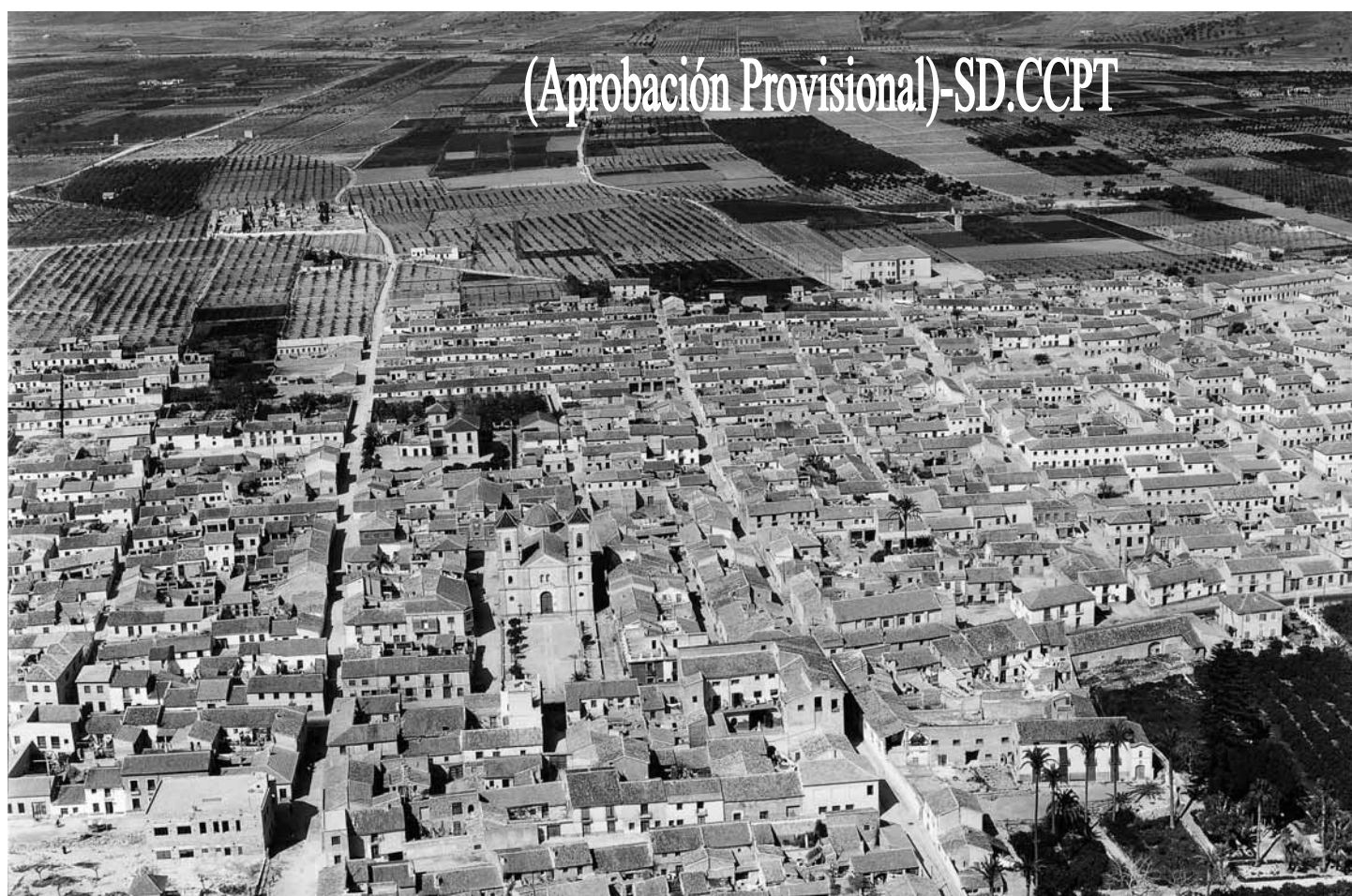




# *Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera*

## P.G.M.O.

### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN



VOLUMEN 1 - Documentación Escrita - (I)

**DOCUMENTO "A"**

**MEMORIAS DEL P.G.M.O.**

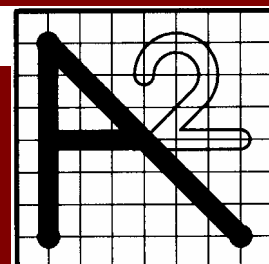
**"A-1" MEMORIA GENERAL.**

**"A-2" MEMORIA INFORMATIVA.**

**"A-3" MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

**"A-4" MEMORIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**ENERO 2008**



**Pedro Pina Ruiz - Arquitecto.**

**Tomás Franco Pérez - Arquitecto Municipal**



*Ilustrísimo Ayuntamiento de  
Santomera*

**P.G.M.O.**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

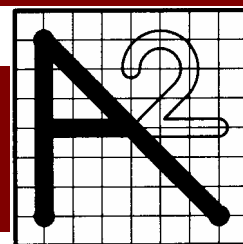


**VOLUMEN 1 - Documentación Escrita - (I)**

**DOCUMENTO "A"**

**MEMORIAS DEL P.G.M.O.**

**"A-1" .- MEMORIA GENERAL.**



**ENERO 2.008**

**Pedro Pina Ruiz - Arquitecto.  
Tomás Franco Pérez - Arquitecto Municipal.**



*Ilustrísimo Ayuntamiento de  
Santomera*

**P.G.M.O.**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

**DOCUMENTO “A-1”**

**MEMORIA  
GENERAL**



# *Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera*

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

### DOCUMENTO "A-1" MEMORIA GENERAL DEL P.G.M.O.

#### INDICE

<b>DOCUMENTO "A-1"</b>	2
<b>MEMORIA GENERAL DEL P.G.M.O.</b>	2
A-1.1.- Equipo Redactor del Plan General Municipal de Ordenación, asesores y colaboradores.	2
A-1.2.- De acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ¿Qué es un Plan General Municipal de Ordenación?.	4
A-1.2.1.- Documentos mínimos que deben componer el desarrollo de los Planes Generales Municipales de Ordenación de acuerdo con el art. 121 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.	4
A-1.2.2.- Objeto y determinaciones generales que deben contener los Planes Generales Municipales de Ordenación de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia.	5
A-1.3.- El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.	10
A-1.3.1.- El contenido del Plan General Municipal de Ordenación.	11
A-1.3.2.- La composición e interrelación de los diferentes documentos que integran el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.	17
A-1.4.- Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.	23
A-1.5.- Fines y Objetivos del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.- Ámbito de aplicación.	26
A-1.6.- Instrumentos de desarrollo para la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.	26
A-1.7.- Vigencia y revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera. Tipos de modificaciones al mismo.	27
A-1.8.- Legislación urbanística de aplicación al presente P.G.M.O.	28



# *Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera*

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

### DOCUMENTO "A-1"

### MEMORIA GENERAL DEL P.G.M.O.

#### A-1.1.- Equipo Redactor del Plan General Municipal de Ordenación, asesores y colaboradores.- Agradecimientos.

El presente documento de **APROBACIÓN PROVISIONAL** del **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA** redactada como consecuencia de la subsanación de las deficiencias impuestas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial de fecha 20 de marzo de 2007, es fruto de las aportaciones del equipo redactor, así como de los asesores y colaboradores que a continuación se citan, habiendo sido dado a conocer pormenorizadamente a todos los representantes políticos de la Corporación Municipal.

