Sánchez Sánchez.

**Ámbito o asunto:** US-MI-40.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una alternativa de delimitación y ordenación del sector US-MI-40, ampliando su ámbito, excluyendo de éste el actual cementerio así como incorporando sus terrenos de forma completa, pues al estar en pleno desarrollo agrícola le obligaría a restablecer invernaderos en la parte que queda fuera del suelo urbanizable. Propone eliminar la limitación del número de vivienda, pasando a 30 viviendas por hectárea y reducir la superficie de sistemas generales vinculados del 18% al 10%.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Por un lado parece razonable excluir del ámbito urbanizable la ubicación del actual cementerio de El Mirador pasándolo a suelo urbano, así como la ampliación prevista colindante con el existente que, en todo caso, se adscribirá a sectores de suelo urbanizable.

No obstante, se estimó necesaria la reducción de suelo destinada a usos residenciales, y el presente sector US-MI-40 ha sido eliminado, atendiendo sobretodo, a que el sector se ve gravemente perjudicado por el área de afección de los cementerios de nueva creación (como sería el caso de la ampliación necesaria) establecida por el Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuoria.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 262

**Alegante:** Doña María Sagrario Sánchez Sánchez.

**Ámbito o asunto:** Zona al Suroeste del sector UN-MI-30.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la reclasificación de SNU-NR y NC a suelo urbanizable sectorizado, con uso global de actividad económica-industrial y terciario, en terrenos en colindancia por el Suroeste con el actual suelo urbanizable de El Mirador y el sector UN-MI-30. En la alegación los terrenos se delimitan por la carretera provincial 23-F al Noroeste, la carretera provincial MU-301 al Suroeste y la carretera de Iryda por el Sureste. Asimismo, propone un aprovechamiento de referencia de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y zonificar como sistema general de espacios libres el ámbito del cauce de la rambla teniendo en cuenta la autovía San Javier - Santomera.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

No obstante lo anterior, el sector UN-MI-30 amplía su ámbito hasta el cauce privado y se estima ahora que reúne las condiciones para considerarlo como sectorizado, siendo ahora el sector US-MI-30. En cuanto a los terrenos de la alegante se han incorporado a un nuevo sector, de uso industrial, y que ahora se denomina UN-MI-40.

Analizados los aprovechamientos de las diversas zonas de carácter industrial, es posible plantearse un ligero incremento del índice de edificabilidad inicialmente asignado a este ámbito de suelo urbanizable en las fichas urbanísticas, y así se ha fijado una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 263

**Alegante:** Don Simón Pardo Conesa

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 264

**Alegante:** Doña María Sagrario Sánchez Sánchez.

**Ámbito o asunto:** US-MI-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita integrar la ordenación y determinaciones contenidas en el plan parcial "Mirador Sur", aprobado definitivamente, dentro del ámbito US-MI-20 al no haberse tenido en cuenta dicho Plan Parcial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Estimando que, en este caso concreto, el mantenimiento de las determinaciones del plan parcial tal como fue aprobado en su momento puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General el conjunto de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente.

Ahora bien, como se ha solicitado la modificación del citado plan y se encuentra en tramitación, se estima conveniente que dicho plan sea incorporado tal y como resulte de la aprobación de su modificación, puesto que evita situaciones contradictorias entre el planeamiento general y el futuro planeamiento de desarrollo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la integración del plan parcial, pero no conforme al plan aprobado sino conforme a la modificación pretendida.



**Número de Orden:** 265

**Alegante:** Doña Consuelo Conesa Madrid.

**Ámbito o asunto:** SNU entre Pozo Aledo e Himoinsa.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone una nueva alternativa de acceso al Hospital, evitando el paso por el suelo urbano y urbanizable de Pozo Aledo, tal como estaba planteado en el Plan General, conectando la carretera de Murcia - San Javier mediante un nudo con la carretera del Iryda S-III-T-3-6.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Independientemente de la interesante aportación que pueda suponer el contenido de esta alegación, se ha analizado por los técnicos municipales una solución de acceso al Hospital Comarcal desde la autovía o carretera de Sucina, que no dependa del desarrollo de un suelo urbanizable ni del paso a través del núcleo de Pozo Aledo, utilizando en parte los viales a que se hace referencia en la alegación.

No obstante, se advierte de que el trazado de este nuevo vial de acceso implicará lógicamente afecciones y ocupación de parte de las fincas que dan frente a este camino del Iryda, pues su mayor sección final prevista desborda lógicamente el actual ancho de este camino rural.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación porque se contempla en el PG el vial propuesto, pero no sustituye al previsto en el documento ya aprobado.



**Número de Orden:** 266

**Alegante:** Doña María Sagrario Sánchez Sánchez.

**Ámbito o asunto:** PP-MI-11 "Tierras Nuevas"

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita integrar la ordenación y determinaciones contenidas en el plan parcial "Tierras Nuevas, aprobado definitivamente el día 22 de septiembre de 2005, y que coincide con el sector PP-MI-11.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Estimando que, en este caso concreto, el mantenimiento de las determinaciones del plan parcial tal como fue aprobado en su momento puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General el conjunto de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente.

Ahora bien, como se ha solicitado la modificación del citado plan y se encuentra en tramitación, se estima conveniente que dicho plan sea incorporado tal y como resulte de la aprobación de su modificación, puesto que evita situaciones contradictorias entre el planeamiento general y el futuro planeamiento de desarrollo.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la estimación parcial de la alegación en cuanto a la integración del plan parcial, pero no conforme al plan aprobado sino conforme a la modificación pretendida.



**Número de Orden:** 267

**Alegante:** Don Enrique Escudero Garre, en representación de la mercantil Escudero Inmonova, S.L..

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-3 "Senda del Recuerdo 3ª Fase".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Uno de los promotores del plan parcial "Senda del Recuerdo 3ª Fase", coincidente con el sector PP-SJ-3", manifiesta que las modificaciones del Plan General alteran los derechos del desarrollo del plan parcial y solicita integrar dentro del ámbito PP-SJ-3 la ordenación y determinaciones contenidas en el mencionado plan parcial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Estimando que en este caso concreto el mantenimiento de las determinaciones del plan parcial, tal como fue aprobado en su momento, puede resultar compatible con los objetivos y criterios del nuevo Plan General de San Javier, dada la naturaleza de dichas determinaciones y su adecuación al modelo de desarrollo previsto en esta zona del municipio, se considera oportuno reflejar en la correspondiente ficha del Plan General el conjunto de los parámetros y condiciones del instrumento de desarrollo aprobado definitivamente, así como su modificación tramitada como consecuencia de la delimitación de la Vereda del Vinco.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

De conformidad con lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 268

**Alegante:** Doña María Sagrario Sánchez Sánchez.

**Ámbito o asunto:** Entorno de la carretera provincial MU-301 al Norte de El Mirador.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la reclasificación de suelo SNU-NG a suelo urbanizable sectorizado, de unos terrenos situados en la zona denominada "Los Garneses", en colindancia con la carretera provincial MU-301 y con el suelo urbanizable de El Mirador.

### **INFORME / CONSTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de unidades de actuación o planes especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia con lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 269

**Alegante:** Don José Antonio Campillo Hernández.

**Ámbito o asunto:** Avenida Aviación Española en el Barrio de La Paz.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que para todas las parcelas situadas en la primera línea de la Avenida Aviación Española del Barrio de La Paz, se califique como RV-1 y no RA-5. Como justificación alega diversos argumentos, como los problemas de medianerías provocados por edificios con reciente licencia, contradicciones con algunos criterios y directrices del Plan General, una eventual interpretación contradictoria del régimen de fuera de ordenación de la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, y otras consideraciones sobre una a su juicio mala solución estética en base a la forma en la que está construido este barrio.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las consideraciones que se hacen en la alegación en cuanto a la regularización del frente de calle de la Avenida Aviación Española del barrio de la Paz, debemos señalar que hay que tener en cuenta la especial configuración de las manzanas de este barrio a las que pertenece la parcela del alegante, de manera que cualquier decisión sobre el cambio de ordenanza aplicada a una manzana o parte de la misma implicaría una transformación de las condiciones generales del resto de manzanas del barrio, cuya transformación tipológica no se ha previsto en el Plan General ni se desea propiciar.

Ahora bien, también es cierto que en lo que se refiere exclusivamente a la fachada a la Avenida de la Aviación Española, se podría considerar que la tipología de planta baja en este tramo no se adecúa correctamente al carácter más central del conjunto de edificios en esta parte de la Avenida, y que se podría admitir un mayor desarrollo de lo que es el frente, con el fin incluso de permitir que la planta baja pueda eventualmente albergar usos comerciales.

Es por ello, que intentando recoger la intención del alegante en sus aspectos compatibles con el mantenimiento general de la tipología del resto del barrio, se ha establecido una ordenanza específica, la RV-6, idéntica a la RV-1, salvo que será obligatorio el retranqueo de 3 metros de las edificaciones en la Avenida de la Aviación Española.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación por cuanto la calificación efectuada a su parcela es idéntica a la solicitada, salvo en el retranqueo a la Avenida de la Aviación Española.



**Número de Orden:** 270

**Alegante:** Doña Encarnación García Romero.

**Ámbito o asunto:** Suelo no urbanizable de protección agrícola junto a Los Sáez de Tarquinales.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que es propietaria de varios predios en la finca La Hoya, situada al norte del núcleo de población de Los Sáez de Tarquinales y también al Norte de término municipal de San Javier, y que dicha zona ha sido calificada como suelo no urbanizable de protección agrícola SNU-NG, proponiendo que de este tipo de suelo se pueda incluir la posibilidad de instalar huertos solares (producción de energía solar fotovoltaica).

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Tratándose los usos pretendidos de un uso admitido por el Decreto 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y el Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, para los suelos de especial protección, es lógico que ese uso también sea posible en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento. Se ha estimado adecuado la definición de los usos que se consideran de interés público en este tipo de suelo, y así han sido recogidos en el artículo 292 de las normas urbanísticas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



***Número de Orden: 271***

***Alegante:*** Don Enrique Escudero Garre, en representación de la mercantil Escudero Inmonova, S.L.

***Ámbito o asunto:*** UA-SJ-23.

***CONTENIDO / SÍNTESIS***

Solicita el mantenimiento de las determinaciones de la unidad de actuación nº 23 de las NN.SS. en el PGMO.