#### **EQUIPO REDACTOR y ASESORES:**

- **D. Pedro Pina Ruiz – Arquitecto Director del P.G.M.O.**
  - Dirección, redacción y formalización del modelo territorial, estrategia, esquemas y desarrollo de los avances y del planeamiento general del PGMO.
  - Diseño de la simbología y representación gráfica del P.G.M.O.
- **D. Tomás Franco Pérez – Arquitecto Municipal.**
  - Dirección y formalización de la maquetación del documento completo del PGMO – (Documentación gráfica y escrita).
  - Dirección, redacción y formalización de la documentación escrita del PGMO (Memorias y Anexo a la Memoria (Anexo Justificativo – El PGMO en cifras), Normativa Urbanística y Fichas Urbanísticas, Memoria de la Gestión Urbanística, Catálogo de Elementos Protegidos (Dirección) y Programa de Actuación.
- **Ambiental, S.L. (D. Emilio Díaz de Revenga Martínez - Biólogo).**
  - Dirección y redacción del Estudio de Impacto Ambiental y del Estudio de Impacto Territorial y Documentos de Síntesis de E<sup>s</sup>IA – E<sup>s</sup>IT del PGMO.
  - Asesoramiento en la redacción de la Normativa Urbanística Ambiental y Fichas del Suelo No Urbanizable en todas sus categorías del PGMO.
- **D. Andrés Borja Martínez –Delineante Municipal.**
  - Diseño y formalización completa de la documentación gráfica-planos del Avance y del PGMO.
  - Mantenimiento y desarrollo de la cartografía del PGMO.
  - Colaboración en la maquetación del documento completo del PGMO – (Documentación gráfica y escrita).
- **D.ª Encarnación Cuevas Robles - Arquitecto Técnico Municipal.**
  - Redacción y formalización del Catálogo de Elementos Protegidos del PGMO.
  - Formalización de los cálculos y fichas de las áreas homogéneas del suelo urbano.

- **D. Francisco Javier Martínez Jiménez** – Ingeniero de Caminos C. y P. Municipal.
  - Dirección, redacción y desarrollo de las infraestructuras viarias y de comunicación del P.G.M.O.
  - Dirección, redacción y desarrollo de los esquemas de los diferentes sistemas de infraestructuras y servicios del P.G.M.O.
- **D. Bernardo Acosta Pastor** – Ingeniero Técnico Industrial Municipal.
  - Asesoramiento en redacción y desarrollo de los esquemas de los diferentes sistemas de infraestructuras y servicios del P.G.M.O.
  - Asesoramiento en la redacción de la Normativa Urbanística relativa a las instalaciones de urbanización del PGMO.
  - Asesoramiento en la redacción de la Normativa Urbanística relativa a los usos y actividades del PGMO.

#### **COLABORADORES:**


- **D.ª Isabel Fernández Perea** – Delineante.
  - Formalización de delineación de la documentación gráfica del Avance de Revisión de Normas Subsidiarias.
- **AMBIENTAL, S.L.** (Estudios de Impacto Ambiental e Impacto Territorial).
  - **Director del Estudio:** Emilio Diez de Revenga, Biólogo (Director del departamento de Proyectos).
  - **Redactores:** Jorge Sánchez Balibrea (Biólogo), Magdalena Martínez Pedrero (Técnico Ayudante de Proyectos), Javier Molina Moreno (Ingeniero de Montes e Ingeniero Técnico Forestal), Fernando Peña (Licenciado en Ciencias Ambientales y ayudante de cartografía), Asensio Navarro (Licenciado en Ciencias Ambientales), Alex Rodier (Geógrafo), Mª Dolores Ruiz Carreira (Bióloga).
  - **Director Gerente:** Hermino Picazo Córdoba, Biólogo.
- **D. José Antonio Galián García** – Delineante Municipal.
  - Toma de datos de campo para mantenimiento de la cartografía municipal del suelo urbano de Santomera, Siscar y Matanzas así como mantenimiento de las modificaciones puntual a las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales vigentes.
- **D. José Manuel Aracil Tomás** – Agente Inspector Municipal.
  - Colaboración en la toma de datos de campo para mantenimiento de la cartografía municipal del suelo urbano de Santomera, Siscar y Matanzas.
- **D. Ricardo Blas Nicolás Ruiz** – Oficial Electricista Municipal.
  - Colaboración en la toma de datos de campo para mantenimiento de los trazados de las instalaciones alumbrado del término municipal.
- **D. Gregorio Valverde Alcázar** – Delineante Municipal.
  - Delineación de los dibujos-esquemas de la Normativa Urbanística del PGMO.
  - Colaboración para la toma de datos de campo de los Suelos Urbanos de Núcleo Lineal.
- **D.ª María del Rosario Pastor Rocamora** – Arquitecto Técnico Municipal.
  - Colaboración para la toma de datos de campo y justificación de los Suelos Urbanos de Núcleo Lineal.

#### **AGRADECIMIENTOS:**

Nuestro más sincero agradecimiento a las Corporaciones Municipales, Órganos Administrativos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, instituciones, asociaciones y ciudadanos que de una manera u otra, han estado interesados en el proceso de redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, participado con sus informes, sugerencias, alegaciones y aportaciones en los diferentes procesos de informaciones públicas de los avances del planeamiento general, primero, de la Revisión de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales y después, del presente Plan General Municipal de Ordenación.

Santomera, Enero de 2.008.

EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL P.G.M.O.



Fdo: D. Pedro Pina Ruiz.



EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo: D. Tomás Franco Pérez.

**DOCUMENTO "A-1"**

**A-1.2.- De acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ¿Qué es un Plan General Municipal de Ordenación?.**

Según se recoge en el art. 96 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, un *“Plan General Municipal de Ordenación, es un instrumento de ordenación integral de un municipio y tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección”*.

**A-1.2.1.- Documentos mínimos que deben componer el desarrollo de los Planes Generales Municipales de Ordenación de acuerdo con el art. 121 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.**

De acuerdo con lo establecido en el art. 121 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, las determinaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

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

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

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

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

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

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

e) **Catálogo** de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos o ambientales a proteger.

f) **Programa de Actuación** de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

g) **Estudio económico-financiero** y evaluación económica de las **inversiones públicas** que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.

**A-1.2.2.- Objeto y determinaciones generales que deben contener los Planes Generales Municipales de Ordenación de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia.**

**OBJETO DEL P.G.M.O. SEGÚN ART. 96 DE L.S.R.M.:**

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

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

2. En **suelo no urbanizable**, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas adecuadas de protección del territorio y del paisaje.

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

Los Planes Generales podrán establecer una **ordenación básica** del suelo urbanizable sectorizado u **ordenar pormenorizadamente** el mismo sin necesidad, en este último caso, de la posterior tramitación de un plan de desarrollo.

**DETERMINACIONES GENERALES SEGÚN ART. 98 DE L.S.R.M.:**

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

a) **Clasificación del suelo** en los distintos tipos y categorías definidos en esta Ley, usos globales, cuantificando las superficies y porcentajes de cada una de ellas y ellos en relación con la superficie total del municipio.

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

- El **Sistema General de Comunicaciones** comprenderá las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.

- El **Sistema General de Infraestructuras y Servicios** incluirá las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.