***INFORME / CONTESTACIÓN***

Puesto que las obras de urbanización de esta unidad han finalizado, y sólo resta la recepción del Ayuntamiento, se ha optado por la eliminación de la unidad de actuación, quedando como suelo urbano consolidado.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 272

**Alegante:** Don Salvador Griñán Montealegre.

**Ámbito o asunto:** Avenida de la Aviación Española.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta el interesado ser propietario de un solar en la Avenida de la Aviación Española, esquina con la calle Río Miño, y solicita que se complete la regulación de la normativa RA-5 que se le aplica, conforme a las previsiones que ya se contenían en la ordenanza T-3 de las Normas Subsidiarias, pues en el Plan General no se determina la ocupación máxima, edificabilidad, etc., lo que le deja en una situación de indefinición de parámetros normativos.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se confirma que efectivamente se había producido un error en la relación de parámetros correspondiente a la ordenanza RA-5 (actualmente RA-3), completándose la definición de los parámetros que faltaban, como la ocupación máxima o la edificabilidad, por lo que se propone proceder a subsanar el error en la normativa del documento de Aprobación Provisional y aplicándolo al conjunto de todo el barrio de La Paz.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 273

**Alegante:** Don Manuel Mateo Vázquez, en su nombre y en representación de la Asociación de vecinos Colonia Ruiz de Alda de la Ciudad del Aire.

**Ámbito o asunto:** PE-SR-2 Plan Especial "Ciudad del Aire".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formula un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGM de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la ciudad, con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de Modificación de Normas Subsidiarias, cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del plan especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo, desde la aprobación inicial del PGM, se ha realizado la aprobación provisional de la Modificación nº 71 de las NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) y que integrará la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas se recogen en el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de plan especial de la Ciudad del Aire a unidad de actuación UA-SR 10, sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por aquellas que se establecen en la Modificación nº 71 de las NN.SS., determinaciones que por otra parte resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación excepto en la petición de dejar sin efecto la aprobación inicial del PGM respecto de la Ciudad del Aire.



**Número de Orden:** 274

**Alegante:** Don Manuel Mateo Vázquez, en su nombre y en representación de la Asociación de vecinos Colonia Ruiz de Alda de la Ciudad del Aire (102 alegaciones nominales).

**Ámbito o asunto:** PE-SR-2 Plan Especial "Ciudad del Aire".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Formula un conjunto de alegaciones en relación a cómo se ha tratado la Ciudad del Aire por el PGMO de San Javier.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En contestación a los distintos aspectos urbanísticos que han sido objeto de alegación en relación a la denominada Ciudad del Aire - Colonia Ruiz de Alda, se deben hacer las siguientes precisiones:

En el documento de aprobación inicial del Plan General se había recogido la delimitación de esta zona urbanizada y consolidada dentro de un ámbito de planeamiento de desarrollo específico denominado "Plan Especial de Ciudad del Aire", con la intención de que fuese dicho documento el que fijase el conjunto detallado de condiciones y parámetros que se consideraban necesarios para incorporar esta zona a la trama urbanística de la ciudad, con plenos efectos jurídicos así como establecer las correspondientes cesiones y obligaciones.

Sin embargo, desde el momento en el que se produjo la referida aprobación inicial del Plan General, se iniciaron los trámites para la firma de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de San Javier y el Instituto para la vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS), con el objetivo de fijar las condiciones a incorporar en la posterior tramitación de un expediente de Modificación de Normas Subsidiarias, cuya finalidad es precisamente la de establecer todas las condiciones y parámetros que se habían asignado en un principio al posterior instrumento de desarrollo del plan especial que señalaba el documento del Plan General inicialmente aprobado.

En este periodo de tiempo, desde la aprobación inicial del PGMO, se ha realizado la aprobación provisional de la Modificación nº 71 de las NN.SS, según los acuerdos fijados en el convenio con el actual INVIED (anterior INVIFAS) y que integrará la colonia en la malla vial de Santiago de la Ribera, cuyas determinaciones urbanísticas se recogen en el Plan General.

Como resultado de todo ello, se cambia la figura de plan especial de la Ciudad del Aire a unidad de actuación UA-SR 10, sustituidas todas las referencias de determinaciones urbanísticas del mismo por aquellas que se establecen en la Modificación nº 71 de las NN.SS., determinaciones que por otra parte resultan en su inmensa mayoría coincidentes con la estrategia que se había diseñado desde el Plan General para la normalización urbanística de esta barriada.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por tanto, se propone la estimación de la alegación excepto en la petición de dejar sin efecto la aprobación inicial del PGMO respecto de la Ciudad del Aire.



**Número de Orden:** 275

**Alegantes:** Doña Magdalena Maestre Cavanna, en representación de la mercantil Puertomayor, S.A., y de don Tomás Maestre Aznar y doña Magdalena Cavanna de Aldama.

**Ámbito o asunto:** Pol K-2 de La Manga

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la consideración como suelo urbano y urbanizado de uso colectivo y edificación plurifamiliar en altura del denominado "polígono K-2", según los proyectos básicos que fueron presentados en el Ayuntamiento en solicitud de licencia de obras, así el reconocimiento de la concesión portuario-deportiva que otorgó el Consejo de Ministros de 4/7/1975.

En segundo lugar, solicitan la nulidad de pleno derecho o la subsidiaria anulación del trámite de información pública del documento de aprobación inicial del Plan General de San Javier.

Completan las alegaciones una serie de otrosí y súplicas sobre cuestiones que no conciernen al contenido de las propuestas urbanísticas del documento del Plan General. Aportan en el escrito documentación complementaria sobre diversos aspectos que conciernen a su petición así como una serie de consideraciones en relación a lo solicitado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El proyecto de Plan General de San Javier se ha realizado, en lo que se refiere al territorio de La Manga, con el criterio fundamental de respetar íntegramente las delimitaciones del dominio público marítimo terrestre tal como ha quedado aprobado en los diversos expedientes tramitados por la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, y ello, independientemente de cualquier otra consideración, porque es una decisión que no compete a los Ayuntamientos y porque adicionalmente hay que considerar que se trata de un requisito indispensable para obtener el informe favorable correspondiente que posibilite la obtención de la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

El segundo objetivo del nuevo Plan General, de tratar de mantener la ordenación que figuraba en el expediente de Normas Subsidiarias definitivamente aprobado, queda subordinado al anterior, por lo que no puede argumentarse este segundo objetivo a favor de la consideración de una determinada clasificación de suelo cuando éste se encuentra incluido en el dominio público marítimo terrestre.

Y sucede en este caso concreto que, la zona denominada K-2 por los alegantes y señalada en el plano zonal de calificación nº 69 de las NNSS con la numeración "1" del polígono K, como polígono de suelo urbano, se encuentra en una parte muy sustancial dentro del dominio público marítimo terrestre vigente. Teniendo en cuenta este hecho y contando con la imposibilidad legal de edificar en la franja de servidumbre, la superficie de terreno restante donde podría ser posible ubicar algún aprovechamiento apenas alcanza a un terreno de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie con una forma de "U" alargada, limitado por la mencionada franja de servidumbre al Este y la Gran Vía al Oeste, y cuyo ancho en su parte más favorable no llega a los 20 m., siendo este ancho insuficiente para establecer los retranqueos que serían exigibles a cualquier edificación en altura e imposibilitando por tanto cualquier construcción de este tipo.

Por un lado, está claro que según el objetivo prioritario mencionado más arriba, en la parte de territorio que el organismo estatal responsable de la delimitación del dominio público identifica como zona marítima no cabe ninguna posibilidad de alterar su naturaleza y régimen desde un Plan General. Por otro lado, la imposibilidad de ubicar físicamente cualquier desarrollo residencial colectivo en esta exigua parcela, y la circunstancia de su forma difícilmente aprovechable y de su situación entre la única arteria vial de La Manga y el mar, llevan a su clasificación como Espacio Libre adscrita al polígono K al que pertenecen los terrenos, polígono carente



totalmente de este tipo de cesiones para espacios públicos como exige la Ley, y todo ello tal como se ha expuesto en el documento de aprobación inicial del Plan General.

En todo caso, es importante señalar que en el momento de aprobarse el nuevo Plan General no se había materializado en los terrenos ningún tipo de aprovechamiento que hubiera podido plantear la cuestión de su indemnización, ni habría que considerar aprovechamientos que por razones ajenas a decisiones de competencia municipal, no es posible materializar en la actualidad. Lo mismo ocurre con las pretensiones de ubicación de unas instalaciones portuarias en la zona del dominio público marítimo, que no han sido autorizadas por el Ministerio de Medio Ambiente y cuya delimitación no podrá figurar por tanto en el documento del Plan General.

Es por estas razones que, en este caso concreto, no es posible aplicar los criterios del segundo objetivo del Plan General en relación con el mantenimiento de aquello que preveían las NNSS de San Javier sobre La Manga, pues el carácter complementario de los mismos quedaba condicionado al cumplimiento del primer y fundamental objetivo de aplicación de los deslindes vigentes.

En relación a la segunda cuestión, mencionada en las conclusiones del escrito sobre el procedimiento de información pública, hay que señalar que el mencionado trámite se desarrolló con total normalidad, con disposición en el Ayuntamiento de los documentos para su consulta, con asistencia técnica municipal en todo momento incluyendo la del equipo redactor y con una duración que superó ampliamente la legalmente prevista. No se aprecian por tanto absolutamente ninguna de las irregularidades a que se hace referencia en el escrito de alegaciones ni se ha incurrido en infracción administrativa alguna en este proceso no viéndose por tanto razón alguna para plantearse ni la nulidad del Plan General ni la anulación del proceso de información.

Sí en cambio procede destacar de las argumentaciones expuestas en el escrito que lo que parece que se pretende afirmar es que a estos alegantes concretos no se les habría dispensado un trato especial, ni se les habría avisado personalmente, ni se les habría tenido informados antes de la aprobación inicial del documento. Son razonamientos que escapan completamente a cualquier justificación y que son contrarios a las reglas administrativas del actual ordenamiento jurídico español en el que no cabe establecer distinciones ni tratos de favor a ningún propietario, independientemente de cualquier otra consideración que se pueda realizar sobre el mismo. De hecho no se puede dejar de pasar sin reseñar, la velada amenaza para el Ayuntamiento que trasciende del Considerando Segundo de la Conclusión de la Alegación, página 92 de su escrito, en el que a continuación de solicitar la nulidad de pleno derecho del Plan inicialmente aprobado o del procedimiento de información, propone "alternativamente" como solución para evitar la nulidad que se "decida mantener el citado polígono K-2, en su originaria indemnidad territorial y jurídica". El procedimiento de información pública siguió su desarrollo absolutamente correcto y normal, no habiendo sido de hecho denunciado por ningún otro alegante, y no es de recibo que porque un propietario no esté de acuerdo con lo dispuesto por el Ayuntamiento, amenace con plantear la declaración de nulidad del Plan con el que no está de acuerdo, salvo que se modifique según sus deseos. No son, afortunadamente, los métodos con los que se resuelven los conflictos administrativos en una sociedad democrática.

En lo que se refiere al espacio deportivo en la ribera del Mediterráneo que dio lugar a la ficha normativa nº 088, ya se preveía que la desafectación del dominio público para ser ocupado por otros usos sólo podría considerarse mediante el correspondiente cambio de régimen por parte del órgano competente de Costas del Estado. En la medida que no se ha producido ningún pronunciamiento en este sentido y que las actuaciones llevadas a cabo sin licencia tuvieron que ser paradas por orden judicial, afirmando la Administración estatal su desacuerdo con este tipo de desarrollos, no procede mantener la propuesta inicialmente aprobada, de forma que se eliminará la misma del Plan General.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden:** 276

**Alegantes:** Don Luis Guirao Pérez, en su nombre y en representación de doña María Dolores, don Luis y don Ángel Luis Guirao.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-2.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiestan la falta de viabilidad de la UA-SR-2 en la que se han incluido las parcelas que poseen en Santiago de la Ribera. Señalan, por otra parte, que sus parcelas se encuentra en el suelo urbano y que está ocupada por la edificación protegida, la Casa Benimar. También manifiestan que la ampliación de la calle Buenos Aires que se ha previsto podría provocar un importante impacto paisajístico.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a las consideraciones sobre la viabilidad de la unidad de actuación UA-SR-2, hemos de manifestar que no se está de acuerdo con las mismas, si bien se aprecia que efectivamente se había incluido erróneamente una parcela situada en el extremo Norte, que ya estaba edificada, así como otra parcela que ya era espacio libre público como consecuencia de unas cesiones efectuadas con anterioridad. Igualmente se propone la eliminación de la parcela que albergaba la edificación protegida, quedando ésta con aplicación de la ordenanza ROP.

Se entiende que al reajustar la extensión de la unidad es posible mejorar la futura gestión de la misma, teniendo en cuenta que este nuevo diseño tiene la intención fundamental de hacer viable el completar los usos pendientes de ejecutar y la apertura de los viales correspondientes, logrando así una ordenación satisfactoria con un índice de aprovechamiento que se ajusta a las posibilidades reales de construcción en las tres zonas en las que se autoriza la materialización del aprovechamiento, y ello mediante la ordenanza de vivienda unifamiliar.

En relación al ensanchamiento previsto en la calle Buenos Aires, se opta por evitar la parte del mismo que afecta a la finca donde se encuentra la casa Benimar.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de las alegaciones en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 277

**Alegantes:** Don Salvador Barnuevo de Aldama, en su propio nombre y en representación de sus hermanos.

**Ámbito o asunto:** Frente marítimo de Santiago de la Ribera.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Se aporta un plano complementario de la alegación nº 57. En esta alegación se solicita el cambio de la ordenanza RA-3 a RV-1 en varias manzanas del frente marítimo de Santiago de la Ribera, en particular entre las calles Paseo de Colón y calles San Juan y Cánovas del Castillo. Proponen cambiar la tipología de zonificación en las manzanas designadas con las letras A, B, C, D y E, que se detallan en el ámbito de la alegación, y se les aplique la ordenanza de zona residencial RV-1 con tipología de alineación a vial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenanza aplicada por el Plan General, la denominada RA-3, actualmente RA-1, que proviene de la normativa T-3 de las Normas Subsidiarias, define un tipo determinado de edificación acorde con el escaso tamaño de las manzanas y con el parcelario de las mismas. No obstante, en este tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del Plan se ha aprobado la modificación nº 72 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de fecha 18 de marzo de 2014 (y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 11 de abril de 2014), la cual presenta como uno de sus objetivos la introducción de una nueva norma particular de zona para todas las manzanas de Santiago de la Ribera situadas en el frente marítimo. Estas manzanas son las comprendidas desde la Calle Conde Campillo hasta la Calle Ronda de Poniente, el Paseo Colón y Calle Cánovas del Castillo.

Por lo tanto, el Plan General integrará las determinaciones planteadas en la modificación aprobada ya que se corresponden con las directrices y objetivos del propio plan, y que dan satisfacción a alguno de los parámetros previstos en la ordenanza RV-1, aunque no se atiende lo solicitado por el interesado.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 278

**Alegante:** Don José Francisco Samper García.

**Ámbito o asunto:** UA-MN-A2 del Polígono A de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita suprimir la UA-MN-A2 del Polígono A de Veneciola, respetando la ordenación actualmente en vigor, y que no se ha realizado el trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para la parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

En relación a la omisión del trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente, debemos informar que conforme a la disposición transitoria primera de la citada norma, la tramitación ambiental prevista en ella lo es para planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal fuese posterior al 21 de julio de 2004, y el primer acto preparatorio formal de nuestro PGMO es muy anterior a dicha fecha, por lo que no le sería de aplicación la norma citada sino la anterior. No obstante lo anterior, se ha estimado conveniente la sujeción de nuestro PGMO a la nueva regulación ambiental, habiendo iniciado el procedimiento de evaluación ambiental del mismo, habiendo sido presentado en la Dirección General de Medio Ambiente el informe de sostenibilidad ambiental del Plan.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada en relación a la supresión de la unidad de actuación, pero la desestimación en cuanto a la referencia a la omisión del trámite ambiental.



**Número de Orden:** 279

**Alegante:** Don Antonio Plaza González, como mandatario verbal de doña Concepción García Tomé.

**Ámbito o asunto:** Polígonos de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita mantener la ordenación de las Normas Subsidiarias eliminando la banda de E.L. G del perímetro del canal Veneciola y, en caso contrario, que se cambien las condiciones de la parcela de mínima para construir, reduciendo la superficie mínima de parcelas de la ordenanza RU-13, con fachada a canal.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La banda de espacios libres del sistema general planteada a todo lo largo de los bordes del canal interior de Veneciola, así como a todo lo largo de la ribera del mar en coincidencia con los polígonos de uso unifamiliar, no es tanto una determinación exclusivamente municipal como una consecuencia del deslinde del dominio público marítimo terrestre y de la coherencia con la aplicación de la franja de servidumbre de paso, aprovechando con ello la posibilidad de crear un paseo marítimo que inexplicablemente no había sido previsto en la ordenación original de toda La Manga.

Por diversas razones y en lo que concierne al régimen de este tipo de parcelas en polígonos de viviendas unifamiliares situados en el borde marítimo, ha parecido más oportuno volver a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, y así el artículo 52 de las normas urbanísticas del plan dice:

*"3. En todo caso, para la obtención de la licencia de obra mayor de edificación o modificación, ampliación o reforma de la edificación existente, en cualquier zona de edificación unifamiliar o colectiva de La Manga del Mar Menor, y con independencia de la proporción de la parcela que pudiera estar afectada por la zona de servidumbre de protección o tránsito, será preciso haber realizado previamente la cesión, y su formalización en documento público, de los terrenos calificados por el Plan General como dominio público local (viales rodados o peatonales, dotaciones públicas locales y sistemas de espacios libres) y la franja correspondiente a la servidumbre de tránsito medida como una banda de 6 metros de anchura a partir del vigente deslinde del dominio público marítimo terrestre".*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que correspondan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 280

**Alegante:** Doña Inmaculada Botía López, en representación de la mercantil Central de comercialización de productos agrícola El Mirador, S.A.

**Ámbito o asunto:** US-MI-31.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la reclasificación como suelo urbano consolidado de uso industrial el sector US-MI-31, donde se encuentran las instalaciones de la mercantil, o bien mantener la clasificación como suelo urbanizable pero modificando el uso a residencial. Además solicitan modificar la trayectoria del vial de delimitación por el borde Noreste del sector así como los viales internos previstos y la eliminación de la previsión de espacio libre verde local ubicado en la parte este de la parcela.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La inclusión de la parcela en un área clasificada como urbanizable obedece a la falta de integración de la misma en malla urbana, a pesar de que sobre ella exista una construcción, lo que se comprueba fácilmente en la cartografía y ortofotografía más recientes, donde no es posible apreciar las continuidades de dicha malla ni la existencia de las normales reservas para espacios libres, equipamientos y resto del viario sino solamente bordes con otras fincas rústicas y una sola esquina lindando con una nave también existente.

El vial de borde por el costado Noreste, aunque coincida en parte con terreno no edificado de la parcela, es absolutamente necesario para facilitar la permeabilidad del tráfico en la zona Norte de El Mirador y completar la ronda de circunvalación tal como prevé el Plan General. No obstante, se tiene en cuenta que el trazado del vial interior inicialmente aprobado atraviesa la actual nave en funcionamiento, lo que puede ser evitado.

En cuanto a la reserva de espacio libre local se reubica su disposición de forma que se priorice la instalación del viario de circunvalación, que resulta ser de mayor urgencia que el espacio libre que ahora se localiza en otra disposición.

Finalmente, y en lo concerniente a la consideración del suelo como de uso industrial o residencial, el Plan General ha tratado de consolidar el primero en esta zona del borde Noroeste del núcleo de El Mirador en razón a la previa existencia de determinadas instalaciones. Por ello, y por la importancia que tienen las actividades productivas en funcionamiento para el sostenimiento de los puestos de trabajo, es por lo que no parece procedente modificar ahora el uso para admitir el residencial, del que por otra parte ya existen suficientes sectores en El Mirador.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de Aprobación Provisional.



**Número de Orden:** 281

**Alegante:** Doña Inmaculada Botía López, en representación de la mercantil Central de comercialización de productos agrícola El Mirador, S.A.

**Ámbito o asunto:** Zona del entorno de Lo Llerena.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la reclasificación de una parcela de suelo clasificado como SNU-NR como urbanizable sectorizado de uso industrial por existir naves construidas correspondientes a las instalaciones de "Agrimesa".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Los terrenos objeto de esta alegación están formados por una finca de unos cuarenta y cinco mil metros cuadrados situada de forma aislada a medio camino entre Lo Llerena y El Mirador, están efectivamente ocupados por unas naves agroindustriales que son accesibles desde la carretera.

Se trata de una instalación aislada ya existente que no se ha desarrollado bajo ningún condicionante para que en lo sucesivo hubiera que considerar el suelo como urbano o urbanizable. Por ello no es posible ahora introducir la mecánica urbanística de la delimitación de sectores de suelo urbanizable para justificar a posteriori esta actividad.