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



- El **Sistema General de Equipamiento Comunitario** estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa.

c) **Catálogos** con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación de espacios, conjuntos, construcciones o elementos que participen de valores naturales, históricos, culturales o ambientales, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

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

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

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

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

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

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

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

#### DETERMINACIONES EN S. URBANO SEGÚN ART. 99 DE L.S.R.M.:

1) De forma específica, los Planes Generales Municipales de Ordenación deberán contener las **siguientes determinaciones en suelo urbano**:

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

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

c) **Reglamentación detallada de usos, volumen, y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones**, así como las características estéticas de la edificación y su entorno. Cuando se trate de conjuntos históricos y bienes de interés cultural se estará a lo establecido por la legislación de protección del patrimonio histórico.

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

e) **Calificación del suelo necesario para localización de los equipamientos colectivos** para el establecimiento de servicios de carácter docente, asistencial, sanitario, cultural, deportivo, administrativo, para infraestructuras y demás servicios de interés público y social, distinguiendo la titularidad pública o privada. Las reservas a establecer se fijarán en función de las características socioeconómicas de la población y de conformidad con las previsiones y requisitos de la legislación específica.

f) **Delimitación de las Unidades de Actuación** con los criterios señalados en esta Ley, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas; así como aquellas Unidades de Actuación que tengan por objeto las operaciones de reforma interior. En la delimitación de Unidades de Actuación se expresará el aprovechamiento y el porcentaje de cesión en aplicación de los artículos 69.1. b) y 170 de esta Ley, en relación con el apartado g) siguiente.

g) **Cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las Unidades de Actuación, evaluando su edificabilidad expresada en m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> y el porcentaje de suelo neto edificable en m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>**, así como el producto de ambos coeficientes, que se utilizará como parámetro de referencia, para justificar adecuadamente las diferencias dentro de cada una de las áreas urbanas homogéneas que se delimitarán a estos efectos.

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

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

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

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

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

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

**DETERMINACIONES EN S. NO URBANIZABLE SEGÚN ART. 100 DE L.S.R.M.:**

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

**DETERMINACIONES EN S. URBANIZABLE SEGÚN ART. 101 DE L.S.R.M.:****1. El Plan General contendrá, en relación con el suelo urbanizable sectorizado, las siguientes determinaciones:**

- a) **Delimitación de las áreas de suelo urbanizable sectorizado** para su desarrollo urbanístico a las que se vincularán los sistemas generales necesarios para su ejecución.
- b) **Asignación de usos globales y aprovechamientos de referencia** a los distintos sectores delimitados que, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 106. d) de esta Ley, deberán adscribirse a alguna de las siguientes categorías, según el uso preferente:
- Residencial de alta densidad: más de **0,75 a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** inclusive.
  - Residencial de media densidad: más de **0,50 a 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** inclusive.
  - Residencial de baja densidad: más de **0,25 a 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** inclusive.
  - Residencial de mínima densidad: hasta **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** inclusive.
  - De actividades económicas: hasta **0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** inclusive.
- c) **La vinculación o adscripción de sistemas generales y la inclusión de cada sector a una de las categorías anteriores deberá justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la equidistribución de beneficios y cargas**.
- d) Cuando el Plan General ordene pormenorizadamente el suelo urbanizable sectorizado, recogerá las previsiones fijadas en esta Ley para el planeamiento parcial, suprimiéndose, en este caso, la necesidad de planeamiento de desarrollo. No obstante, se podrá modificar dicha ordenación, sin afectar a los sistemas generales previstos, mediante la tramitación posterior de planeamiento parcial sin necesidad de proceder, en este supuesto, a la modificación del Plan General.

**2. El Plan General Municipal de Ordenación señalará para el suelo urbanizable sin sectorizar las siguientes determinaciones:**

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

b) **Características técnicas y magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo**, en función de los distintos usos preferentes e incompatibles y dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales, **con una cuantía mínima destinada a parques y jardines públicos de 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el plan**, lo que deberá tenerse en cuenta para asignación del aprovechamiento de referencia, en relación con lo señalado en el art. 102.3.

c) **Aprovechamiento global de referencia**, establecido en función de los usos admisibles que, en ningún caso, podrá superar el señalado para las distintas categorías establecidas para el suelo urbanizable sectorizado.

**3. Otras determinaciones en suelo urbanizable:**

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

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

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

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

d) Se reservará un **porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial**, excepto las de mínima densidad, con una cuantía mínima de 10 % de la edificabilidad residencial del sector.

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

**DETERMINACIONES PARA SISTEMAS GENERALES SEGÚN ART. 102 DE L.S.R.M.:**

1. A los sistemas Generales se les atribuirá el **mismo aprovechamiento de referencia que al sector al que se vinculen o adscriban**, para su obtención obligatoria y gratuita, sin que computen como superficie del mismo.

2. El Plan General podrá distinguir entre **sistemas generales vinculados a un sector determinado** y **sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar**, aunque no se especifique de forma singularizada.

3. La **superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable**, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, **no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General**.

4. El Plan distinguirá entre los **sistemas generales existentes** y **previstos**, y su forma de obtención, así como el carácter **preferente** o **diferido**. Se calificarán como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del plan. Tendrán carácter de diferidos los que se delimiten como reservas de suelo para su futura obtención.

**A-1.3.- El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.**

Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, atendiendo a lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ha sido entendido como **“un instrumento de ordenación integral del municipio de Santomera y tiene por objeto con carácter genérico la clasificación de los diferentes suelos, de manera que se pueda establecer el régimen jurídico que les corresponde, así como la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio municipal, los del modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, habiendo desarrollado en los diferentes documentos que lo componen, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección”**, pudiéndose manifestar sin ninguna duda, que responde plenamente a los objetivos que la Ley del Suelo de la Región de Murcia establece para este tipo de planeamiento general.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera tiene como objeto específico, lo siguiente:

En el **suelo urbano**: Completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, así como señalar la renovación, mejora o reforma interior que han resultado procedentes; todo ello definiendo aquellas partes de su estructura general y tomando las medidas concretas de actuación para su ejecución.

En el **suelo no urbanizable**: Preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo las medidas adecuadas de protección de determinados terrenos y del paisaje del término municipal.

En el **suelo urbanizable**: Establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del municipio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y no previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecimiento de sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse los no previstos e incorporarse al desarrollo urbano.

El Plan General Municipal de Santomera establece una **preordenación básica** de los sectores de suelo urbanizable sectorizado de Actividad Económica, no habiendo ordenado pormenorizadamente ningún sector.

### **A-1.3.1.- El contenido del Plan General Municipal de Ordenación.**

Atendiendo escrupulosamente a lo establecido en el art. 121 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que regula el contenido mínimo de los Planes Generales Municipales de Ordenación a redactar dentro de la Región de Murcia, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, está compuesto por una serie de documentos, diferenciados en **3 VOLUMENES** y cuya relación esta desarrollada en el denominado **DOCUMENTO INDICE del PGMO**, y que sigue el mismo orden que el establecido en el referido artículo, a saber:

#### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA:**

VOLUMEN 1: DOCUMENTOS **A** y **ANEXOS**.

VOLUMEN 3: DOCUMENTOS **D – E – F – G**.

#### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA-PLANOS:**

VOLUMEN 2: DOCUMENTOS **B – C**.

NOTA.- Estando con los tiempos tecnológicos actuales, y a los efectos de que el documento integro del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera pueda tener la mayor divulgación posible entre todas las Administraciones Públicas y los ciudadanos en general, así con permitir su fácil lectura y reproducción en soporte papel; además de la versión impresa, ha sido confeccionada en CD-Rom y con idéntico contenido en cuanto a documentación gráfica y escrita, una versión informatizada compuesta por ficheros en formato PDF, que son administrados para su visualización con la aplicación informática Acrobat Reader.