Otra cuestión será la forma en que las actividades existentes a la aprobación inicial del Plan General puedan mantener las condiciones actuales de ocupación y uso, lo que será estudiado para que no se queden fuera de ordenación.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 282

**Alegante:** Don Jünger Ruge.

**Ámbito o asunto:** Polígono C de Veneciola en La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta su oposición a la cesión para espacio libre de parte de su parcela, la C-8 de Veneciola, por entender que ha sido declarada como suelo urbano consolidado

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarse sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para las parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*



*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

#### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada.



**Número de Orden:** 283

**Alegante:** Don Estanislao de la Cuadra-Salcedo Gayarre, en representación de la mercantil Obras singulares y construcciones, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-SJ-25.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

La alegación se refiere a las determinaciones de la UA-SJ-25 solicitando recoger la clasificación como suelo urbano consolidado, manteniendo los parámetros aprobados en las NNSS sin más limitación que el número de viviendas resultantes.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se considera que efectivamente resulta más apropiado en este caso concreto no fijar la densidad de viviendas en la unidad de actuación, aplicando este criterio al conjunto de las unidades de actuación en San Javier. No obstante, se mantiene la calificación RU-2 (actualmente RU-1) que es la equivalente a la anterior T-2 de las Normas Subsidiarias, si bien se definirá el mantenimiento de las viviendas adosadas o agrupadas existentes, la parcela máxima de 300 m<sup>2</sup> y la posibilidad de aceptar como usos permitidos además del residencial, el de oficinas y servicios profesionales.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Por lo informado, se propone la estimación parcial en el sentido de eliminar el número de viviendas e incorporar otros usos en la ordenanza RU-1, y la desestimación del resto de alegaciones.



**Número de Orden:** 284

**Alegante:** Don Enric Pérez Mas, en representación de la mercantil Góndolas resort, S. L.

**Ámbito o asunto:** Polígono J de Veneciola en La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

En relación con la parcela o subpolígono J-2 solicita la modificación del actual uso terciario hotelero TH-2, calificándolo como uso residencial RB-2, así como reconsiderar la necesidad de rectificar el espacio libre viario previsto entre las parcelas J-2 y J-1, pues a su juicio, esta propuesta no mejoraría las necesidades de la zona. También solicita mantener las condiciones de edificación y uso previstas en el estudio de detalle presentado por la mercantil.

En relación con la parcela o subpolígono J-3, solicita la eliminación del nuevo vial planteado por el Plan General entre las parcelas 3 y 4, pues podría entorpecer la circulación de personas y favorecer la circulación rodada, al margen de afectar a su juicio al ius edificandi adquirido por el estudio de detalle y la licencia de obras tramitados.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las solicitudes presentadas en este caso concreto, parece razonable la petición de mantener el uso residencial previsto por las Normas Subsidiarias en la parcela J-2 por lo que se accederá a reflejarlo de esta manera en el Plan General. No obstante, será preciso mantener una separación física entre la dotación TC situada más al Sur, en la parcela J-1 y esta parcela, por lo que accediendo parcialmente a lo solicitado se propone reducir la franja de espacio libre público a una sección de 6 m. que después se continuará a todo lo largo de la línea del deslinde coincidiendo con la servidumbre de paso, con ese mismo ancho de 6 m. en lugar de los 10 m. planteados en el Plan General.

En relación al vial planteado para separar adecuadamente las parcelas J-3 y J-4 y permitir un acceso normalizado a la zona marítima, no es posible renunciar al mismo toda vez que uno de los objetivos fundamentales del nuevo Plan General en La Manga es facilitar la permeabilidad entre la Gran Vía y las zonas de ribera, y que esta permeabilidad sólo se logra con viales de una cierta sección, desde luego superior a los 6 m. previstos anteriormente, que es el tipo de sección de las sendas peatonales ubicadas en las zonas de polígonos de vivienda unifamiliar.

Además hay que tener en cuenta al respecto que las distancias a recorrer entre los sucesivos accesos en esta zona de La Manga, polígono J, son de más de 150 m. hacia el Norte y más de 150 hacia el Sur, lo que justifica plenamente el mantenimiento de un viario de acceso intermedio con una mínima capacidad, que facilite el paso peatonal hacia el dominio público marítimo terrestre y un espacio libre, y que no entorpece la circulación de personas.

No obstante, su reajuste cartográfico, adaptado a la nueva base actualizada de La Manga, y la eliminación que se propone de la rotonda, permitirá a la propiedad materializar con total garantía los aprovechamientos pendientes, por lo que con esta modificación, no se estaría variando en absoluto los derechos que en este sentido pudieran reclamarse.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación parcial de la alegación en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que correspondan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 285

**Alegante:** Don Antonio Fernández Fernández, en representación de la mercantil Pinfemar, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita contemplar el uso de estación de servicio para un terreno situado en la Avenida de El Mirador e incluido en el ámbito UN-SJ-20 del PGM ya que una sentencia judicial (tras la interposición de un recurso contencioso-administrativo contra la declaración de caducidad de la licencia) podría dar la razón al propietario para poder instalar una gasolinera.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Desde un Plan General y en relación a los parámetros señalados para el futuro desarrollo de un suelo clasificado como urbanizable, las eventuales decisiones o determinaciones de carácter pormenorizado no se pueden realizar teniendo en cuenta un hipotético resultado de un proceso judicial en curso en relación a un expediente de caducidad de licencia por incumplimiento del plazo de iniciación de las obras.

Como la determinación que se solicita sería una calificación de tipo pormenorizado, será en el futuro plan parcial que se redacte al amparo de este Plan General, donde pueda tener lugar la precisión de dicho uso.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 286

**Alegante:** Don Maximiliano Castillo González, en representación de la mercantil Taray, S.A.

**Ámbito o asunto:** UA-SJ-20 "Torre Mínguez".

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

En relación al Plan Parcial Torre Mínguez solicita que se elimine de la normativa la limitación cuantitativa de una vivienda por parcela de 300 m<sup>2</sup>. Asimismo solicita la eliminación del ámbito UA-SJ-20 (ficha 010) pues ya está gestionada, urbanizada y recibida por la corporación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Analizadas las especiales circunstancias existentes en la zona del antiguo plan parcial "Torre Mínguez" y para no introducir elementos distorsionadores de la trama urbana, se considera como lo más conveniente que se permitan las viviendas unifamiliares aisladas o adosadas pero manteniendo el tamaño mínimo de parcela como hasta ahora, esto es, con una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> por cada vivienda. No obstante, se estima procedente no condicionar a un número máximo de viviendas.

Por otro lado, la unidad de actuación ha sido eliminada atendiendo a que efectivamente la gestión fue realizada y las obras de urbanización ya fueron recepcionadas.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación, por cuanto se modificará el número total de viviendas de la ficha urbanística, aunque continuará la limitación de una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup>, y se elimina la unidad de actuación.



**Número de Orden:** 287

**Alegante:** Doña Pilar Contreras Panadero.

**Ámbito o asunto:** Entorno de la ctra. MU-301 en la zona del Hospital

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propone la reclasificación de SNU-NR como suelo urbanizable sectorizado en el entorno de la parcela del nuevo Hospital Comarcal Mar Menor y lindando con la carretera provincial MU-301 Autovía Santomera-Mar Menor junto al nudo de la Autovía.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El dimensionamiento del crecimiento de los núcleos urbanos del municipio de San Javier se ha realizado teniendo en cuenta una serie de factores como la capacidad de desarrollo pendiente de los distintos suelos urbanos consolidados, de los suelos urbanos no consolidados pendientes de Unidades de Actuación o Planes Especiales, y de las grandes áreas de suelos urbanizables, una parte de las cuales se sectorizan mientras que el resto no se considera de momento que sea necesario sectorizarlas.

Con todas estas opciones se ha contemplado un crecimiento, cuya fecha para la finalización de los desarrollos previstos del Plan General supera ampliamente los habituales plazos de ejecución de este tipo de instrumentos de ordenación, estando perfectamente justificado en la memoria de ordenación, no siendo prudente condicionar ahora el futuro destino de otras partes del territorio municipal sin que antes se hayan ido desarrollado al menos una parte sustancial de lo propuesto por el Plan General, que incorpora adicionalmente una serie de actuaciones que ya estaban aprobadas anteriormente.

Hay además otra serie de argumentaciones para rechazar en este momento las propuestas de ampliación de los suelos urbanizables, estando entre ellas la manifiesta inconveniencia de permitir desarrollos más allá de elementos definidores del territorio de la importancia de una autovía, salvo los que se circunscriben al entorno inmediato de los núcleos urbanos ya existentes. La dificultad y el coste de la ampliación y el acceso de las redes y servicios que serían necesarios son de por sí argumentos que no favorecen crecimientos alejados de los ya planteados y aún sin desarrollar.

En un planeamiento general para un municipio como éste es imprescindible combinar adecuadamente los terrenos cuyo destino será ir transformándose paulatinamente en urbanos, con aquellos otros que deberán seguir sirviendo a la actividad agraria, uso que es necesario preservar y que tiene en esta región un notable rendimiento. Tanto ésta como la práctica totalidad del resto de propuestas de ampliación de suelos urbanizables sobre suelo actualmente rústico carecen prácticamente de una mínima justificación del modelo resultante propuesto, de su posible inserción en el modelo de desarrollo del municipio, ampliamente justificado en la memoria del Plan General, ni de otros razonamientos técnicos de peso que pudiesen argumentar a favor de la modificación de lo propuesto por el Plan General.

Finalmente, cualquier referencia a la posibilidad que establece el artículo 18 de Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia, de poder detraer del suelo agrícola especialmente protegido hasta un 20% del mismo para destinarlo a la urbanización, hay que señalar que esta posibilidad sólo significa un máximo con carácter general, que según dice el propio artículo, habría que justificarla determinando claramente la superficie necesaria y la no existencia de otro suelo apropiado para las necesidades que se quieran resolver y que sólo se permitirán transformaciones urbanísticas en situaciones de borde, nunca en forma de isla, ni de manera que se modifique sustancialmente la forma original. Precisamente en el capítulo 4.5 de la Memoria del Plan, se refleja claramente la superficie ya detraída, cumpliendo los anteriores requisitos.



Pero sobre todo hay que tener en cuenta que el modelo territorial que debe establecer un Plan General tiene que obedecer a una coherencia interna del modelo, responder a una estimación de demanda razonable de suelos para los distintos usos y articularse como una estructura lógica y continúa de ciudad, y nunca ser el resultado de la yuxtaposición de suelos rústicos sin otra justificación que el mero hecho de que sus propietarios hayan solicitado su cambio de clasificación.

Sin embargo, y teniendo en cuenta las singularidades del ámbito en el que se emplaza un equipamiento dotacional muy importante, como es el sanitario, que no sólo proporciona cobertura al municipio de San Javier sino a todos los municipios de la comarca, se ha estimado necesaria la incorporación de algunos terrenos, los que colindan a ambos lados del acceso a la instalación sanitaria, con un uso comercial y que se incluyen en los sectores US-PA-4 y UN-PA-5.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En consecuencia, se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido de clasificar suelo cercano a la instalación hospitalaria como urbanizables, pero se propone la desestimación de la inclusión de los terrenos de la alegante.



**Número de Orden:** 288

**Alegante:** Don Francisco Javier Martínez Aranda, en representación del Conservatorio profesional de música.

**Ámbito o asunto:** Parcela del conservatorio de música en San Javier.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita el cambio de calificación de la parcela que alberga el actual Conservatorio de Música y la Escuela de Idiomas de EE (equipamiento educacional público) dándole una calificación de EM (equipamiento municipal) equivalente a la anterior calificación IN-1 de las NN.SS.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se considera que efectivamente resulta más apropiada en este caso concreto la calificación EM que la anteriormente asignada, por corresponder adecuadamente a la finalidad de los equipamientos públicos municipales. No obstante, se ha optado por la definición de todos los equipamientos públicos con las siglas EQ, por lo que procederá realizar esta corrección en el documento de aprobación provisional.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 289

**Alegante:** Doña María Gistau Cosculluela, en representación de la mercantil Dos mares shopping centre, S.A.

**Ámbito o asunto:** PP-SJ-5B y UN-SJ-20.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta varias consideraciones sobre las unidades de ejecución del plan parcial de usos terciarios "Erosmer" y terrenos anexos de la misma propiedad, donde se encuentra enclavado el centro comercial Dos Mares. Solicitan la consideración de suelo urbano consolidado para la UE-2 del plan parcial "Erosmer" por estimar que el tratamiento del plan como PP-SJ-5B sería confuso y que es necesario reconocer sus actuales características urbanas. A continuación solicitan la incorporación de tres fincas externas al plan parcial original que son de su propiedad y para las que solicitan una mayor concreción de los usos terciarios.

En síntesis, y con el objetivo que argumentan, de ampliar las actuales instalaciones, solicitan la delimitación de un nuevo ámbito ampliado, incorporando al ámbito de la UA-2 (PP-SJ-5B), de aproximadamente 84.000 m<sup>2</sup> en la actualidad, una superficie adicional de terrenos hasta alcanzar los 109.413 m<sup>2</sup>, para destinarlo todo ello a usos terciarios y comerciales y realizar su ordenación mediante un plan especial en suelo urbano, con un índice de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El PGMO ya recoge el ámbito de la unidad de actuación UE-2 como suelo urbano consolidado. Respecto del resto de alegaciones, los suelos propuestos para la ampliación del plan parcial quedan comprendidos en el sector US-SJ-20, de uso terciario, y en el UN-SJ-20, de carácter residencial, no reuniendo los terrenos las características para calificarlo como suelo urbano.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de las alegaciones, salvo la consideración de los terrenos del PP-SJ-5B como suelo urbano.



**Número de Orden:** 290

**Alegantes:** Doña Magdalena Maestre Cavanna, en representación de la mercantil Puertomayor, S.A., y de don Tomás Maestre Aznar y doña Magdalena Cavanna de Aldama.

**Ámbito o asunto:** Polígono M (I-A e I-bis) del Mar Menor.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la consideración como suelo urbano y urbanizado de unos terrenos que denominan "polígonos I-A e I-BIS" para su uso colectivo y edificación plurifamiliar en altura, y subsidiariamente, pero con reserva de derechos y acciones, para uso deportivo. En segundo lugar solicitan la nulidad de pleno derecho, o la subsidiaria anulación del trámite de información pública del documento de aprobación inicial del Plan General de San Javier.

Completan las alegaciones una serie de otrosí y súplicas sobre cuestiones que no conciernen al contenido de las propuestas urbanísticas del documento del Plan General. Aportan en el escrito documentación complementaria sobre diversos aspectos que conciernen a su petición así como una serie de consideraciones en relación a lo solicitado.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

El proyecto de Plan General de San Javier se ha realizado, en lo que se refiere al territorio de La Manga, con el criterio fundamental de respetar íntegramente las delimitaciones del dominio público marítimo terrestre tal como ha quedado dictaminado en los diversos expedientes tramitados por la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, y ello, independientemente de cualquier otra consideración, porque es una decisión que no compete a los Ayuntamientos y porque adicionalmente hay que considerar que se trata de un requisito indispensable para obtener el informe favorable correspondiente que permita la obtención de la aprobación definitiva del nuevo Plan General.

Además es objetivo prioritario del nuevo Plan General en todo el territorio de La Manga, que queda subordinado al anterior, el mantener la ordenación que figuraba en el expediente de las Normas Subsidiarias definitivamente aprobado, respetando los aprovechamientos previstos en dicho instrumento de planeamiento municipal, del que, desde el punto de vista urbanístico, el nuevo Plan General constituye su revisión. Este objetivo, que tiene sólo un carácter complementario, se basa en que el criterio de mantener exclusivamente aquello que preveían las NN.SS. de San Javier sobre La Manga descartando cualquier nuevo desarrollo o densificación. Ello se debe a que en dicha zona se ha llegado a un alto grado de urbanización y de saturación de su territorio, con problemas de accesos, de servicios y de equipamientos y espacios libres que no existen, que no permiten concebir ninguna medida de la que pudiera derivarse un incremento adicional de intensidad de uso.

Pues bien, por un lado la zona denominada J-1 de los alegantes y señalada en la documentación gráfica aportada por él, no estaba incorporada como polígono de suelo urbano ni en los planos ni en la normativa de las Normas Subsidiarias de San Javier definitivamente aprobadas (plano zonal de calificación nº 68); y por otro lado, la totalidad de dicha zona se encuentra dentro del dominio público marítimo terrestre vigente.

Existen por tanto dos argumentos básicos que el Ayuntamiento ha decidido adoptar al respecto, que impiden cualquier consideración de las pretensiones de los alegantes. El primero de los argumentos es el de mayor obviedad si cabe. Si el organismo estatal responsable de la delimitación del dominio público identifica el territorio objeto de alegación como zona marítima, no cabe ninguna posibilidad de alterar su naturaleza y régimen desde un Plan General. El segundo de los argumentos, se basa en que las NN.SS. no incorporaban dichos suelos como urbanos.

Las cuestiones mencionadas en el escrito sobre las supuestas adjudicaciones de terrenos que coincidirían con todo o parte de la zona objeto de alegación, no vienen al caso del objeto de la petición



realizada ahora por los alegantes, ante la aprobación inicial del Plan General de San Javier, en el sentido de que sean clasificados como urbanos, petición a la que se añade además la de que se le otorguen unos aprovechamientos determinados, que no figuran en ningún expediente legal y vigente. Sencillamente son aspectos circunstanciales que no presuponen ni inducen a la modificación de los criterios y objetivos señalados al respecto más arriba.

En relación a la segunda cuestión mencionada en las conclusiones del escrito sobre el procedimiento de información pública, hay que señalar que el mencionado trámite se desarrolló con total normalidad, con disposición en el Ayuntamiento de los documentos para su consulta, con asistencia técnica municipal en todo momento incluyendo con la del equipo redactor y con una duración que superó ampliamente la legalmente prevista. No se aprecian por tanto absolutamente ninguna de las irregularidades a que se hace referencia en el escrito de alegaciones ni se ha incurrido en infracción administrativa alguna en este proceso, no viéndose por tanto razón alguna para plantearse ni la nulidad del Plan General ni la anulación del proceso de información.

Si en cambio procede destacar de las argumentaciones expuestas en el escrito, que lo que parece que se pretende afirmar es que a estos alegantes concretos, no se habría dispensado un trato especial, no se les habría avisado personalmente, ni se les habría tenido informados antes de la aprobación inicial del documento. Son razonamientos que escapan completamente a cualquier justificación y que son contrarios a las reglas administrativas del actual ordenamiento jurídico español en el que no cabe establecer distinciones ni tratos de favor a ningún propietario, independientemente de cualquier otra consideración que se pueda realizar sobre el mismo.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a todos estos razonamientos, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden:** 291

**Alegante:** Don Juan Manuel Romero Navarro.

**Ámbito o asunto:** Núcleo rural Casas del Aljibe

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la consideración de suelo urbano de núcleo rural para el caserío denominado Casas del Aljibe.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La identificación de un conjunto o agrupación de edificaciones de manera que se reconozca que por sus especiales características puede considerarse su incorporación a la categoría de "suelo urbano de núcleo rural", tal y como se define en la Ley del Suelo de la Comunidad de Murcia, requiere una serie de condiciones que en caso de no cumplirse impiden la posibilidad de este reconocimiento.

La mencionada Ley, en su art. 63 4. señala que *"tendrán la consideración de suelo urbano de núcleo rural los terrenos, incluidos los de la Huerta Tradicional de la Región de Murcia, en los que, por existir agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyan un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente por un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario."*

Por lo tanto, lo primero que hay que verificar es que en la zona objeto de alegación existe una agrupación de viviendas, y ello significa un cierto número de edificaciones (varias edificaciones pertenecientes a varios propietarios) destinadas a uso residencial situadas formando un grupo, es decir, cuyas parcelas sean colindantes al menos en alguno de los costados, pues de otro modo se trataría de edificaciones residenciales dispersas o simplemente aisladas y no podrían constituir el mencionado núcleo rural.

De la lectura del artículo 72.1 del mismo texto legal sobre el régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural, que señala que *"hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen"*, se deduce que las edificaciones deben estar destinadas a vivienda permanente pues exige que estén destinadas a satisfacer las necesidades de la población residente en dichos núcleos. Si las personas que poseen estas viviendas deben de ser residentes en dichos núcleos, no se ve cómo podría ser si no las están destinando a vivienda permanente.

Asimismo, la Ley exige que, la agrupación de las edificaciones residenciales que el alegante propone como suelo urbano de núcleo rural, tenga un viario y una infraestructura comunes, lo que significa una red de acceso unificada dentro del territorio que formaría o delimitaría la agrupación y unas redes de servicios infraestructurales igualmente común a las diversas viviendas, todo lo cual debería de poder verificarse.

En cuanto a las últimas condiciones de reconocimiento del lugar por un topónimo determinado, sucede que en el municipio de San Javier cualquier casa o conjunto de edificaciones de una misma propiedad, perteneciente a una familia y ubicada de forma aislada en el suelo no urbanizable, es lógicamente conocida con un nombre y se la denomina comúnmente casa o caserío, sin que en realidad forme una agrupación de núcleo rural.