## **VOLUMEN 1.- DOCUMENTACIÓN ESCRITA – (I).**

### **DOCUMENTO A. – MEMORIAS DEL P.G.M.O.-**

A-1.- MEMORIA GENERAL.

A-2.- MEMORIA INFORMATIVA.

A-3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A-4.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

A-5.- MEMORIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.

A-6.- ANEXOS A LA MEMORIA:

A-6-1.-ANEXO 1.- JUSTIFICACIONES GENERALES Y NUMÉRICAS.

A-6-2.-ANEXO 2.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL P.G.M.O.

A-6-2.1.-ANEXO 2.1.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL P.G.M.O. (DOCUMENTO DE SÍNTESIS).

A-6-2.2.-ANEXO 2.2.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE AFECCIONES SOBRE NATURA 2000 DEL P.G.M.O.

A-6-2.3.-ANEXO 2.3.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL P.G.M.O.

A-6-2.4.-ANEXO 2.4.-ESTUDIOS PREVIOS–Informe técnico-ambiental sobre hábitats y zonas forestales de la Rambla Salada y de la Sierra del Barranco Largo, t.m. de Santomera.

A-6-3.-ANEXO 3.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL DEL P.G.M.O.

A-6-3.1.-ANEXO 3.1.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL DEL P.G.M.O. (DOCUMENTO DE SÍNTESIS).

**DOCUMENTO “A-1”**

**VOLUMEN 3.- DOCUMENTACIÓN ESCRITA – (II).****DOCUMENTO D.** – **NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O.-**D-1.- **NORMAS URBANÍSTICAS.**D-2.- **FICHAS URBANÍSTICAS.**D-2-1.- **FICHAS URBANÍSTICAS – SUELO URBANO.**D-2-2.- **FICHAS URBANÍSTICAS – SUELO URBANIZABLE.**D-2-3.- **FICHAS URBANÍSTICAS – SUELO NO URBANIZABLE.**D-2-4.- **FICHAS URBANÍSTICAS – SISTEMAS GENERALES.****DOCUMENTO E.** – **CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES, HISTÓRICOS, ARTÍSTICOS O AMBIENTALES PROTEGIDOS POR EL P.G.M.O.****DOCUMENTO F.** – **PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.M.O.****DOCUMENTO G.** – **ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DEL P.G.M.O.****VOLUMEN 2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA - PLANOS.****PLANOS DE INFORMACIÓN.****DOCUMENTO B.** – **INFORMACIÓN GRÁFICA GENERAL.****PLANOS DE ORDENACIÓN.****DOCUMENTO C-1.** – **MODELO TERRITORIAL – ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA (Clasificación y Calificación de Suelos) – Planos de Término Municipal.****DOCUMENTO C-2.** – **ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA – (SISTEMAS GENERALES – RED DE CAMINOS MUNICIPALES – SUELO URBANIZABLE) – Planos de Sistemas Generales, Red de Caminos Municipales Esquemas de Desarrollo de los Varios y Suelo Urbanizable.****DOCUMENTO C-3.** – **ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA – (SUELO URBANO – NÚCLEOS URBANOS) – Planos de Suelo Urbano.****DOCUMENTO C-4.** – **ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA (ESQUEMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS) – Planos de los Esquemas de las Infraestructuras.****DOCUMENTO “A-1”**

Como se podrá comprobar del estudio de los diferentes documentos que componen el Plan General Municipal de Santomera, este responde en su redacción a las diferentes exigencias que determinan tanto la legislación básica Estatal; **Ley 8/8007 de Suelo**, de 28 de mayo, los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados vigentes en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998 con las correcciones introducidas en el apartado b) de la Disposición derogatoria única de la Ley 8/8007 de Suelo, de 28 de mayo, la **Ley 9/2006**, de 28 de abril, **sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente**, publicada en BOE nº 102 de 29 de abril de 2006, como en la Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; 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**, así como a las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia**, aprobados definitivamente según Decreto nº 102/2006 del Consejo de Gobierno de la CARM de fecha 8 de junio de 2006, publicado en BORM nº 137 de 16 de junio de 2006. Igualmente la **Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de 12 noviembre de 2007**, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica de determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico, publicada en el BORM nº 263 de 14 de noviembre de 2007, y la **Ley 13/2007, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 1/1995, de 8 de marzo**, de Protección del medio ambiente de la Región de Murcia, y de la **Ley 10/2006, de 21 de diciembre**, de Energías Renovables y Ahorro y Eficiencia Energética de la Región de Murcia, **para la Adopción de Medidas Urgentes en Materia de Medio Ambiente**, publicada en el BORM nº 18 de 22 de enero de 2008.

Con carácter supletorio, también se han tenido en cuenta los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, vigentes en virtud de la Disposición Transitoria Octava de texto refundido de la **Ley del Suelo de la Región de Murcia**.

Nos encontramos por tanto, ante un Plan General Municipal de Ordenación, adecuadamente adaptado a la legislación urbanística en vigor en el momento de su redacción, y que ha sido redactado desde el deseo de obtener un documento estructurado, flexible y claro, que permita una fácil lectura e interpretación, a la vez que preciso y pormenorizado para permitir una gestión urbanística, ágil y eficaz.



<b>CONTENIDO BÁSICO DE LOS DIFERENTES DOCUMENTOS DEL P.G.M.O.</b>
---

<b>DOCUMENTO A.</b>
---------------------

**– MEMORIAS DEL P.G.M.O.-**

- A-1.-MEMORIA GENERAL.
- A-2.-MEMORIA INFORMATIVA.
- A-3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- A-4.-MEMORIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
- A-5.-MEMORIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA.
- A-6.- ANEXOS A LA MEMORIA:
  - A-6-1.-ANEXO 1.- JUSTIFICACIONES GENERALES Y NUMÉRICAS.
  - A-6-2.-ANEXO 2.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL P.G.M.O.
    - A-6-2.1.-ANEXO 2.1.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL P.G.M.O. (DOCUMENTO DE SÍNTESIS).
    - A-6-2.2.-ANEXO 2.2.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE AFECCIONES SOBRE NATURA 2000 DEL P.G.M.O.
    - A-6-2.3.-ANEXO 2.3.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ADENDA AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL P.G.M.O.
    - A-6-2.4.-ANEXO 2.4.-ESTUDIOS PREVIOS–Informe técnico-ambiental sobre hábitats y zonas forestales de la Rambla Salada y de la Sierra del Barranco Largo, t.m. de Santomera.
  - A-6-3.-ANEXO 3.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL DEL P.G.M.O.
    - A-6-3.1.-ANEXO 3.1.-ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS – ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL DEL P.G.M.O. (DOCUMENTO DE SÍNTESIS).

En los diferentes documentos de las **Memorias**, entre otros conceptos se han establecido: La conveniencia, oportunidad y los objetivos del Plan General Municipal de Ordenación referidos al municipio, señalándose las conclusiones de la información urbanística y justificando el modelo de desarrollo urbano y territorial y las determinaciones de carácter general, así como se han definido los elementos estructurales del Plan General Municipal de Ordenación, justificado las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo.