También cuando existen dos o tres propiedades con edificaciones residenciales o agrícolas, se identifica en los planos como caserío, sin que dichas edificaciones lleguen realmente a formar un núcleo rural, es decir, un conjunto de parcelas edificadas con estructura y funcionamiento de núcleo.



Como queda claro, la consideración como suelo urbano de núcleo rural depende de la correcta interpretación y aplicación de La Ley del Suelo de la Región de Murcia y no de los aspectos de contribución catastral, o de que las fincas puedan disponer, como es lógico, de agua, luz o algún sistema de evacuación de aguas residuales pero que, en ningún caso, se pueden considerar como servicios pertenecientes a una red común específica de ese núcleo.

Sucede que de la documentación aportada en la alegación no es posible deducir el cumplimiento de ninguno de los requisitos señalados en la legislación autonómica por lo que en base a la misma no es posible acceder a su inclusión en la mencionada categoría de suelo.

Como resultado de un reconocimiento actualizado de las diversas agrupaciones reales de viviendas existentes en el suelo no urbanizable delimitado por el Plan para revisar con todo detalle si, independientemente de la falta de aportación de la documentación específica que hubiese sido necesaria por parte del alegante, alguna de ellas pudiera efectivamente considerarse como suelo urbano de núcleo rural, se deduce que la agrupación denominada Casa del Aljibe puede incluirse en la categoría de Suelo Urbano de núcleo rural.

### ***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

En base a lo informado, se propone la estimación de la alegación.



**Número de Orden:** 292

**Alegantes:** Don Luis María Pascual de Riquelme Herrero, en nombre propio y en representación del resto de titulares del proindiviso.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan la subdivisión del ámbito UN-SJ-10 generando un sector de suelo urbanizable sectorizado de menor superficie. Se propone la posible sectorización de ámbitos de superficie mínima de 20 hectáreas, y reconsiderar la limitación del nº de viviendas máximo por hectárea, así como la altura máxima permitida y los parámetros urbanísticos que el PP-SR2 "San Blas".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La opción desde el Plan General de plantear como sectorizados determinados ámbitos de entre los propuestos como ámbitos de suelo urbanizable, ha sido adoptada en función de diversas consideraciones que se han tenido en cuenta a la vez, como la configuración de un conjunto de terrenos que tengan un tamaño suficiente para ser sectorizado y objeto de un Plan Parcial, que tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares, y que la parte del ámbito urbanizable tenga una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios.

También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que interesa ordenar desde el Plan General como tal tipo de suelo, sabiendo que, en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

En relación a la densidad de viviendas se señala que las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas.

En relación a la altura máxima permitida y los parámetros urbanísticos solicitados, se señala que las características del Plan Parcial de San Blas corresponden a un modelo de desarrollo distinto del actualmente propuesto por el Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación, salvo la eliminación del número de viviendas.



**Número de Orden:** 293

**Alegante:** Don José Manuel Rodríguez Abril, en representación de la mercantil Ermiblas, S.L.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10 y US-SJ-11.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propietaria de suelo que se reparte entre los dos ámbitos UN-SJ-10 y US-SJ-11 solicitan que se delimite una unidad de actuación (se sobreentiende que lo que estarían solicitando es un cambio de delimitación del sector) y que sea suelo urbanizable sectorizado, reconsiderando la limitación del nº de viviendas máximo por hectárea, así como la altura máxima permitida y los parámetros urbanísticos que el PP-SR2 "San Blas".

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La opción desde el Plan General de plantear como sectorizados determinados ámbitos de entre los propuestos como ámbitos de suelo urbanizable, ha sido adoptada en función de diversas consideraciones que se han tenido en cuenta a la vez, como la configuración de un conjunto de terrenos que tengan un tamaño suficiente para ser sectorizado y objeto de un Plan Parcial, que tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares, y que la parte del ámbito urbanizable tenga una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios.

También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que interesa ordenar desde el Plan General como tal tipo de suelo, sabiendo que, en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

En relación a la densidad de viviendas se señala que las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas.

En relación a la altura máxima permitida y los parámetros urbanísticos solicitados, se señala que las características del Plan Parcial de San Blas corresponden a un modelo de desarrollo distinto del actualmente propuesto por el Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación, salvo la eliminación del número de viviendas.



**Número de Orden:** 294

**Alegante:** Don José Manuel Rodríguez Abril, en representación de la mercantil Ermiblas, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-2 y el PP-SR-2

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que siendo propietario de una edificación y unos terrenos que forman parte de tres ámbitos: suelo urbano de Santiago de la Ribera, la UA-SR-2 y una parte en el PP-SR-2, ya aprobado. Solicita que una parte de los terrenos que incluyen la edificación existente se incluyan en suelo urbano con la ordenanza RO, y que se mantenga el actual trazado del vial existente dentro del suelo urbano redelimitando la unidad de actuación SR-2.

También solicita que se incluya en la ordenanza RO la posibilidad de que las edificaciones mantengan las características actuales.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a las consideraciones sobre la unidad de actuación UA-SR-2 se aprecia que efectivamente se había incluido erróneamente una parcela situada en el extremo Norte, que ya estaba edificada, así como otra parcela que ya era espacio libre público por cesión anterior, igualmente se propone la eliminación de la parcela que albergaba la edificación protegida, quedando ésta con aplicación de Ordenanza RO de mantenimiento de la ordenación actual.

Se entiende que al reajustar la extensión de la unidad es posible mejorar la futura gestión de la misma, teniendo en cuenta que este nuevo diseño tiene la intención fundamental de hacer viable el completar los usos pendientes de ejecutar y la apertura de los viales correspondientes logrando así una ordenación satisfactoria con un índice de aprovechamiento que se ajusta a las posibilidades reales de construcción en las tres zonas en las que se autoriza la materialización del aprovechamiento, y ello mediante la ordenanza de vivienda unifamiliar.

En relación al ensanchamiento y directriz previstos para la calle Buenos Aires, se reestudiará la mejor opción para su trazado.

En relación a la incorporación inicial de terrenos del PP-SR-2, se rectifican los errores que a este respecto se hubieran podido cometer, respetando la delimitación aprobada de dicho Plan Parcial.

La edificación existente en el suelo urbano no reúne las características para su protección, no calificándolo como RO.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones, se propone la estimación parcial de las alegaciones en la forma y el sentido más arriba expresados, procediéndose a realizar las correcciones que procedan en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 295

**Alegante:** Don Eduardo Navarro Paracuellos.

**Ámbito o asunto:** Polígono K de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que el Plan exprese con claridad la edificabilidad por  $m^2$  de superficie en el polígono K-Veneciola, que según su opinión no habría quedado suficientemente claro al mencionar la normativa que dicha edificabilidad será según polígono. Asimismo que ésta no supere la de  $0,48 m^2/m^2$  de las parcelas colindantes. También solicita ampliar las zonas verdes.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la primera y segunda de las alegaciones debe señalarse que en el artículo 157 de la normativa del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan se establecían las reglas para la asignación de edificabilidad en los polígonos de uso colectivo de La Manga, tanto en lo que se refiere al espacio generador de edificabilidad, subapartado a) del referido artículo, como al cómputo de edificabilidad, subapartado d).

Asimismo, en la normativa figura un anexo en el que se señalaba la superficie de cada uno de los polígonos, y se hacía referencia a los cuadros del documento refundido de las Normas Subsidiarias según los cuales, el aprovechamiento sobre cada metro cuadrado sería de  $1,428 m^2/m^2$  para los polígonos de edificación colectiva. No se han modificado, por tanto, en lo que respecta al polígono K de Veneciola, los parámetros establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias al respecto.

No obstante, en el documento para aprobación provisional se incluye para todos los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, la medición según la cartografía digital actualizada por la Comunidad Autónoma, de la superficie que físicamente corresponde a cada uno.

En el artículo 174.e) de la actual normativa del Plan General se contempla entre las condiciones generales de actuación en las zonas de uso global residencial colectivo y/o adosado de La Manga del Mar Menor los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, el siguiente texto: *“e ) En las zonas de uso global residencial colectivo y/o agrupado de La Manga, para el cómputo de la edificabilidad que corresponda a cada uno, se aplicará el techo máximo edificable fijado en el anexo listado de zonas de La Manga. Para obtener la edificabilidad en  $m^2$ , dicho techo máximo edificable expresado en  $m^3$  se dividirá por 2,8 metros para obtener el valor en  $m^2$ , el índice de edificabilidad resultante (expresado en  $m^2/m^2$ ) será variable en función de la alteración que haya sufrido la superficie generadora de edificabilidad con el nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre, tal y como se indica en el anexo lista de zonas de La Manga”.*

En lo que respecta a la ampliación de zonas verdes, se vuelve sobre la intención del nuevo Plan General de mantener en lo fundamental los parámetros y ordenaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, criterio que no ha contemplado en este caso una mayor superficie de los espacios libres en este polígono. No obstante, hay que señalar la existencia de una franja de 20 metros de anchura de sistemas generales de espacios libres que rodea todo el polígono, lo que a fin de cuentas significaría más de un 20% de la superficie total del mismo. Del mismo modo se pretende incorporar como zonas verdes aquellas áreas comprendidas entre la antigua ribera de mar y el nuevo deslinde de costas del actual dominio público marítimo terrestre.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a los argumentos expuestos, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden:** 296

**Alegante:** Don Aurelio Galiana.

**Ámbito o asunto:** UA-MN-A2 del Polígono A de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita la supresión de la UA-MN-A2 del Polígono A de Veneciola y la eventual previsión de cesión obligatoria y gratuita con destino a espacios libres, así como la declaración de nulidad de las actuaciones y la retroacción del procedimiento al momento en que se cometió la falta consistente en la infracción de lo previsto en el Título III de la Ley 9/2006 y la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que, además, no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para la parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*

*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*



*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

En relación a la omisión del trámite ambiental previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos determinados planes y programas en el medio ambiente, debemos informar que conforme a la disposición transitoria primera de la citada norma, la tramitación ambiental prevista en ella lo es para planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal fuese posterior al 21 de julio de 2004, y el primer acto preparatorio formal de nuestro PGMO es muy anterior a dicha fecha, por lo que no le sería de aplicación la norma citada sino la anterior. No obstante lo anterior, se ha estimado conveniente la sujeción de nuestro PGMO a la nueva regulación ambiental, habiendo iniciado el procedimiento de evaluación ambiental del mismo, habiendo sido presentado en la Dirección General de Medio Ambiente el informe de sostenibilidad ambiental del Plan.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la estimación de la alegación efectuada en relación a la supresión de la unidad de actuación, pero la desestimación en cuanto a la referencia a la omisión del trámite ambiental.



**Número de Orden:** 297

**Alegante:** Don Antonio Mercader Pérez, en representación de la Comunidad de propietarios Aldeas de Taray.

**Ámbito o asunto:** Polígono K de Veneciola.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que el plan exprese con claridad la edificabilidad por m<sup>2</sup> de superficie en el polígono K-Veneciola, que según su opinión no habría quedado suficientemente claro al mencionar la normativa que dicha edificabilidad será según polígono. Asimismo que ésta no supere la de 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de las parcelas colindantes. También solicita ampliar las zonas verdes.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación a la primera y segunda de las alegaciones debe señalarse que en el artículo 157 de la normativa del documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan se establecían las reglas para la asignación de edificabilidad en los polígonos de uso colectivo de La Manga, tanto en lo que se refiere al espacio generador de edificabilidad, subapartado a) del referido artículo, como al cómputo de edificabilidad, subapartado d).

Asimismo, en la normativa figura un anexo en el que se señalaba la superficie de cada uno de los polígonos, y se hacía referencia a los cuadros del documento refundido de las Normas Subsidiarias según los cuales, el aprovechamiento sobre cada metro cuadrado sería de 1,428 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los polígonos de edificación colectiva. No se han modificado, por tanto, en lo que respecta al polígono K de Veneciola, los parámetros establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias al respecto.

No obstante, en el documento para Aprobación Provisional se incluye para todos los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, la medición según la cartografía digital actualizada por la Comunidad Autónoma, de la superficie que físicamente corresponde a cada uno.

En el artículo 174.e) de la actual normativa del Plan General se contempla entre las condiciones generales de actuación en las zonas de uso global residencial colectivo y/o adosado de La Manga del Mar Menor los polígonos y subpolígonos de uso colectivo de La Manga, el siguiente texto: *“e ) En las zonas de uso global residencial colectivo y/o agrupado de La Manga, para el cómputo de la edificabilidad que corresponda a cada uno, se aplicará el techo máximo edificable fijado en el anexo listado de zonas de La Manga. Para obtener la edificabilidad en m<sup>2</sup>, dicho techo máximo edificable expresado en m<sup>3</sup> se dividirá por 2,8 metros para obtener el valor en m<sup>2</sup>, el índice de edificabilidad resultante (expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) será variable en función de la alteración que haya sufrido la superficie generadora de edificabilidad con el nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre, tal y como se indica en el anexo lista de zonas de La Manga”.*

En lo que respecta a la ampliación de zonas verdes, se vuelve sobre la intención del nuevo Plan General de mantener en lo fundamental los parámetros y ordenaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, criterio que no ha contemplado en este caso una mayor superficie de los espacios libres en este polígono. No obstante, hay que señalar la existencia de una franja de 20 metros de anchura de sistemas generales de espacios libres que rodea todo el polígono, lo que a fin de cuentas significaría más de un 20% de la superficie total del mismo. Del mismo modo se pretende incorporar como zonas verdes aquellas áreas comprendidas entre la antigua ribera de mar y el nuevo deslinde de costas del actual dominio público marítimo terrestre.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a los argumentos expuestos, se propone la desestimación de las alegaciones.



**Número de Orden:** 298

**Alegante:** Don Diego Luis Ruiz de Assin Chico de Guzmán, en su nombre y en representación de su madre y hermanos.

**Ámbito o asunto:** Frente marítimo de Santiago de la Ribera

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiestan que son propietarios de tres fincas de la manzana E, situada entre el Paseo Cristóbal Colón, y las calles Conde Campillo, Cánovas del Castillo y San Antonio, formulando alegaciones a la subzona RA-3/T-3 en su artículo 152 en el sentido de cambiar la ordenanza a una de tipo de construcción alineada a vial.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La ordenanza aplicada por el Plan General, la denominada RA-3, proviene de la actual normativa T-3 de las Normas Subsidiarias, que definen un tipo determinado de edificación acorde con el escaso tamaño de las manzanas y con el parcelario de las mismas. Aunque como respuesta a otras alegaciones se ha propuesto reducir la excepcionalidad de algunos parámetros urbanísticos, no procede ahora y para unas manzanas determinadas, realizar un cambio tipológico al tipo de construcción alineada vial como el solicitado.

No se entiende que el cambio solicitado pudiese mejorar la imagen de Santiago de la Ribera ni facilitar un mejor aprovechamiento turístico, pues dado el gran número de parcelas existentes en cada manzana y su desigual posición geométrica respecto a la misma, el cambio tipológico provocaría una situación permanente de conflictos de medianerías sin aportar otra cosa que una densificación innecesaria.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 299

**Alegantes:** Don Mariano Roca Meroño, don Justo Aznar Fernández, y don Salvador Martínez-Moya en representación de la mercantil Scharpf y Martínez incorporados, S.L.

**Ámbito o asunto:** UA-MS-C en el Polígono C de La Manga.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicitan un reajuste de la ordenación del ámbito del Polígono C de La Manga del Mar Menor en relación con la UA-MS-C del Plan General. En este sentido solicitan la delimitación de una unidad de actuación que abarque las parcelas C-1, 3 y 16 (previendo una edificabilidad de 200 m<sup>2</sup> en la parcela 16 y transfiriendo el resto de edificabilidad a las parcelas 1 y 3), situadas de forma discontinua en el polígono C, proponiendo como solución para el conjunto del polígono la subdivisión de la UA-MS-C en cuatro unidades de actuación. Solicitan, asimismo, un reajuste planimétrico ajustado a la realidad topográfica, así como la modificación del número de viviendas prevista en la unidad de actuación.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

Se han analizado por el Ayuntamiento las posibilidades de viabilidad de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo que el nuevo Plan General había previsto en La Manga, para tratar de resolver de forma urbanísticamente satisfactoria las afecciones que son consecuencia de los deslindes del dominio público marítimo terrestre. El propósito era entrar, a través de la delimitación de unidades de actuación en los polígonos de vivienda unifamiliar, en un proceso reparcelatorio que implicase fundamentalmente a todas las parcelas no edificadas, tanto si estaban afectadas como si no lo estaban por la línea del dominio público, y/o las franjas de servidumbre de paso y de servidumbre de protección, de 6 m. y 20 m. en suelo urbano.

Ahora bien, la mayoría de los propietarios de parcelas ubicadas en estas unidades de actuación han realizado alegaciones señalando la dificultad que habría a su juicio, para armonizar situaciones distintas de afección, intereses diferentes en cuanto a la intención de realizar en un momento dado las edificaciones pendientes e incluso para resolver las situaciones de parcelas en las que los aprovechamientos ya se habrían materializado con la construcción de la correspondiente vivienda. Aun reconociendo que la reparcelación y puesta en común de los aprovechamientos pendientes en cada polígono para así realizar un tipo de edificación que pudiera materializarlos sería la mejor de las soluciones, el Ayuntamiento ha valorado en cambio la dificultad de la gestión, sobre todo por la multiplicidad de situaciones, de unidades de actuación planteadas y de actitudes inicialmente no colaboradoras, que dificultarían y harían muy compleja la gestión urbanística necesaria, para la que además no se dispone de medios técnicos suficientes por el momento.

Por estas razones ha parecido más oportuno profundizar en el análisis de las parcelas no edificadas, en las cuales la afección del nuevo deslinde del dominio público marítimo terrestre y la servidumbre de tránsito impide materializar la edificabilidad. Serán esas parcelas exclusivamente las que se incluirán en unidades de actuación que posibilitarán la reubicación de su aprovechamiento en las áreas sin edificar cuya dimensión y características lo permitan, desarrollándose el correspondiente proceso reparcelatorio. El resto de parcelas que no reúnan dicha condición volverán a una situación del tipo de la que se venía aplicando con el documento refundido de las Normas Subsidiarias, de manera que los polígonos se puedan desarrollar por medio de licencias individualizadas para cada parcela, debiendo seguir unas normas similares a las actuales en cuanto a los casos de afección por el deslinde, según la normativa de zona para las parcelas de uso residencial unifamiliar, cuyo texto será el siguiente:

*"Número máximo de plantas: 2 plantas. Se permite una 3ª planta siempre que su superficie construida cerrada no supere el 30% de la planta inferior. En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, 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, podrá realizarse la 3ª planta sin aplicar la limitación antes establecida.*



*Altura máxima: 8 metros para 2 plantas y 11,50 metros para 3 plantas, medidos a la cara inferior del forjado o cornisa en su caso, siendo el punto de referencia la intersección con el plano vertical del cerramiento exterior de fachada.*

*Retranqueo de la edificación a vial: El retranqueo será de 5 metros, y si el vial fuese la Gran Vía de La Manga, el retranqueo debe ser de 20 metros del eje de la Gran Vía de La Manga.*

*Retranqueo de la edificación a linderos: El retranqueo será de 5 metros. No obstante, podrá adosarse la edificación siempre que exista acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad.*

*En el caso de que una parcela se vea afectada por la zona de protección marítimo terrestre en un porcentaje mayor o igual al 50% de su superficie, la edificación podrá realizarse a línea de fachada y reducir a 3 metros los retranqueos a linderos con otras parcelas y con posibilidad de adosarse con el preceptivo acuerdo entre los propietarios colindantes, formalizado en documento público e inscrito en el Registro de la Propiedad”.*

Con ello se entiende que quedaría resuelta la cuestión objeto de alegación, teniendo en cuenta que independientemente de ello los propietarios podrán siempre solicitar la creación de una unidad de actuación para la resolución de la problemática de materialización de los aprovechamientos, si bien, será muy conveniente que dichas unidades sean continuas, y tener en cuenta que en todo caso no podrán dar lugar a edificaciones de tipología, formatos y alturas superiores a los que se mencionan en el añadido normativo anteriormente citado.

La delimitación de estas unidades de actuación podrá solicitarse por cualquier grupo de propietarios tal como prevé la legislación urbanística, sin necesidad de que estén previamente definidas en el Plan General, y podrán ser rechazadas por el Ayuntamiento si se estimase que la cantidad o la forma de la agrupación parcelaria podría ser inconveniente para la resolución del resto de parcelas del mismo polígono, pudiera afectar las parcelas construidas o condicionar el desarrollo de parcelas colindantes, o que por la propia solución planteada resultase inadecuada para el entorno del polígono en el que se hubiera propuesto.

Respecto de la cartografía, se ha utilizado en el documento de aprobación provisional una nueva cartografía proporcionada por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a las razones expuestas, se propone la desestimación de la alegación efectuada en relación a la división de la unidad de actuación en cuatro unidades, recogiendo en el documento del PGMO la supresión de la unidad de actuación, y la estimación del reajuste planimétrico.