Se ha estructurado el documento de las **MEMORIAS del PGMO**; en una **MEMORIA GENERAL**, una **MEMORIA INFORMATIVA**, una **MEMORIA JUSTIFICATIVA**, una **MEMORIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA** y una **MEMORIA DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA**, así como en los anexos, los estudios complementarios precisos, en concreto; un **ANEXO JUSTIFICATIVO NUMÉRICO DE P.G.M.O.**, el **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL** y el **ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL**, conforme a la legislación aplicable, incluidos los **DOCUMENTOS DE SÍNTESIS y ESTUDIO DE AFECCIONES SOBRE NATURA 2000**.

## **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

### **DOCUMENTO B.] – INFORMACIÓN GRÁFICA GENERAL.**

En los **PLANOS DE INFORMACIÓN**, se ha reflejando la situación inicial del municipio, así como las características del suelo y la edificación e infraestructuras existentes, como base para justificar las clasificaciones y calificaciones propuestas.

## **PLANOS DE ORDENACIÓN.**

**DOCUMENTO C-1.] – MODELO TERRITORIAL – ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA (Clasificación y Calificación de Suelos) – Planos de Término Municipal.**

**DOCUMENTO C-2.] – ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA – (SISTEMAS GENERALES – RED DE CAMINOS MUNICIPALES – SUELO URBANIZABLE) – Planos de Sistemas Generales, Red de Caminos Municipales Esquemas de Desarrollo de los Viarios y Suelo Urbanizable.**

**DOCUMENTO C-3.] - ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA – (SUELO URBANO – NÚCLEOS URBANOS) – Planos de Suelo Urbano.**

**DOCUMENTO C-4.] – ESTRUCTURA ORGÁNICA Y GESTIÓN URBANÍSTICA (ESQUEMAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS) – Planos de los Esquemas de las Infraestructuras.**

En los **PLANOS DE ORDENACIÓN**, se ha definido la estructura orgánica del territorio del término municipal, identificando sus elementos estructurales, la clasificación del suelo, usos globales, sistemas de gestión y elementos protegidos.

Todos los planos se han grafiado a las escalas más adecuadas y convenientes con relación a su contenido, distinguiendo claramente la escala territorial y la urbana, todo ello con referencia a la Cartografía Básica Regional más actualizada.

### **DOCUMENTO D.] – NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O.-**

**D-1.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

**D-2.- FICHAS URBANÍSTICAS.**

**D-2-1.- FICHAS URBANÍSTICAS – SUELO URBANO.**

**D-2-2.- FICHAS URBANÍSTICAS – SUELO URBANIZABLE.**

**D-2-3.- FICHAS URBANÍSTICAS – SUELO NO URBANIZABLE.**

**D-2-4.- FICHAS URBANÍSTICAS – SISTEMAS GENERALES.**

En la redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, se han desarrollado las **NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES** aplicables a los distintos tipos de suelo, distinguiendo entre: **Normas Generales, Normas relativas al Régimen de Usos, Normas de Protección, Normas de Gestión, Normas de Urbanización, Normas de Edificación y Estética Urbana**, así como **Normas Particulares aplicable a cada clase de suelo**, y por último las correspondientes **Disposiciones Adicionales, Transitorias y Derogatorias**.

Con un planteamiento exhaustivo y particularizando la Normativa Urbanística en los diferentes ámbitos delimitados, se han desarrollado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS**, relativas a los suelos clasificados como: **URBANOS, URBANIZABLES, NO URBANIZABLES** y de **SISTEMAS GENERALES**.

#### **DOCUMENTO E. – CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES, HISTÓRICOS, ARTÍSTICOS O AMBIENTALES PROTEGIDOS POR EL P.G.M.O.**

Dentro del Plan General Municipal de Ordenación, se ha confeccionado un **CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES, HISTÓRICOS, ARTÍSTICOS O AMBIENTALES A PROTEGER**.

#### **DOCUMENTO F. – PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P.G.M.O.**

En el **PROGRAMA DE ACTUACIÓN** del Plan General Municipal de Ordenación, se han marcado los objetivos, las directrices y las estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo, así como la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

#### **DOCUMENTO G. – ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO DEL P.G.M.O.**

En el **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**, se ha tenido en cuenta la evaluación económica de las inversiones públicas a las que es necesario comprometerse para la ejecución de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.

### A-1.3.2.- La composición e interrelación de los diferentes documentos que integran el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, ha definido el modelo de desarrollo urbano y territorial, y contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes **conceptos o determinaciones de carácter general**:

**1) Clasificación del suelo** de acuerdo con los distintos tipos y categorías definidos por la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

**2) Definición de los usos globales** para cada uno de los tipos de suelo previstos, cuantificando las superficies y porcentajes de cada uno de ellos en relación con la superficie total del municipio.

**3) Definición y trazado de la estructura general y orgánica del territorio** integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica: **Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios, Espacios Libres y Equipamiento Comunitario.**

- El **Sistema General de Comunicaciones** ha comprendido las infraestructuras viarias, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.
- El **Sistema General de Infraestructuras y Servicios** incluye las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.
- El **Sistema General de Espacios Libres**, constituido por parques y jardines públicos, ha sido diseñado con una dotación mínima de **20 m.<sup>2</sup>** por cada **100 m.<sup>2</sup>** de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales.
- El **Sistema General de Equipamiento Comunitario**, ha estado constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población del municipio, habiéndose distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, habiéndose establecido para cada zona, sector o área los usos específicos de forma indicativa.

**4) Definición del Catálogo de elementos protegidos**, en el que se han recogidos las medidas necesarias para la protección y rehabilitación de espacios, conjuntos, construcciones o elementos que participen de valores naturales, históricos, culturales o ambientales, de conformidad con la legislación específica que es de aplicación en cada supuesto.

**5) Definición en las Normas Urbanísticas de las circunstancias que exigirán la revisión del planeamiento**, por incidir sustancialmente en la configuración del modelo elegido, estableciendo para ello los indicadores objetivos necesarios.

**6) Determinación en las fichas urbanísticas de cada una de las Zonas, Sectores y Áreas de los diferentes tipos de suelo previstos, de los plazos para el**

cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como para la elaboración, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

**7) Definición en las Normas Urbanísticas del régimen aplicable a las construcciones existentes que resultaren disconformes con el planeamiento urbanístico previsto e identificación de aquellos supuestos que resultan incompatibles con su ejecución.**

**8) El Plan General Municipal de Ordenación, por entenderlo adecuado y conveniente, no ha delimitado ninguna reserva de terrenos destinada a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público.**

**9) En las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, señalización con carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del mismo sin necesidad de su modificación, siempre que no afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio.**

**10) En los Planos, en la Normativa Urbanística, así como en las diferentes Fichas Urbanísticas del suelo urbanizable previsto por el Plan General Municipal de Ordenación, calificación de suelo para uso exclusivo residencial de protección pública, estableciendo un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico en determinadas áreas. Igualmente determinación de las condiciones y los ámbitos de aplicación de las primas de aprovechamiento para usos que se han propuesto como alternativos al residencial indiferenciado, tales como el destinado a Viviendas de Protección Pública (VPP) o las Viviendas Para Jóvenes (VPJ).**

**11) De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes conceptos o determinaciones para el suelo urbano:**

**11.a) Delimitación del perímetro de suelo urbano**, distinguiendo y justificando las diferentes categorías de este tipo de suelo conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como aquellos ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo (ED<sup>s</sup> y PERI<sup>s</sup>).

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

**11.c) En las Normas Urbanísticas y Fichas Urbanísticas, desarrollo de la reglamentación detallada de usos, volúmenes, y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones**, así como las características estéticas de la edificación y su entorno.

**11.d) En los planos, desarrollo de la delimitación pormenorizada de las zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos** en cuantía adecuada para satisfacer las necesidades de la población.

**11.e) En los planos de ordenación, calificación del suelo necesario para localización de los equipamientos colectivos**, en los que se establecen los usos de carácter docente, asistencial, sanitario, cultural, deportivo, administrativo, así

como las **infraestructuras y demás servicios de interés público y social**, habiéndose distinguido su titularidad pública o privada. Las reservas propuestas se han fijado en función de las características socioeconómicas de la población y de conformidad con las previsiones y requisitos de la legislación específica.

**11.f)** En los planos de ordenación, **delimitación de Unidades de Actuación** con los criterios señalados en Ley del Suelo de la Región de Murcia, a los efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinados a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones públicas; así como aquellas Unidades de Actuación que tienen por objeto las operaciones de reforma interior.

En la delimitación de Unidades de Actuación se ha expresado para cada una de ellas, el aprovechamiento y el porcentaje de cesión en aplicación de lo recogido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

**11.g)** En la Memoria de la Gestión Urbanística y en el Anexo de Justificaciones Numéricas del Plan General Municipal de Ordenación, **evaluación de la cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las Unidades de Actuación**, calculando su edificabilidad en  $m^2/m^2$ , así como el porcentaje de suelo neto edificable en  $m^2/m^2$ , y el producto de ambos coeficientes, que se ha utilizado como parámetro de referencia, a los efectos de justificar adecuadamente las diferencias máximas permitidas para cada una de las unidades de actuación que pertenecen a la misma área urbana homogénea delimitada.

**11.h)** En las Fichas Urbanísticas, **justificación de la reducción de cesión de aprovechamiento** establecida en determinadas Unidades de Actuación, en función de las cargas e indemnizaciones que soportan, por tratarse de zonas de reforma o renovación urbana.

**11.i)** En los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística, previsión de las **características y trazado de la red viaria y de los aparcamientos públicos**, con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad del suelo urbano; todo ello con sujeción a las determinaciones establecidas sobre **accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas** por la normativa específica.

**11.j)** En los Planos de Infraestructuras y Normas Urbanísticas de Urbanización, definición de las **características y trazado de las galerías y redes**: Abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y aquellos otros servicios que, en su caso, establece el Plan General Municipal de Ordenación de conformidad con la legislación específica, distinguiendo los existentes de los previstos.

**11.k)** En el Estudio Económico-Financiero, cuantificación de la **evaluación económica de la implantación de los servicios, actuaciones aisladas y ejecución de las obras de urbanización a desarrollar por iniciativa pública**.

**11.l)** El Plan General Municipal de Ordenación, por entenderlo conveniente y adecuado, **no establece en suelo urbano, ningún porcentaje obligatorio de aprovechamiento que se deba destinar a vivienda de protección pública**.

**12)** De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes **conceptos o determinaciones para el suelo no urbanizable**:

**12.a)** Delimitación de las **áreas clasificadas como suelo no urbanizable**, de conformidad con los criterios recogidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, justificando las razones de su inclusión en cada una de las categorías.

**12.b)** Delimitación de los ámbitos sujetos a **protección específica**, con desarrollo de las medidas de protección, mejora y conservación.

**12.c)** Establecimiento de las **medidas, condiciones y limitaciones para cada una de las categorías de suelo no urbanizable previstas**, en razón de los valores a proteger, dirigidas a evitar la formación de núcleos urbanos y de conformidad con el régimen urbanístico establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

**12.d)** Desarrollo para el suelo no urbanizable, de la **normativa** a la que deben sujetarse las construcciones, de modo que se garantice su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan.

**13)** De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes **conceptos o determinaciones para el suelo urbanizable sectorizado**:

**13.a)** Delimitación de los **Sectores** de suelo urbanizable sectorizado que permita su desarrollo urbanístico, vinculándoles o adscribiendo los sistemas generales necesarios para su ejecución.

**13.b)** Asignación de los **usos globales y aprovechamientos de referencia** a los distintos sectores delimitados. Se han delimitado sectores de Actividad Económica y sectores Residenciales, estos últimos de densidad: Mínima, Baja y Media.

**13.c)** Justificación de la **vinculación o adscripción** de sistemas generales, y la **inclusión** de cada sector dentro de una de las categorías del apartado anterior en relación a su coherencia con el modelo territorial y al principio de la equidistribución de beneficios y cargas.

**13.d)** El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, **no ha ordenado pormenorizadamente ningún suelo urbanizable sectorizado, ni no sectorizado, estableciendo para cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado de Actividad Económica una Preordenación Básica**.

**14)** De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes **conceptos o determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado:**

**14.a)** En la Normativa Urbanística y Fichas Urbanísticas, definición de los **criterios para la delimitación de los sectores**, de forma que se quede garantizada su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan General Municipal de Ordenación y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada.

**14.b)** En la Normativa Urbanística y Fichas Urbanísticas, definición de las **características técnicas y magnitudes mínimas** que han de reunir las actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado, señalando los criterios de ordenación, estándares y cesiones en función de los distintos usos preferentes e incompatibles y dotaciones, servicios y equipamientos que les han correspondido como sistemas generales, con una cuantía mínima destinada a sistema general de parques y jardines públicos de 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el Plan General Municipal de Ordenación, y una reserva mínima de suelo destinado a sistema general de equipamiento comunitario que cumpla el estándar de 5 M.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el P.G.M.O., lo que se ha tenido en cuenta para la asignación del aprovechamiento de referencia.

**14.c)** Asignación del **Aprovechamiento global de referencia**, en función de los usos admisibles que, en ningún caso, superan el señalado para las distintas categorías establecidas de suelo urbanizable sectorizado.

**15)** De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes **conceptos o determinaciones complementarias para el suelo urbanizable:**

**15.a)** En la Normativa Urbanística y en las Fichas Urbanísticas correspondientes, el Plan General Municipal de Ordenación ha establecido, para el suelo urbanizable especial no sectorizado y para aquellas áreas singulares que requieren tratamiento específico, la necesidad de formular un **Plan Especial**, señalando los criterios de ordenación, estándares y cesiones y las medidas de adecuación a los fines que justifiquen dicho planeamiento especial. A las diferentes áreas definidas para este tipo de suelo, se le ha establecido una asignación de sistemas generales vinculados o adscritos, con una cuantía mínima destinada a sistema general de parques y jardines públicos de 20 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el Plan General Municipal de Ordenación, y una reserva mínima de suelo destinado a sistema general de equipamiento comunitario que cumpla el estándar de 5 M.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> del aprovechamiento residencial establecido por el P.G.M.O.

**15.b)** En la Normativa Urbanística y en las Fichas Urbanísticas correspondientes, el Plan General Municipal de Ordenación, de acuerdo con lo preceptuado en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ha determinado las condiciones y requisitos para la aplicación del **régimen transitorio de edificación**

**DOCUMENTO "A-1"**



y usos en suelo urbanizable sectorizado y sin sectorizar, así como las circunstancias de transformación o consolidación que motivarían la suspensión de dicho régimen.

**15.c)** En los Planos de Infraestructuras, tanto del suelo urbanizable sectorizado como no sectorizado, se ha grafiado el **trazado de los elementos generales de infraestructura y de las redes fundamentales de servicios propuestos por el Plan General Municipal de Ordenación**, todo ello de conformidad con la legislación específica, distinguiendo los existentes de los previstos, y señalando las conexiones de infraestructuras para el suelo urbanizable sectorizado.

**15.d)** En la Normativa Urbanística y en las correspondientes Fichas Urbanísticas del Suelo Urbanizable (sectorizado y no sectorizado), se ha reservado un porcentaje de aprovechamiento destinado a Vivienda de Protección Pública (VPP) y Viviendas Para Jóvenes (VPJ) en cada uno de los sectores y áreas de uso global residencial, con la excepción de las de mínima densidad, con una cuantía mínima de 20% de la edificabilidad residencial del sector o área.

Igualmente, en la Normativa Urbanística, se ha fijado la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función de la edificabilidad del sector ó área que se destine a vivienda de protección pública, descontada la reserva obligatoria a que se refiere el párrafo anterior, sin que en ningún caso se haya superado un aprovechamiento resultante en el sector o área de 1,20 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>.

**16)** De forma específica, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera contiene en su documentación gráfica y escrita, (PLANOS-NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS URBANÍSTICAS), el desarrollo de los siguientes **conceptos o determinaciones para los sistemas generales**:

**16.1)** El Plan General Municipal de Ordenación, de acuerdo con la Ley del Suelo de la Región de Murcia, a los **sistemas Generales les atribuye el mismo aprovechamiento de referencia que al sector o área al que se han vinculado o adscrito**, a los efectos de su obtención obligatoria y gratuita, y sin que computen como superficie del mismo.

**16.2)** El Plan General Municipal de Ordenación distingue en los diferentes documentos que lo componen, entre sistemas generales **vinculados** a un sector ó a un área determinada (cuando su localización es concreta y continua o en contacto con la superficie de afección del sector o área) y sistemas generales **adscritos** al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar, (con localización que en caso de ser concreta es discontinua con la superficie de afección del sector o área y en cado de no ser concreta puede ser continua o discontinua con el/la mismo/a).

**16.3)** En los aprovechamientos asignados a cada uno de los sectores y áreas del suelo urbanizable, se ha tenido en cuenta la superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a los mismos, de tal forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector ó área más la de los sistemas generales correspondientes, no ha superado el máximo de la categoría asignada por el Plan General Municipal de Ordenación.

**16.4)** En el Programa de Actuación, Normas Urbanísticas y demás documentos que componen el Plan General Municipal de Ordenación, se distingue

entre los **sistemas generales existentes y previstos**, y su forma de obtención, así como el carácter **preferente** o **diferido** de cada uno de ellos. En General se han considerado como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del Plan General Municipal de Ordenación, teniendo carácter de diferidos los que se han delimitado como reservas de suelo para su futura obtención.

#### **A-1.4.- Conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.**

En la actualidad, en el municipio de Santomera, el planeamiento urbanístico general de aplicación y en vigor es Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales aprobadas en el año 1.985, sobre cuyo texto en una primera fase, se han tramitado y aprobado una serie de modificaciones puntuales, recogidas en un texto refundido del año 1.990. Posteriormente, y en segunda fase, se han tramitado y aprobado otra serie de modificaciones puntuales que no han sido refundidas en ningún texto.

En el año 1.997, se inicia el trámite de Revisión de las referidas Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales, realizándose un informe de los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Santomera, en el cual se indicaba lo siguiente:

*“El Municipio de Santomera dispone como instrumento de Ordenación Urbanística unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, que aunque han sufrido numerosas modificaciones, más de 25, para ir adaptándose a las necesidades que se van planteando ante el dinamismo y el ritmo de crecimiento de que goza Santomera, sin embargo es evidente que presentan carencias en bastantes aspectos de sus determinaciones, tanto escritas como gráficas.*

*Existen una serie de razones que se han evaluado y que en su conjunto, justifican la revisión de las actuales Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales, que resumidamente podemos agrupar en tres apartados:*

*1.- Las carencias o insuficiencias de las Normas actuales, que se refieren sobre todo a una cartografía deficiente, por inexacta en algún caso, como sucede en el núcleo principal, antigua en otros, como ocurre con la correspondiente al término en su conjunto o a la del núcleo de Matanza o inexistente, como ocurre con el Siscar.*

*Todo eso trae consigo continuos problemas de falta de suficiente definición en los planos que incide en la posibilidad de gestión, en temas como tiras de cuerda, límites de zonificación, facilitación de reparcelaciones, etc.. y que en su conjunto suponen una continua traba a la resolución diaria del urbanismo municipal.*

*2.- La necesidad de tener en cuenta las demandas que se plantean en el municipio, casi una década después de la redacción de las Normas en vigor, período de tiempo que en Santomera significa mucho, puesto que por su situación geográfica limítrofe con la Región de Valencia se encuentra sujeta al dinamismo y a la tensión que se establece entre esa Región y la propia de Murcia.*

*Por ello son numerosas las iniciativas que se han planteado por los particulares a los responsables políticos del Municipio y que o bien no han podido ser atendidas por falta de adecuación urbanística del territorio a pesar de que se consideraban convenientes y beneficiosas, o se han realizado tras arduas tramitaciones o quedando en situación de una cierta precariedad en el cumplimiento de todas las determinaciones legales.*

*Los propios núcleos urbanos, tanto el principal como los secundarios se muestran, o bien parcialmente agotados o necesitados de recibir un replanteamiento que analice su futuro, y facilite una gestión que se ha revelado casi inexistente por dificultosa en estos últimos años.*

*3.- Además de todo eso existen claras razones legales, puesto que es necesaria la adaptación de las Normas actuales a los cambios legislativos de ámbito Nacional y Regional que han aparecido durante el período de vigencia de las citadas Normas.*

*Las diversas razones expuestas tienen en su conjunto el suficiente peso como para justificar sobradamente que por parte del Ayuntamiento de Santomera se adopte el acuerdo de iniciar los trámites de Revisión de sus Normas Urbanísticas, y más teniendo en cuenta, que aún en el mejor de los casos ese proceso de revisión durará varios años lo que agravará los problemas actuales y acentuará la necesidad de actualización”.*

Estando en proceso de redacción la Revisión de Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales, habiéndose formulado y sometido a exposición pública el Avance de la referida Revisión y no estando formalizada la Aprobación Inicial de la misma, entró en vigor la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, la cual en su art. 95, especifica que la ordenación urbanística de los municipios se establecerá a través de Planes Generales Municipales de Ordenación, que son instrumentos de ordenación de un término municipal completo, pudiéndose desarrollar dichos planes, según los casos mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y además Normas Complementarias del planeamiento general municipal en los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por éste. Esta situación provoca, por imperativo legal, anular el expediente de Revisión de Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales de Santomera e iniciar otro nuevo relativo a la redacción del planeamiento general bajo la figura de PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN.

La Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, en su artículo 168.1. relativo a la revisión de los planes, establece:

*“Se entenderá por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo plan sustitutorio del anterior. Ésta se producirá por las causas previstas en dicho Plan o por circunstancias sobrevenidas, debiendo ajustarse al procedimiento establecido para su tramitación y aprobación.”*

De acuerdo con lo regulado en la disposición adicional tercera de la Ley 2/2002 de 10 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, “Los planes de Ordenación Territorial y los instrumentos de planeamiento general que estén vigentes al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, mantendrán su vigencia, debiendo iniciar su adaptación a la misma dentro de los dos años siguientes a su entrada en vigor, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones de esta Ley”.

Durante la vigencia de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales de Santomera, se han producido circunstancias con incidencia en las determinaciones de ordenación que justificaron en su día el expediente de Revisión y hoy la redacción de un Plan General Municipal de Ordenación, y que se resumen a continuación:

- Cartografía de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales vigentes obsoleta, lo cual dificulta las labores del urbanismo municipal.
- Pasados más de 15 años desde la aprobación de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales vigentes, se plantean actualmente nuevas demandas, objetivos y desarrollos generales.
- Adaptación e incorporación de las modificaciones puntuales a las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales y otras iniciativas que se detectan como necesarias durante el proceso de formalización y de elaboración del Plan General Municipal de Ordenación.
- Las sucesivas modificaciones en la legislación urbanística que han dado lugar a unas determinaciones para la clasificación del suelo sustancialmente diferentes a las establecidas en las Normas Subsidiarias, haciéndose necesario la adaptación a la legislación vigente, especialmente la de la Comunidad Autónoma (Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y modificaciones posteriores así como texto refundido de las mismas) y otras de carácter sectorial.  
En consecuencia ha sido necesario definir un nuevo modelo territorial que conjugue las posibilidades de transformación de suelo definidas por la legislación urbanística vigente con el uso tradicional del territorio y con la protección de sus valores naturales y culturales.
- Necesidad de modificar y crear un nuevo modelo de crecimiento para los núcleos de Santomera, Siscar y Matanzas, estructurando los núcleos existentes y ordenando su crecimiento.
- Necesidad de la delimitación y definición de los núcleos rurales, que el planeamiento anterior no recogía, teniendo en cuenta las características intrínsecas de cada uno de ellos, y estableciendo para ello determinaciones que en este momento no tienen.
- Revisión del Sistema de Comunicación Viaria.
- Actualización de la Normativa.
- Flexibilizar los procesos de gestión y de urbanización de las áreas de desarrollo, sectorizadas y no sectorizadas.
- Ha sido necesaria una adecuada protección del suelo no urbanizable, con adecuados criterios adaptados a la legislación urbanística en vigor.
- Ofrecer a los ciudadanos de Santomera una visión global del posible futuro del Municipio, identificando tendencias y descubriendo oportunidades.

- Formular objetivos prioritarios, concentrando los recursos en temas críticos, fortaleciendo la estructura urbanística y sistema territorial actual.

Estas circunstancias de carácter general, unidas a las que son consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y sus modificaciones, Ley 2/2002 y Ley 2/2004, así como del texto refundido de las mismas, justifican la redacción del primer Plan General Municipal de Santomera, adaptado a las determinaciones de la referida legislación urbanística vigente.

#### **A-1.5.- Fines y Objetivos del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.- Ámbito de aplicación.**

De acuerdo con lo determinado en la Normativa Urbanística del presente Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, la **finalidad** del mismo, es la ordenación urbanística del territorio del municipio de Santomera, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 96 y siguientes de la **Ley del Suelo de la Región de Murcia** y arts. 14 al 42 del **Reglamento de Planeamiento Urbanístico** y se encuentra adaptado a los contenidos 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**.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera y la Normativa Urbanística que contiene, es de aplicación en el **ámbito de todo el territorio de su término municipal**.

#### **A-1.6.- Instrumentos de desarrollo para la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.**

Según establece el Art.126 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, corresponde al Ayuntamiento de Santomera el desarrollo de este Plan General Municipal de Ordenación, sin perjuicio del concurso de los particulares, de acuerdo con lo regulado tanto en el citado texto legal y sus reglamentos como en la Normativa Urbanística del presente Plan General Municipal de Ordenación.

La aplicación del Plan General Municipal de Ordenación se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Urbanísticas Particulares de los **Documentos (D-1.)-(D-2.1.)-(D-2.2.)-(D-2.3.)-(D-2.4.)**, para cada clase de suelo, cuyas delimitaciones se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el Plan General Municipal de Ordenación y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Santomera o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en las Normas Generales de las Normas Urbanísticas del **Documento (D-1.)**.

Los particulares, tal como prevé el art. 28 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como colaborar en la gestión o ejecución.

### **TIPOS DE PLANES, PROYECTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA.**

La aplicación de los tipos de planes y proyectos que a continuación se relacionan, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Urbanísticas Particulares de los **Documentos (D-1.)-(D-2.1.)-(D-2.2.)-(D-2.3.)-(D-2.4.)**, o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General Municipal de Ordenación, así como la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por las mismas.

#### **TIPOS DE PLANES:**

- Normas Complementarias del Plan General Municipal de Ordenación.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

#### **TIPOS DE PROYECTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA:**

- Programas de Actuación.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.
- Proyectos de Edificación.
- Proyectos de Otras Actuaciones Urbanísticas.
- Proyectos de Instalación de Actividades.

### **A-1.7.- Vigencia y revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera. Tipos de modificaciones al mismo.**

De acuerdo con lo determinado en la Normativa Urbanística del presente Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, el mismo entrará en vigor conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Su **vigencia** será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la supresión total o parcial de su aplicación.

Procederá la **revisión** del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan General Municipal de Ordenación sustitutorio del presente.

Corresponderá al Ayuntamiento de Santomera acordar el inicio de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico, económico, social o ambiental que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el Plan General Municipal de Ordenación.

- b) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el Plan General Municipal de Ordenación.
- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General Municipal de Ordenación, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Se considera **modificación del Plan General Municipal de Ordenación**, toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas que excedan de lo previsto en el art. 98.h) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, distinguiéndose entre modificaciones estructurales y no estructurales según afecten o no a elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideraran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad y siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior.

Se consideran **modificaciones cualificadas**, aquellas a que alude el art. 149, apartado 3, de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, requiriéndose en este caso la tramitación del procedimiento a que se refiere el citado precepto.

#### **A-1.8.- Legislación urbanística de aplicación al presente P.G.M.O.**

Los preceptos legales y reglamentarios de aplicación, a la fecha de redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, son los que se derivan de la siguiente legislación urbanística:

##### **Legislación básica Estatal:**

**Ley 8/8007** de Suelo, de 28 de mayo, los artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, declarados vigentes en la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/1998 con las correcciones introducidas en el apartado b) de la Disposición derogatoria única de la Ley 8/8007 de Suelo, de 28 de mayo

**Ley 9/2006**, de 28 de abril, **sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente**, publicada en BOE nº 102 de 29 de abril de 2006.

##### **Legislación exclusiva y de desarrollo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:**

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**.

**Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia**, aprobados definitivamente según Decreto nº 102/2006 del Consejo de Gobierno de la CARM de fecha 8 de junio de 2006, publicado en BORM nº 137 de 16 de junio de 2006.

**Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de 12 noviembre de 2007, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica de determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico,** publicada en el BORM nº 263 de 14 de noviembre de 2007.

**Ley 13/2007, de 27 de diciembre, de modificación de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del medio ambiente de la Región de Murcia, y de la Ley 10/2006, de 21 de diciembre, de Energías Renovables y Ahorro y Eficiencia Energética de la Región de Murcia, para la Adopción de Medidas Urgentes en Materia de Medio Ambiente,** publicada en el BORM nº 18 de 22 de enero de 2008.

**Legislación supletoria:**

**Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978,** vigentes en virtud de la Disposición Transitoria Octava de texto refundido de la **Ley del Suelo de la Región de Murcia.**