**Número de Orden:** 300

**Alegante:** Don María Rosario Viudes Martínez.

**Ámbito o asunto:** Edificación catalogada y UA-SR-9.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Presenta alegaciones a la protección de la edificación catalogada como nº 11 en el Plan General y que corresponde al nº 35012 de catalogación de la Comunidad de Murcia, edificación denominada "Torre García", y se manifiesta en disconformidad con la UA-SR-9 en la que se inserta su propiedad por resultar imposible su ejecución.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con la delimitación de la UA-SR-9, se estima necesario el mantenimiento de la UA-SR-9 para culminar la gestión del suelo de su ámbito.

En cuanto a la catalogación del bien citado, el Ayuntamiento de San Javier se ha limitado a contemplar en el catálogo los bienes que propone la Comunidad Autónoma, y por ello se ha calificado como ROP.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la desestimación de la alegación.



**Número de Orden:** 301

**Alegante:** Don Adolfo Virgili Viudes.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-9.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Propietario de terrenos entre las calles Montevideo, República Argentina, Tucumán y la Avenida Francisco Franco, e incluidos en la UA-SR-9, manifiesta que se trata de una parcela con licencia de edificación reciente donde se está ejecutando una promoción de 14 viviendas unifamiliares y que el espacio libre señalado en la UA-SR-9 es en donde se está ejecutando la obra.

Solicita que se mantenga el planeamiento existente por remisión al mismo sin variación alguna, en concreto a la subzona RU-2 unifamiliar, y que se considere suelo residencial con ordenación existente.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con la delimitación de la UA-SR-9, y una vez verificados los errores de actualización cartográfica que llevaron a incluir en la misma una parcela que ya estaba edificada por un conjunto de viviendas unifamiliares, se reajustan los límites de forma que se ha eliminado la inclusión en la unidad de actuación inicialmente propuesta de la mencionada parcela. El espacio libre se reubica en una franja situada al Nordeste de las mencionadas viviendas, que además dispone de un arbolado que deberá de mantenerse dentro del diseño del futuro espacio libre.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a estos razonamientos se propone la estimación de la alegación, procediendo las correcciones pertinentes en el documento de aprobación provisional.



**Número de Orden:** 302

**Alegante:** Don Adolfo Virgili Viudes.

**Ámbito o asunto:** UN-SJ-10.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Solicita que los terrenos de los que son propietarios en el sector UN-SJ-10 sean declarados sectorizados proponiendo una nueva sectorización de dicho ámbito.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

La opción desde el Plan General de plantear como sectorizados determinados ámbitos de entre los propuestos como ámbitos de suelo urbanizable, ha sido adoptada en función de diversas consideraciones que se han tenido en cuenta a la vez, como la configuración de un conjunto de terrenos que tengan un tamaño suficiente para ser sectorizado y objeto de un Plan Parcial, que tenga unas características de forma y límites que se puedan encajar en la malla principal prevista por el Plan sin producir distorsiones ni dar como resultado interrupciones de viarios o manzanas de usos con formas irregulares, y que la parte del ámbito urbanizable tenga una situación que pueda responder a la lógica de crecimiento progresivo del tejido urbano evitando saltos a través de terrenos sin accesos o sin servicios.

También es necesario que su incorporación como suelo sectorizado no altere la cantidad total de esta clase de suelo que interesa ordenar desde el Plan General como tal tipo de suelo, sabiendo que, en todo caso, una vez aprobado éste definitivamente siempre se podrá solicitar por los interesados la sectorización de una parte de un ámbito sin sectorizar, cumpliendo lógicamente los requisitos establecidos en el Plan para éste proceso.

En relación a la densidad de viviendas se señala que las determinaciones sobre densidad mínima de viviendas serán eliminadas de las fichas urbanísticas.

En relación a la altura máxima permitida y los parámetros urbanísticos solicitados, se señala que las características del Plan Parcial de San Blas corresponden a un modelo de desarrollo distinto del actualmente propuesto por el Plan General.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En consecuencia, se propone la desestimación de la alegación, salvo la eliminación del número de viviendas.



**Número de Orden:** 303

**Alegante:** Doña María Rosario Viudes Martínez.

**Ámbito o asunto:** UA-SR-9.

### **CONTENIDO / SÍNTESIS**

Manifiesta que es propietaria de terrenos situados entre las calles Montevideo, República Argentina, Tucumán y la Avenida Francisco Franco, incluidos en la UA-SR-9, y solicita que el Plan General mantenga para sus parcelas las determinaciones urbanísticas reseñadas, de tal forma que se mantenga vigente el planeamiento existente por remisión al mismo sin variación alguna.

Solicita además incluir los terrenos en la subzona RU-2 unifamiliar y que se considere suelo residencial con ordenación existente como se ha realizado con la UA-SR-2 al reducirla de tamaño.

### **INFORME / CONTESTACIÓN**

En relación con la delimitación de la UA-SR-9, se reajustan los límites de la unidad de actuación de forma que con la nueva delimitación se contribuye a establecer una ordenación satisfactoria con un índice de aprovechamiento adaptado a las posibilidades reales de edificación de las parcelas en las que se ubica la materialización del mismo, teniendo en cuenta que es indispensable el mantenimiento de la edificación central y de parte del espacio libre circundante como ROP (ordenación actual).

En todo caso se ha eliminado de la unidad de actuación inicialmente propuesta, la parcela que ya estaba edificada por un conjunto de viviendas y sobre la que se había localizado erróneamente el espacio libre, ubicándolo en una franja de la actual finca situada al Nordeste de las mencionadas viviendas, que además dispone de un arbolado que deberá de mantenerse dentro del diseño del futuro espacio libre.

Finalmente se hace una advertencia sobre lo improcedente de comparar aprovechamientos brutos, como el de una unidad de actuación, que incluye viales y espacios libres, con los aprovechamientos netos de cualquier parcela ya edificable que lógicamente siempre resultarán más altos, pues dichas parcelas netas concentran la edificabilidad otorgada al conjunto del ámbito.

Parece en todo caso posible eliminar el número máximo de viviendas de los parámetros de la Unidad accediendo de esta manera a una de las solicitudes de la alegante.

### **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

En base a lo informado, se propone la desestimación de la alegación salvo en la eliminación del número de viviendas.



***Número de Orden:*** 304

***Alegante:*** Don Andrés Hernández de las Heras y otros.

***Ámbito asunto:*** Suelo No Urbanizable de regadíos.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 305

*Alegante:* Don José Páez Pardo.

*Ámbito o asunto:* Zona al Suroeste del PP-RD-2 de Roda.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 306

*Alegante:* Don José Hidalgo Medina.

*Ámbito o asunto:* UA-MN-A2 del pol. V-A de Veneciola.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden: 307***

***Alegante:*** Don Adolfo Virgili Guirao, en representación de la Entidad urbanística de compensación del plan parcial sector San Blas.

***Ámbito o asunto:*** PP-SR-2 Plan Parcial "San Blas".

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 308

*Alegante:* Don José Bastida Pérez.

*Ámbito o asunto:* Polígono E de Veneciola.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 309

*Alegante:* Don José Ballester González.

*Ámbito o asunto:* PE-SJ-1 PERI Polideportivo.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 310

*Alegante:* Don Diego José López Martínez.

*Ámbito o asunto:* Normativa RU-21 del plan parcial "El Villar".

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 311

*Alegante.* Doña María del Rosario Jiménez Ballesta.

*Ámbito o asunto:* Zona de la finca "Los Buenos".

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 312

*Alegante:* Don José Santiago Campillo Martínez.

*Ámbito o asunto:* UA-MS-C del polígono C de La Manga.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden:*** 313

***Alegante:*** Don Jorge Bernabeu Almela.

***Ámbito o asunto:*** Zona Sur del frente de la Ribera, frente a la Explanada Barnuevo.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 314

*Alegante:* Don Fernando Carlos Meseguer Meseguer.

*Ámbito o asunto:* Calle de las Camelias de Santiago de la Ribera.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 315

*Alegante:* Don Juan Carlos Zapata.

*Ámbito o asunto:* Suelo no urbanizable al Sur de la autovía frente a las naves de Himoinsa.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden:*** 316

***Alegante:*** Don Balbino Alcaraz García, en representación de la mercantil Baldo y Alviz, S.L.

***Ámbito o asunto:*** Calle García Morato en Santiago de la Ribera.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 317

*Alegante:* Don Carlos Pardo Pérez.

*Ámbito o asunto:* Polígono Q-5 de La Manga.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden:*** 318

***Alegante:*** Congregación de religiosas reparadoras del Sagrado Corazón de Jesús.

***Ámbito o asunto:*** Colegio privado situado en la calle Maestre de San Javier.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden:*** 319

***Alegante:*** Doña Rosario Azofra Alcazar.

***Ámbito o asunto:*** PE-SR-2, Plan Especial "Ciudad del Aire".

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 320

*Alegante:* Don Antonio José Gómez Martínez, en representación de la mercantil Nao desarrollos, S.L.

*Ámbito o asunto:* PP-SJ-41B.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden:*** 321

***Alegante:*** Don Diego Francisco Alcaraz Baños y don Félix Garre Sanz, en representación de la mercantil Oryx desarrollos, promociones e inversiones 2005, S.L.

***Ámbito o asunto:*** Paraje de la Máquina.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden: 322*

*Alegante:* Don Diego Sánchez Carrasco, en representación de la Cooperativa de propietarios Virgen de Loreto.

*Ámbito o asunto:* Barrio Cooperativa Virgen de Loreto.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 323

*Alegantes:* Don Salvador Barnuevo de Aldama y otros.

*Ámbito o asunto:* Frente marítimo de Santiago de la Ribera.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



***Número de Orden:*** 324 (Coincidente con al alegación nº 314)

***Alegante:*** Don Fernando Carlos Meseguer Meseguer.

***Ámbito o asunto:*** Calle de Las Camelias en Santiago de la Ribera.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 325

*Alegante:* Don Pedro López Ros.

*Ámbito o asunto:* Calles Cartagena, Páez y Miguel Zapata de San Javier.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



*Número de Orden:* 326

*Alegante:* Don Diego Sánchez Carrasco.

*Ámbito o asunto:* Avenida de Torre Minguez de Santiago de la Ribera.

***PROPUESTA DE RESOLUCIÓN***

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.



**Número de Orden:** 327

**Alegante:** Doña Teresa Foncuberta Hidalgo, en representación de Tomás Maestre Aznar.

**Ámbito o asunto:** Polígono K-2 de La Manga.

**PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

Esta alegación fue presentada fuera de plazo y, por tanto, se propone su desestimación.

San Javier, Noviembre de 2014.

**Emiliano Sanz Cañada**  
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos