Ilustrísimo Ayuntamiento de

Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

VOLUMEN 3 - Documentación Escrita – (II)

DOCUMENTO "D"

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O.

"D-2-2" FICHAS URBANÍSTICAS. SUELO URBANIZABLE.

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 "D-2"

NORMATIVA URBANÍSTICA

FICHAS URBANÍSTICAS

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

NORMATIVA URBANÍSTICA
BLOQUES DE FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO
SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SIN CONSOLIDAR
ZONAS REGULADAS POR NORMAS URBANISTICAS DE ZONA

SUELO URBANO
SUELO URBANO CONSOLIDADO
ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO Y EJECUTADO

SUELO URBANO
SUELO URBANO CONSOLIDADO
ÁMBITOS DELIMITADOS MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

SUELO URBANO
SUELO URBANO CONSOLIDADO
ÁMBITOS NO DELIMITADOS MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

SUELO URBANO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AMBITOS DELIMITADOS MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

SUELO URBANO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS REMITIDOS A DOCUMENTO DE DESARROLLO (ED)

SUELO URBANO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ÁMBITOS REMITIDOS A DOCUMENTO DE DESARROLLO (PERI)

Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO
ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - CONSERVACIÓN PRIORITARIA-PORN AJAUQUE (LIC+ZEPA)

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - CONSERVACIÓN COMPATIBLE-PORN AJAUQUE (ZEPA)

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - USO PÚBLICO INTENSIVO-PORN AJAUQUE

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - PROTECCIÓN FAUNA

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - FORESTAL PROTEGIDO-MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
ZONAS - PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
ZONAS - VALORES PAISAJISTICOS

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
ZONAS – FORESTAL PROTEGIDO

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
ZONAS – PROTECCIÓN DE VIARIO GENERAL

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
ZONAS - AGRÍCOLAS

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
ZONAS – EXPLOTACIONES GANADERAS

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
ZONAS – RELIEVES NATURALES

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
ZONAS – CANTERAS Y GRAVERAS

SISTEMAS GENERALES
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
RESERVA DE VIARIO DE LA RED ESTATAL Y REGIONAL

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
CARRETERAS DE LA RED ESTATAL Y REGIONAL

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
VIAS PECUARIAS

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
VIARIO GENERAL DE LA RED MUNICIPAL

SISTEMAS GENERALES
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACION

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS DE DEPURACION

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO

SISTEMAS GENERALES
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMAS GENERALES
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
RELACIÓN DE FICHAS URBANÍSTICAS

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANISTICA
RELACIÓN DE FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SIN CONSOLIDAR:
ZONAS REGULADAS POR NORMAS URBANISTICAS DE ZONA:

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 1 y NUCLEOS RURALES – NUCLEOS ESPECIALES LINEALES.-
RESIDENCIAL.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.a.1. – VIVIENDAS COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA CON FONDO NORMAL – (SANTOMERA-1).- Viviendas colectivas en manzana cerrada con fondo normal, tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y tolerancia de viviendas en planta baja.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.a.2. – VIVIENDAS COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA CON FONDO ANORMAL – (SANTOMERA-2).- Viviendas colectivas en manzana cerrada con fondo anormal, tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y tolerancia de viviendas en planta baja.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.a.3. – VIVIENDAS COLECTIVAS – (SISCAR-MATANZAS).- Viviendas colectivas, tipología entre medianeras sin obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores, con posibilidad de retranqueos a la medianera y tolerancia de viviendas en planta baja.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.b. VIVIENDAS COLECTIVAS EN MANZANA CERRADA CON FONDO NORMAL – (SANTOMERA-3).- Viviendas colectivas en manzana cerrada con fondo normal, tipología entre medianeras con obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y prohibición de viviendas en planta baja.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.c.1. – VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.- Viviendas aisladas en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.c.2. – VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (UNIFAMILIARES PAREADAS).- Viviendas pareadas en parcela independiente, con tolerancia de viviendas aisladas y en hilera o adosadas.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.c.3. – VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (UNIFAMILIARES ADOSADAS-1).- Viviendas adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.c.4. – VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (UNIFAMILIARES ADOSADAS-2).- Viviendas adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.c.5. – VIVIENDAS EN AGRUPACIÓN – (UNIFAMILIARES ADOSADAS-3).- Viviendas adosadas o en hilera en parcela independiente, con tolerancia de viviendas pareadas y unifamiliares aisladas.**

- **NORMA URBANISTICA ZONA SU/NR/VV - NÚCLEOS RURALES.- Viviendas aisladas, pareadas y adosadas o en hilera.**

NÚCLEOS RURALES (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	ZONA DE SITUACIÓN
(SU/NR/VV/BA) – Barrio de La Almazara.	MATANZAS
(SU/NR/VV/BC) – Barrio de Los Castellones.	SISCAR
(SU/NR/VV/CO) – Barrio de Los Cosabuenas.	MATANZAS
(SU/NR/VV/BF) – Barrio de Los Farinas.	MATANZAS
(SU/NR/VV/MT) – Barrio de Los Martillos.	SANTOMERA
(SU/NR/VV/BM) – Barrio de Los Mauricios.	SANTOMERA
(SU/NR/VV/BN) – Barrio de Los Nemesios.	SISCAR
(SU/NR/VV/BP) – Barrio de Los Picolas.	SANTOMERA
(SU/NR/VV/BV) – Barrio de La Venta.	SISCAR
(SU/NR/VV/BZ) – Barrio de Los Zancas.	MATANZAS

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA SU/NE/VV - NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES.- Viviendas aisladas, pareadas y adosadas o en hilera.**

NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	ZONA DE SITUACIÓN
(SU/NE/VV/AZ) – Camino de la Acequia de Zaraiche.	SANTOMERA-SISCAR
(SU/NE/VV/AC) – Camino del Acueducto.	MATANZAS
(SU/NE/VV/AU) – Camino de La Aurora.	MATANZAS
(SU/NE/VV/AM) – Camino del Azarbe Mayor.	SANTOMERA-SISCAR
(SU/NE/VV/CL) – Camino de Los Cletos.	MATANZAS
(SU/NE/VV/ER) – Calle de la Ermita.	SISCAR
(SU/NE/VV/MC) – Calle Mar Caribe.	MATANZAS
(SU/NE/VV/VP) – Vereda de Los Pinos.	SISCAR

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 2.-
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 2.a. – PLAZAS Y JARDINES.-**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 2.b. – AREAS DE RECREO Y JUEGOS DE NIÑOS.-**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 2.c. – AREAS PEATONALES.-**

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 3.-
DOTACIONES (EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES BASICOS).

a-b) EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.a.1. – EQUIPAMIENTO SOCIAL – EDUCACIONAL (Colegios-Guarderías-Centros de investigación, etc.).**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.a.2. – EQUIPAMIENTO SOCIAL – CULTURAL (Centros Culturales-Bibliotecas-Museos-Salas de Exposición-Jardines Botánicos, etc.).**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.a.3. – EQUIPAMIENTO SOCIAL – SANITARIO (Centros de Salud-Centros de Servicios Médicos y Quirúrgicos-Clínicas Públicas-Ambulatorios-Hospitales, etc.).**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.a.4. – EQUIPAMIENTO SOCIAL – BIENESTAR SOCIAL (Centros Sociales-Centros de Asociaciones, etc.).**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.b. – EQUIPAMIENTO SOCIAL – RELIGIOSO (Catedrales-Basílicas-Iglesias-Centros de Culto Religioso-Centros de Asistencia Religiosa, etc.).**

c) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.c. – EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Pabellones Deportivos-Pistas Deportivas-Piscinas-Gimnasios-Centros de Élite o de Alto Rendimiento Deportivo-, Centros de Educación Física, etc.).**

d) EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.d.1. – ABASTECIMIENTO ALIMENTARIO (Mercados de Abastos-Galerías de Alimentación-Mataderos-Instalaciones alimentarias gestionadas por la Administración o en régimen de concesión administrativa, etc.).**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.d.2. – SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN (Servicios de gestión de asuntos de la Administración, Ayuntamientos, Locales de Servicios Municipales, Autonómicos y Estatales, etc.).**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.d.3. – OTROS SERVICIOS URBANOS (Bomberos, Policía-Servicios de Limpieza-Laboratorios de Organismos Públicos-Instalaciones de Servicios a los Ciudadanos, etc.).**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.d.4. – RECINTOS FERIALES (Centros especializados a la exposición temporal de bienes y productos, etc.).**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.d.5.- ("CM") – SERVICIOS FUNERARIOS (Cementerios-Tanatorios-Crematorios, etc.).**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.d.6. – SERVICIOS DE TRANSPORTES (Áreas de Servicio a las Carreteras-Centros Logísticos de Transportes de Mercancías-Estaciones de Carga y Descarga de Mercancías-Centros de Vehículos de Transporte Colectivo-Estaciones de Autobuses-Estaciones de Ferrocarril-Aeropuertos, etc.).**

Nota.- Las siglas numéricas del apartado anterior se corresponden con las reflejadas en los planos del suelo urbano y las representadas entre comillas con las grafiadas en planos de Término Municipal.

e) SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES BÁSICOS.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.1. -("IE") – ESTACIONES E INSTALACIONES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e2. - ("IA") – ESTACIONES E INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE - DEPOSITOS DE ABASTECIMIENTO.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.3. - ("IR") – ESTACIONES E INSTALACIONES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA DE RIEGO - EMBALSES DE RIEGO.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.4. - ("EP") – ESTACIONES DE POTABILIZACIÓN Y DESALACIÓN DE AGUAS.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.5. - ("DP") – DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.6. - ("IG") – CENTRALES DE SUMINISTRO DE GAS.**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.7.- ("IT") – CENTROS E INSTALACIONES DE SUMINISTRO DEL SERVICIO DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.**

Nota.- Las siglas numéricas del apartado anterior se corresponden con las reflejadas en los planos del suelo urbano y las representadas entre comillas con las grafiadas en planos de Término Municipal.

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 4.-
EDIFICIOS PROTEGIDOS.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 4– EDIFICIOS Y BIENES PROTEGIDOS POR EL CATÁLOGO.-**

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 5.-
INDUSTRIAL.

- **NORMAS URBANÍSTICAS ZONAS 5. – INDUSTRIA LIGERA Y PESADA.**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.1. – INDUSTRIA PESADA - U.A. "SECTOR E_1".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.1.1.** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 1- U.A. "SECTOR E_1".
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.1.2.** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 2- U.A. "SECTOR E_1".
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.1.3.** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 3- U.A. "SECTOR E_1".
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.2. – INDUSTRIA PESADA - U.A. "Nº 16".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.2.** – INDUSTRIA PESADA – U.A. "Nº 16 – EL MIRADOR".
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.3. – INDUSTRIA PESADA - U.A. "Nº 20".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.3.** – INDUSTRIA PESADA – U.A. "Nº 20 –EL LIMONAR".
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.4. – INDUSTRIA PESADA COMPACTA- "LA ASERRADORA".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.4.** – INDUSTRIA PESADA COMPACTA– "LA ASERRADORA".
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.5. – INDUSTRIA LIGERA – P.P. "SECTOR G".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.5.** – INDUSTRIA LIGERA – P.P. "SECTOR G".
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.6. – INDUSTRIA LIGERA– "NOROESTE SECTOR G".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.6.** – INDUSTRIA LIGERA – "NOROESTE SECTOR G".

- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.7. – INDUSTRIA LIGERA– U.A. "Nº 21".**

  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.7. – INDUSTRIA LIGERA – U.A. "Nº 21".**

NORMAS DE ZONAS 6.-
SERVICIOS TERCIARIOS-ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN.

- **NORMAS URBANÍSTICAS ZONAS 6. – SERVICIOS TERCIARIOS-ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN.**

  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 6.a. – SERVICIOS TERCIARIOS DEL GRUPO "A" CON COMPATIBILIDAD DE USOS DE ALMACENAJE-DISTRIBUCIÓN Y DETERMINADAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.a.1. – SERVICIOS TERCIARIOS –U.A. "Nº19".**

    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.a.2. – SERVICIOS TERCIARIOS-COMERCIAL – P.P. "SECTOR G".**

  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 6.b. – SERVICIOS TERCIARIOS DEL GRUPO "B" CON INCOMPATIBILIDAD DE USOS DE ALMACENAJE-DISTRIBUCIÓN Y DETERMINADAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**

    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.b.1. – SERVICIOS TERCIARIOS – "GASOLINERA DE SANTOMERA".**

    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.b.2. – SERVICIOS TERCIARIOS – "GASOLINERA DE MATANZAS".**

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

AMBITOS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO Y EJECUTADO.

- PD (SU/CC/VV/ SECTOR “A”)- SANTOMERA.
- PD (SU/CC/VV/ SECTOR ”C”) (Zonas 1 y 2)- SANTOMERA.
- PD (SU/CC/IL/ SECTOR ”G”)- MATANZAS.
- PD (SU/CC/VV/ SECTOR ”J”)- SANTOMERA.

ÁMBITOS DELIMITADOS MEDIANTE UNIDADES DE ACTUCIÓN:

- (SU/CC/VV/UA-1) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-2) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-3) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-4) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-5) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-6) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-8) - SISCAR.
- (SU/CC/VV/UA-9) - SISCAR.
- (SU/CC/IP/UA-16) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-Ba) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-Da) - SANTOMERA.
- (SU/CC/VV/UA-Db) - SANTOMERA.

ÁMBITOS NO DELIMITADOS MEDIANTE UNIDADES DE ACTUCIÓN:

- (SU/CC/VV/BI) – Bº INMACULADA -SANTOMERA.
- (SU/CC/IP/AD) – ASERRADORA - SANTOMERA.
- (SU/CC/IL/AB) – CARRETERA DE ABANILLA - MATANZAS.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

ÁMBITOS DELIMITADOS MEDIANTE UNIDADES DE ACTUCIÓN:

- (SU/NC/VV/UA-Bb) - SANTOMERA.
- (SU/NC/IP/UA-E1) - SANTOMERA.
- (SU/NC/VV/UA-7) - SANTOMERA.
- (SU/NC/VV/UA-10) - SISCAR.
- (SU/NC/VV/UA-11) - SISCAR.
- (SU/NC/VV/UA-12) - SISCAR.
- (SU/NC/VV/UA-13) - MATANZAS.
- (SU/NC/VV/UA-14) - MATANZAS.
- (SU/NC/VV/UA-15) - MATANZAS.
- (SU/NC/VV/UA-18) - SANTOMERA.
- (SU/NC/AT/UA-19) - SANTOMERA.
- (SU/NC/IP/UA-20) - SANTOMERA.
- (SU/NC/VV/UA-21) - MATANZAS.
- (SU/NC/VV/UA-22) - MATANZAS.

ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (ED):

- **PR(SU/NC/VV/ED-1) - SANTOMERA.**

ÁMBITOS REMITIDOS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (PERI):

- **PR(SU/NC/VV/PERI-1) - SANTOMERA.**
- **PR(SU/NC/VV/PERI-2) - SANTOMERA.**
- **PR(SU/NC/VV/PERI-3) - SANTOMERA.**
- **PR(SU/NC/IP/PERI-4a) - SANTOMERA.**
- **PR(SU/NC/IP/PERI-4b) - SANTOMERA.**
- **PR(SU/NC/VV/PERI-5) - SISCAR.**
- **PR(SU/NC/EC/PERI-6) - SISCAR.**
- **PR(SU/NC/VV/PERI-7) - MATANZAS.**
- **PR(SU/NC/IL/PERI-8) - MATANZAS.**

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.

- **PD (UR/SS/IP/"H") - PLAN PARCIAL INDUSTRIAL SECTOR"H"- SANTOMERA.**
- **PD (UR/SS/VV/"I") - PLAN PARCIAL RESIDENCIALSECTOR"I" - SANTOMERA.**
- **PD (UR/SS/VV/"K") - PLAN PARCIAL RESIDENCIALSECTOR"K" - SANTOMERA.**

SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SANTOMERA:

- **PR (UR/SS/AT/"F" – SECTOR "F" - SANTOMERA.**
- **PR (UR/SS/VV/"SM-GOLF" – SECTOR "SM-GOLF" – SANTOMERA.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 1) – SECTOR SANTOMERA- 1.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 2) – SECTOR SANTOMERA- 2.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 3) – SECTOR SANTOMERA- 3.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 4) – SECTOR SANTOMERA- 4.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 5) – SECTOR SANTOMERA- 5.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 6) – SECTOR SANTOMERA- 6.**
- **PR (UR/SS/VV/SM- 7) – SECTOR SANTOMERA- 7.**
- **PR (UR/SS/AT/SM- 8) – SECTOR SANTOMERA- 8.**
- **PR (UR/SS/IL/AL- 1) – SECTOR CTRA. ALQUERIAS- 1.**
- **PR (UR/SS/IL/AL- 2) – SECTOR CTRA. ALQUERIAS- 2.**
- **PR (UR/SS/IL/AL- 3) – SECTOR CTRA. ALQUERIAS- 3.**
- **PR (UR/SS/IL/AL- 4) – SECTOR CTRA. ALQUERIAS- 4.**

SISCAR:

- **PR (UR/SS/VV/SC- 1) – SECTOR SISCAR- 1.**
- **PR (UR/SS/VV/SC- 2) – SECTOR SISCAR- 2.**

MATANZAS:

- **PR (UR/SS/VV/MZ- 1) – SECTOR MATANZAS- 1.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 2) – SECTOR MATANZAS- 2.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 3) – SECTOR MATANZAS- 3.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 4) – SECTOR MATANZAS- 4.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 5) – SECTOR MATANZAS- 5.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 6) – SECTOR MATANZAS- 6.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 7) – SECTOR MATANZAS- 7.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 8) – SECTOR MATANZAS- 8.**
- **PR (UR/SS/VV/MZ- 9) – SECTOR MATANZAS- 9.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 10) – SECTOR MATANZAS- 10.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 11) – SECTOR MATANZAS- 11.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 12) – SECTOR MATANZAS- 12.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 13) – SECTOR MATANZAS- 13.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 14) – SECTOR MATANZAS- 14.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 15) – SECTOR MATANZAS- 15.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 16) – SECTOR MATANZAS- 16.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 17) – SECTOR MATANZAS- 17.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 18) – SECTOR MATANZAS- 18.**
- **PR (UR/SS/IL/MZ- 19) – SECTOR MATANZAS- 19.**

SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO:

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO:

MATANZAS:

- **PR (UR/ES/VV/MZ- 21) – MATANZAS- 21** (ENTORNO BARONIA-POLVORIN-QUEVEDOS-CAPELLANIA).

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

SANTOMERA:

- **PR (UR/NS/AS/EM) – EMBALSE.**
- **PR (UR/NS/VV/SM- 9) – SANTOMERA- 9**.

SISCAR:

- **PR (UR/NS/VV/CV) – CAMINO DE LA VENTA**.
- **PR (UR/NS/VV/SC- 3) – SISCAR- 3.**
- **PR (UR/NS/VV/SC- 4) – SISCAR- 4.**

MATANZAS:

- **PR (UR/NS/VV/VF) – CAMINO VIEJO DE FORTUNA**.
- **PR (UR/NS/IL/CB) – CARRETERA DE BENFERRI**.
- **PR (UR/NS/VV/MZ- 20) – MATANZAS- 20** (ENTORNO S.U. MATANZAS).
- **PR (UR/NS/IL/MZ- 22) – MATANZAS- 22**.

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESPECÍFICA:

ZONAS - CONSERVACIÓN PRIORITARIA – PORN AJAUQUE (LIC + ZEPA):

- **(NU/PE/PORN-SZ-1) – HUMEDAL DEL AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**
- **(NU/PE/PORN-SZ-2) – HUMEDAL DEL AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**

ZONAS - CONSERVACIÓN COMPATIBLE – PORN AJAUQUE (ZEPA):

- **(NU/PE/PORN-SZ-3) – HUMEDAL DEL AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**
- **(NU/PE/PORN-SZ-4) – HUMEDAL DEL AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**

ZONAS - USO PÚBLICO INTENSIVO – PORN AJAUQUE:

- **(NU/PE/PORN-SZ-5) – ZONA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO INTENSIVO.**

ZONAS - PROTECCIÓN FAUNA:

- **(NU/PE/PF/CY) – CUEVA DE LAS YESERAS.**

ZONAS - FORESTAL PROTEGICO – MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA:

- **(NU/PE/MP/LC-LA) – LOS CUADROS – LOS ASPEROS.**

ZONAS - PROTECCIÓN ARQUEOLOGICA:

- **(NU/PE/AA/MN) – CABEZO DEL MAL NOMBRE.**
- **(NU/PE/AA/LM) – CABEZO DE LA MINA.**
- **(NU/PE/AA/MB) – MONTE DE LAS BRUJAS.**

ZONAS - PROTECCION DE RAMBLAS Y CAUCES:

- **(NU/PE/RC/RS) – RAMBLA SALADA.**
- **(NU/PE/RC/LC) – RAMBLA DE LOS CUADROS.**
- **(NU/PE/RC/CP) – RAMBLA DE LA CAÑADA PERDIDA.**

ZONAS - SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

ZONAS - VALORES PAISAJISTICOS:

- **(NU/PG/VP/EM) – ZONA EMBALSE DE SANTOMERA.**

ZONAS - FORESTAL PROTEGIDO:

- **(NU/PG/FP/LC) – LOS CUADROS.**
- **(NU/PG/FP/BL-BE) – BARRANCO LARGO-CABEZO BERMEJO.**
- **(NU/PG/FP/SR) – SIERRA DE SANTOMERA.**
- **(NU/PG/FP/HA) – HOYA DE LOS ASPEROS.**
- **(NU/PG/FP/MO) – CABEZO MORALES.**
- **(NU/PG/FP/TR) – CABEZO DEL TRIGO.**

ZONAS – PROTECCION DE VIARIO GENERAL:

- **PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DEL VIARIO GENERAL:**
  - **(NU/PG/VG/RMC-1).**
  - **(NU/PG/VG/RMC-2).**
  - **(NU/PG/VG/RMC-3).**

ZONAS - SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

ZONAS - AGRICOLAS:

- (NU/IN/AG/HT) – HUERTA TRADICIONAL.
- (NU/IN/AG/HM) – HUERTA MODERNA.
- (NU/IN/AG/CV) – CAMINO DE LA VENTA.
- (NU/IN/AG/CU) – CUELLO DE LA TINAJA.
- (NU/IN/AG/MB) – FALDA MONTE DE LAS BRUJAS.
- (NU/IN/AG/PM) – PIEDEMONTE DE SIERRA DE SANTOMERA.
- (NU/IN/AG/RM) – REGADIOS DE MATANZAS.

ZONAS - EXPLOTACIONES GANADERAS:

- (NU/IN/EG/CB) – CARRETERA DE BENFERRI.
- (NU/IN/EG/PM) – PIEDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA.

ZONAS – RELIEVES NATURALES:

- (NU/IN/RN/MB) – MONTE DE LAS BRUJAS.
- (NU/IN/RN/BU) – CABEZO BUITRAGOS.
- (NU/IN/RN/CD-1) – CABEZOS DISPERSOS -1.
- (NU/IN/RN/CD-2) – CABEZOS DISPERSOS -2.
- (NU/IN/RN/CD-3) – CABEZOS DISPERSOS -3.
- (NU/IN/RN/CD-4) – CABEZOS DISPERSOS -4.
- (NU/IN/RN/CD-5) – CABEZOS DISPERSOS -5.
- (NU/IN/RN/CD-6) – CABEZOS DISPERSOS -6.
- (NU/IN/RN/LA-CP) – LOS ÁSPEROS-CAÑADA PERDIDA.
- (NU/IN/RN/PM) – PIEDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA.
- (NU/IN/RN/SO) – SOLANA DE LA SIERRA DE SANTOMERA.
- (NU/IN/RN/LC) – LOS CUADROS.
- (NU/IN/RN/BE) – CABEZO BERMEJO.
- (NU/IN/RN/MO) – CABEZO MORALES.
- (NU/IN/RN/TR) – CABEZO DEL TRIGO.

ZONAS - CANTERAS Y GRAVERAS:

- (NU/IN/CG/SR) – SIERRA DE SANTOMERA.
- (NU/IN/CG/BE) – CABEZO BERMEJO.

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

SISTEMA GENERAL DE RESERVA DE VIARIO DE LA RED ESTATAL Y REGIONAL

- **SG/RV/(CS) – Sistema General de Comunicaciones – CIRCUNVALACION SUR (SANTOMERA).**
- **SG/RV/(MM) – Sistema General de Comunicaciones – AUTOVIA ENTRE A-7 Y AUTOVIA DEL MAR MENOR (SANTOMERA).**
- **SG/RV/(MM-AL) – Sistema General de Comunicaciones – MODIFICACION CARRETERA DE ALQUERIAS ENLACE A MAR MENOR (SANTOMERA).**

SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS DE LA RED ESTATAL Y REGIONAL

- **SG/CT/(A7) – Sistema General de Comunicaciones – Autovía A7 (SANTOMERA).**
- **SG/CT/(CA) – Sistema General de Comunicaciones – CARRETERA DE ALICANTE (SANTOMERA).**
- **SG/CT/(AB) – Sistema General de Comunicaciones – AVDA. POETA JULIAN ANDUGAR – CARRETERA DE ABANILLA (SANTOMERA).**
- **SG/CT-VG/(AL) – Sistema General de Comunicaciones – CARRETERA DE ALQUERIAS (SANTOMERA).**
- **SG/CT/(CF) – Sistema General de Comunicaciones – CARRETERA DE FORTUNA (SANTOMERA-MATANZAS).**

SISTEMA GENERAL DE VIAS PECUARIAS

- **SG/PC/(RE) – Sistema General de Comunicaciones – VEREDA DE LA COLADA DEL REINO (SISCAR).**
- **SG/PC/(VC) – Sistema General de Comunicaciones – VEREDA DE LOS CUADROS (SANTOMERA-SISCAR).**

SISTEMA GENERAL DE VIARIO GENERAL DE LA RED MUNICIPAL

- **SG/VG/(A) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO DE CIRCUNVALACION NORESTE – Entre MU 414 y N-340 (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(AC) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DEL ACUEDUCTO (MATANZAS).**
- **SG/VG/(AL) – Sistema General de Comunicaciones – AMPLIACIÓN DE LA CARRETERA DE ALQUERIAS (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(AM) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DEL AZARBE MAYOR (SANTOMERA –SISCAR).**

- **SG/VG/(AU) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DE LA AURORA (MATANZAS).**
- **SG/VG/(AZ) – Sistema General de Comunicaciones – CALLE ACEQUIA DE ZARAICHE (SANTOMERA - SISCAR).**
- **SG/VG/(BA) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DE LA ALMAZARA (MATANZAS).**
- **SG/VG/(BI) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL COLINDANTE A N-340 (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(CB) – Sistema General de Comunicaciones – CARRETERA DE BENFERRI (MATANZAS).**
- **SG/VG/(CL) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DE LOS CLETOS (MATANZAS).**
- **SG/VG/(CN) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DEL CONVENTO (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(CV) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DE LA VENTA (SANTOMERA-SISCAR).**
- **SG/VG/(ER) – Sistema General de Comunicaciones – CALLE DE LA ERMITA (SISCAR).**
- **SG/VG/(K) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "K" (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(L) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "L" – CUATRO ESQUINAS (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(LL) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "LL" (SISCAR).**
- **SG/VG/(M) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "M" (SISCAR).**
- **SG/VG/(MC) – Sistema General de Comunicaciones – CALLE MAR CARIBE (MATANZAS).**
- **SG/VG/(MS-1) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DE LOS MESEGUERES (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(N) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "N" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(Ñ) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "Ñ" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(O) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "O" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(P) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "P" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(PA) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DE LAS PARDAS (SANTOMERA-SISCAR).**
- **SG/VG/(PD) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL ENTORNO DEL POLIDEPORTIVO (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(PN) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DEL PANTANO (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(PS) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL ENTORNO DE LAS PISCINAS (SANTOMERA).**

- **SG/VG/(Q) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "Q" – CAMINO DE LAS PALOMAS (MATANZAS).**
- **SG/VG/(R) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "R" – CARRIL SANCHEZ PARRA (MATANZAS).**
- **SG/VG/(S) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "S" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(T) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "T" – CAMINO DEL MONCAYO (MATANZAS).**
- **SG/VG/(TO) – Sistema General de Comunicaciones – CAMINO DEL COTO (SISCAR).**
- **SG/VG/(U) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "U" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(V) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "V" – CALLE GARDENIAS (MATANZAS).**
- **SG/VG/(VF) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "VF" – CAMINO VIEJO DE FORTUNA (MATANZAS).**
- **SG/VG/(VO) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "VO" – CAMINO VIEJO DE ORIHUELA (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(VP) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "VP" – VEREDA DE LOS PINOS (SISCAR).**
- **SG/VG/(X) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "X" – CAMINO DE LA ALMAZARA (MATANZAS).**
- **SG/VG/(Y) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "Y" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(Z) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL "Z" (MATANZAS).**
- **SG/VG/(SM-GOLF) – Sistema General de Comunicaciones – ACCESO A SM-GOLF DESDE EL SECTOR "H" (SANTOMERA).**
- **SG/VG/(MZ-1) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL EN EL ENTORNO DEL ESPACIO LIBRE DE LA IGLESIA DE MATANZAS (MATANZAS).**
- **SG/VG/(MZ-6) – Sistema General de Comunicaciones – VIARIO GENERAL EN EL ENTORNO DEL EQUIPAMIENTO DE LA IGLESIA DE MATANZAS (MATANZAS).**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- **SG/CM/(CM) – Sistema General de Infraestructuras – CEMENTERIO DE SANTOMERA.**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS

- **SG/IE/(AB) – Sistema General de Infraestructuras Eléctricas – sub.-Estación Transformadora de la CARRETERA DE ABANILLA.**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACION

- **SG/IT/(BE) – Sistema General de Instalaciones de Comunicación – INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIÓN EN CABEZO BERMEJO.**
- **SG/IT/(MB) – Sistema General de Instalaciones de Comunicación – INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIÓN EN MONTE LAS BRUJAS.**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- **SG/IA/(2-UA-16) – Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua – DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO DE SANTOMERA.**
- **SG/IA/(LA) – Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua – DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO DE MATANZAS.**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE DEPURACION

- **SG/DP/(EN) – Sistema General de Infraestructuras de Depuración – DEPURADORA NORTE DE SANTOMERA.**
- **SG/DP/(CE) – Sistema General de Infraestructuras de Depuración – DEPURADORA SUR DE SANTOMERA.**
- **SG/DP/(SM-GOLF-12) – Sistema General de Infraestructuras de Depuración – DEPURADORA DEL SECTOR SM-GOLF.**
- **SG/DP/(DS) – Sistema General de Infraestructuras de Depuración – DEPURADORA DE SISCAR.**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE RIEGO

- **SG/RI/(AP) – Sistema General de Infraestructuras de Riego – CANALES DE RIEGO DE SANTOMERA.**
- **SG/RI/(AZ) – Sistema General de Infraestructuras de Riego – CANALES DE RIEGO DE SANTOMERA.**
- **SG/RI/(ME) – Sistema General de Infraestructuras de Riego – CANALES DE RIEGO DE SANTOMERA-SISCAR.**
- **SG/RI/(ME-1) – Sistema General de Infraestructuras de Riego – CANALES DE RIEGO DE SANTOMERA.**

- **SG/RI/(ML) – Sistema General de Infraestructuras de Riego – CANALES DE RIEGO DE SANTOMERA.**
- **SG/RI/(ML-1) – Sistema General de Infraestructuras de Riego – CANALES DE RIEGO DE SANTOMERA.**

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- **SG/EL/(SM) –Sistema General de Espacios Libres del núcleo de SANTOMERA.**
- **SG/EL/(MZ) –Sistema General de Espacios Libres del núcleo de MATANZAS.**
- **SG/EL/(SM-SC-MZ) –Sistema General de Espacios Libres indiferenciado de los núcleos de SANTOMERA-SISCAR-MATANZAS.**
- **SG/EL/(SU/CC) –Sistema General de Espacios Libres del SUELO URBANO CONSOLIDADO.**
- **SG/EL/(SU/NC) –Sistema General de Espacios Libres del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**
- **SG/EL/(I) –Sistema General de Espacios Libres del Sector "I".**
- **SG/EL/(K) –Sistema General de Espacios Libres del Sector "K".**
- **SG/EL/(TJ) –Sistema General de Espacios Libres de la SIERRA DEL TÍO JARO.**
- **SG/EL/(RS) –Sistema General de Espacios Libres de la RAMBLA SALADA.**
- **SG/EL/(SM-Golf) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-GOLF".**
- **SG/EL/(SM-1) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-1".**
- **SG/EL/(SM-2) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-2".**
- **SG/EL/(SM-3) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-3".**
- **SG/EL/(SM-4) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-4".**
- **SG/EL/(SM-6) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-6".**
- **SG/EL/(SM-7) –Sistema General de Espacios Libres del sector "SM-7".**
- **SG/EL/(AL) –Sistema General de Espacios Libres de la CARRETERA DE ALQUERIAS.**
- **SG/EL/(MZ-1) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-1".**
- **SG/EL/(MZ-4) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-4".**
- **SG/EL/(MZ-10) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-10".**
- **SG/EL/(MZ-11) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-11".**
- **SG/EL/(MZ-17) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-17".**
- **SG/EL/(MZ-18) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-18".**
- **SG/EL/(MZ-19) –Sistema General de Espacios Libres del sector "MZ-19".**

- **SG/EL/(OS) –Sistema General de Espacios Libres OCIO DEL SISCAR.**
- **SG/EL/(GI) –Sistema General de Espacios Libres GINETA.**
- **SG/EL/AD/(CB) – Estándar de Sistema General de Espacios Libres adscrito al área (UR/NS/IL/CB).**
- **SG/EL/AD/(MZ-22) – Estándar de Sistema General de Espacios Libres adscrito al área (UR/NS/IL/MZ-22).**
- **SG/EL/AD/(MZ-21) – Estándar de Sistema General de Espacios Libres adscrito al área (UR/NS/VV/MZ-21).**

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

- **SG/EC/(SM) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DEL NÚCLEO URBANO DE SANTOMERA, compuesto por:**
  - **Colegio Público Ricardo Campillo.**
  - **Cuartel de la Guardia Civil.**
  - **Pabellón Cubierto.**
  - **Centro de Desarrollo Local.**
  - **Parte del Instituto de Secundaria.**
  - **Parte del Colegio Público Nª Sª del Rosario.**
  - **Auditorio Municipal.**
  - **Biblioteca Municipal.**
  - **Ampliación Ayuntamiento.**
  - **Anexos al Centro Cultural Casa Grande.**
  - **Centro de la Asociación Músico-Cultural Euterpe.**
- **SG/EC/(E1) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION E1 DE SANTOMERA, compuesto por:**
  - **Ampliación del Colegio Público Ricardo Campillo.**
  - **Sala Multiusos y Anexos.**
- **SG/EC/(SC) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DEL NÚCLEO URBANO DE SISCAR, compuesto por:**
  - **2-SC- Iglesia Parroquial Nª Sª de los Ángeles.**
  - **Colegio Público Madre Esperanza.**

- **SG/EC/(MZ) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DEL NÚCLEO URBANO DE MATANZAS, compuesto por:**
    - **Iglesia Parroquial Nª Sª de la Fuensanta.**
    - **Centro Cultural de Matanzas.**
- **SG/EC/(Iglesia Nª Sª Rosario) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – IGLESIA PARROQUIAL Nª Sª ROSARIO DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(Ermita del Calvario) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – ERMITA DEL CALVARIO DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(Casa Ayuntamiento) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – CASA SYUNTAMIENTO DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(C.C. Casa Grande) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – CENTRO CULTURAL CASA GRANDE DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(Almazara de Los Murcia) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – ALMAZARA DE LOS MURCIA DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(C.P. Ramón Gaya) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – COLEGIO PÚBLICO RAMÓN GAYA – P.P. SECTOR "J".**
- **SG/EC/(2-UA1) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – PARTE INSTITUTO DE SECUNDARIA DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(2-UA2) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – CENTROS 3ª EDAD Y SALUD DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(2-UA4) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – PARTE COLEGIO PÚBLICO Nª Sª DEL ROSARIO DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(1-UA Da) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – ESCUELA INFANTIL MUNICIPAL DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(2-UA8) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – CENTRO CULTURAL PRINCIPE DE ASTURIAS DE SISCAR.**
- **SG/EC/(AM1) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTO DE ORILLA DEL AZARBE.**
- **SG/EC/(OS) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DE OCIO DE SISCAR.**
- **SG/EC/(PD) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS POLIDEPORTIVO DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(PS) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS PISCINAS DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(TJ3) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DE LA SIERRA DEL TIO JARO DE SANTOMERA.**
- **SG/EC/(10-SM-GOLF) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DEL CAMINO DEL CONVENTO DE SANTOMERA.**

- **SG/EC/(1-MZ-6) – Sistema General de Equipamientos Colectivos – EQUIPAMIENTOS DEL NUCLEO URBANO DE MATANZAS ADSCRITO AL SECTOR MZ-6.**

- **SG/EC/AD/(SM-9) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/VV/SM-9) DE SANTOMERA.**

- **SG/EC/AD/(CV) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/VV/CV) DE SANTOMERA Y SISCAR.**

- **SG/EC/AD/(SC-3) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/VV/SC-3) DE SISCAR.**

- **SG/EC/VI/(SC-4) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos vinculado al área (UR/NS/VV/SC-4) DE SISCAR.**

- **SG/EC/AD/(SC-4) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/VV/SC-4) DE SISCAR.**

- **SG/EC/AD/(VF) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/VV/VF) DE MATANZAS.**

- **SG/EC/AD/(CB) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/IL/CB)- CARRETERA DE BENFERRI DE MATANZAS.**

- **SG/EC/AD/(MZ-20) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/VV/MZ-20) DE MATANZAS.**

- **SG/EC/AD/(MZ-21) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/ES/VV/MZ-21) DE MATANZAS.**

- **SG/EC/AD/(MZ-22) – Estándar de Sistema General de Equipamientos Colectivos adscrito al área (UR/NS/IL/MZ-21) DE MATANZAS.**

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO "D-2-2"

NORMATIVA URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE

FICHAS URBANÍSTICAS

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTORES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

PLANEAMIENTO APROBADO	PD (UR / SS / IP / SECTOR "H") – SANTOMERA.
CLASE DE SUELO.	URBANIZABLE SECTORIZADO.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
Plan Parcial Industrial Sector "H"	9 Octubre de 1994. B.O.R.M. Nº 64 de 17 de Marzo de 1.995.
Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial Industrial Sector "H".	6 de Mayo de 2.001.
Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Industrial Sector "H".	En trámite APROBACIÓN INICIAL.

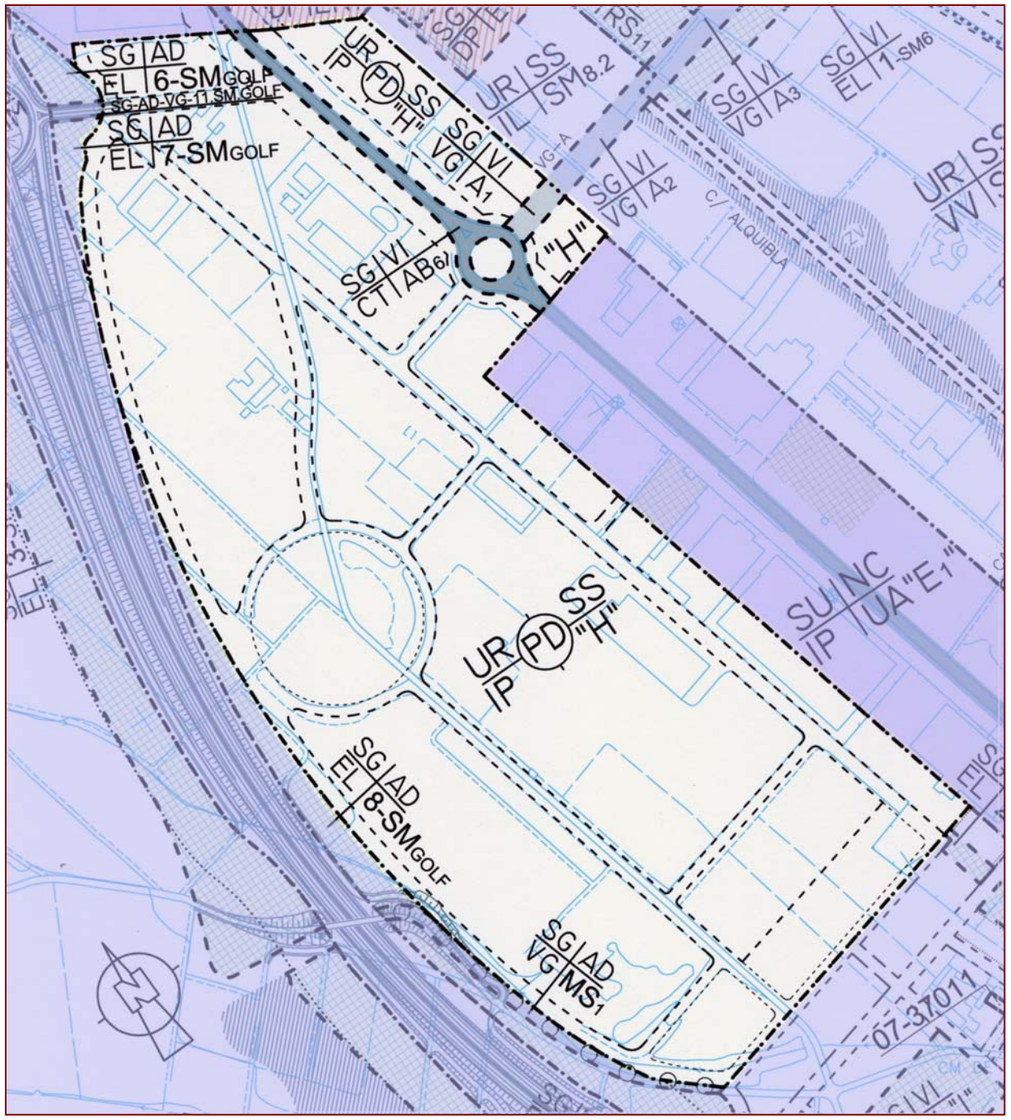
DETERMINACIONES PARTICULARES	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.	Privada.
SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Compensación.
CALIFICACIÓN / USO GLOBAL PREFERENTE.	Industria Pesada.
ORDENANZAS DEL P.P. DE APLICACIÓN.	RED VIARIA. EQUIPAMIENTOS. ZONAS VERDES PÚBLICAS. ZONA INDUSTRIAL.
SUPERFICIE DEL SECTOR.	Si= 382.589.-M.^{2} Se= 390.476.-M.^{2} St= 390.476.-M.^{2}
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.	0,40.-m.^{2}/ M.^{2}
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	156.190.-m.^{2}
DENSIDAD DE VIVIENDAS.	0.-Viv./H.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.	0.-Viviendas.
DOTACIONES-EQUIPAMIENTOS-ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO SOCIAL y DEPORTIVO: 15.629.-m.^{2} (S.L.) TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: 39.048.-m.^{2} TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 0.-m.^{2}
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁMBITO.	Tramo Vinculado (AB-6): 6.563 .-m.^{2} Tramo Vinculado (A-1): 1.324 .-m.^{2}
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL ÁMBITO.	0 .-m.^{2}

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- LAS QUE DETERMINE EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL APROBADO.

PD (UR / SS / IP / SECTOR "H") – SANTOMERA.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Escala 1/ 5.000.-

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

PLANEAMIENTO APROBADO	PD (UR / SS / VV / SECTOR "I") – SANTOMERA.
CLASE DE SUELO.	URBANIZABLE SECTORIZADO.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
Plan Parcial Residencial Sector "I"	29 Enero de 1993. B.O.R.M. Nº 272 de 23 de Noviembre de 2.002.
Plan Parcial Residencial Sector "I" Modificación nº 1	Aprobación Provisional – Pendiente de Aprobación Definitiva.

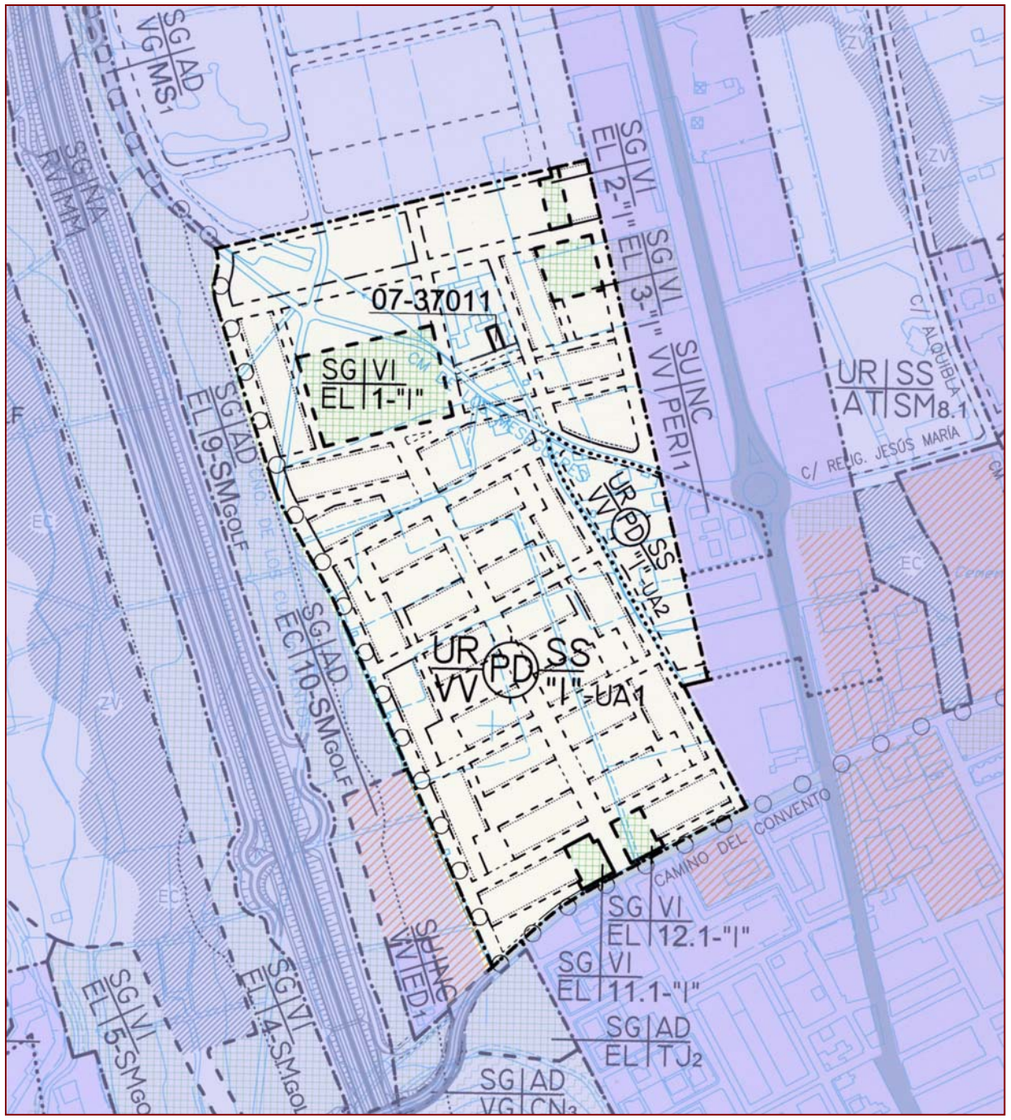
DETERMINACIONES PARTICULARES	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.	Privada.
SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Compensación.
CALIFICACIÓN / USO GLOBAL PREFERENTE.	Residencial.
ORDENANZAS DEL P.P. DE APLICACIÓN.	Residencial. Espacios Libres de dominio y uso público. Hotelero. Dotaciones. Servicios de Interés Público y Social. Aparcamiento en viales.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO.	Si= 185.281.-M.^{2} Se= 201.392.-M.^{2} St= 201.392.-M.^{2}
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.	0,40.-m.^{2}/ M.^{2}
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	80.557.-m.^{2}
DENSIDAD DE VIVIENDAS.	40,69.-Viv./H. (Parámetro Orientativo).
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.	754.-Viviendas. (Parámetro Orientativo).
DOTACIONES-EQUIPAMIENTOS-ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 1: 7.739.-m.^{2} (S.L.) EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 2: 5.246.-m.^{2} (S.L.) EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 3: 5.863.-m.^{2} (S.L.) EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 4: 205.-m.^{2} (S.L.) EQUIPAMIENTO DOTACIONAL -5: 1.407.-m.^{2} (S.L.) TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: 21.735.-m.^{2} SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 1-I: 10.257.-m.^{2} 2-I: 921.-m.^{2} 3-I: 2.476.-m.^{2} 11.1-I: 1.213.-m.^{2} 12.1-I: 1.243.-m.^{2}
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁMBITO.	0 .-m.^{2}
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL ÁMBITO.	0 .-m.^{2}

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- LAS QUE DETERMINE EL DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL APROBADO.

PD (UR / SS / VV / SECTOR "I") – SANTOMERA.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Escala 1/ 5.000.-

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

PLANEAMIENTO APROBADO	PD (UR / SS / VV / SECTOR "K") – SANTOMERA.
CLASE DE SUELO.	URBANIZABLE SECTORIZADO.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES	
DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA
Plan Parcial Residencial Sector "K"	9 Marzo de 2.006.

DETERMINACIONES PARTICULARES

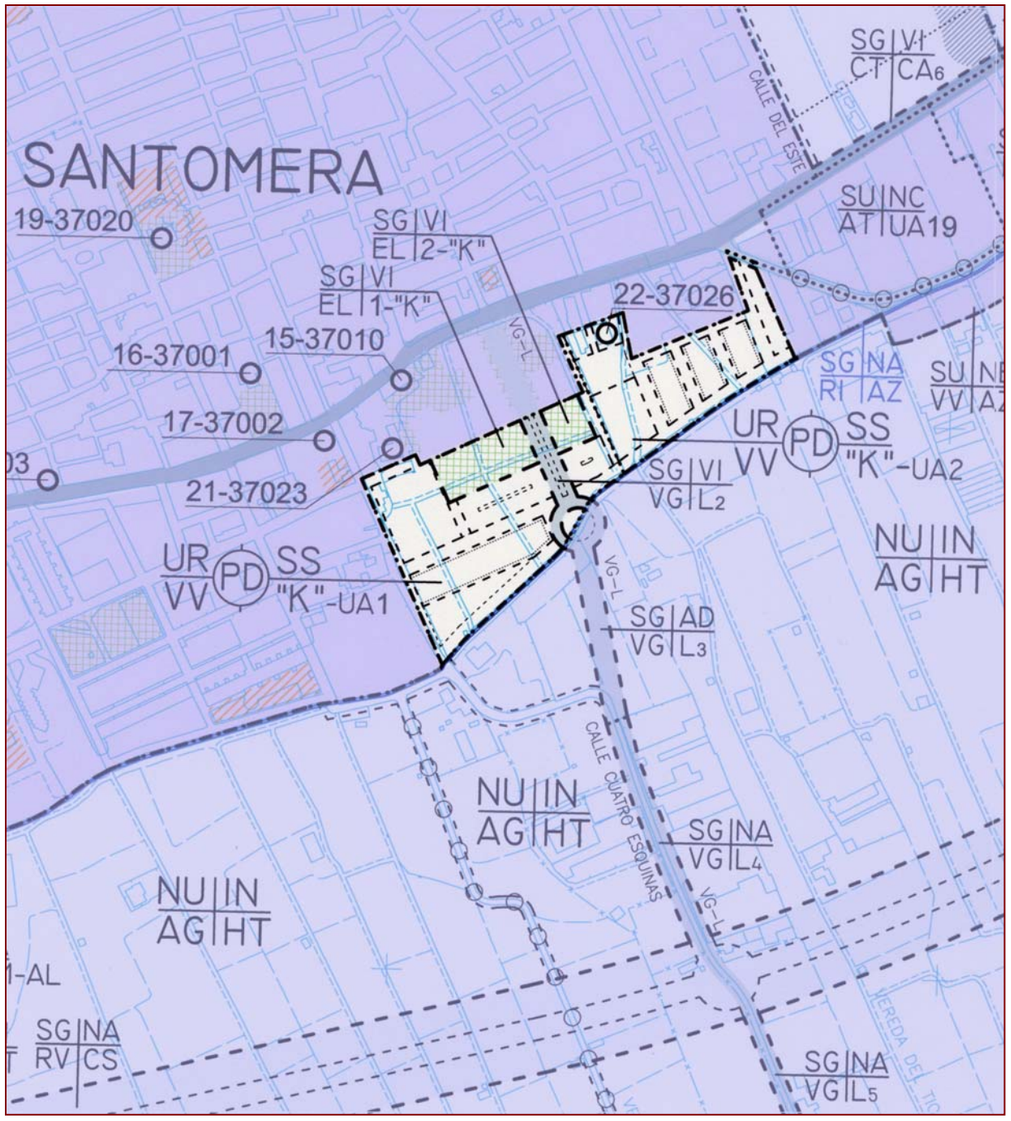
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.	Privada.
SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Concertación Directa-Compensación.
CALIFICACIÓN / USO GLOBAL PREFERENTE.	Residencial.
ORDENANZAS DEL P.P. DE APLICACIÓN.	Residencial. Espacios Libres de dominio y uso público. Dotacional. Servicios de Interés Público y Social. Edificios Protegidos. Aparcamiento en viales.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO.	Si= 38.211.-M.^{2} Se= 45.902.-M.^{2} St= 45.902.-M.^{2}
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.	0,75.-m.^{2}/ M.^{2}
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	34.429.-m.^{2}
DENSIDAD DE VIVIENDAS.	59,91.-Viv./H. (Parámetro Orientativo).
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.	275.-Viviendas. (Parámetro Orientativo).
DOTACIONES-EQUIPAMIENTOS-ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 1: 4.317.-m.^{2} (S.L.) EQUIPAMIENTO DOTACIONAL 2: 2.576.-m.^{2}(S.L.) TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES 4.880.-m.^{2} SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 1K- 3.789.-m.^{2} 2K- 1.510.-m.^{2}
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁMBITO.	Tramo Vinculado (L-2): 2.264 .-m.^{2} Tramo Vinculado (AZ-1): 128 .-m.^{2}
SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL ÁMBITO.	0 .-m.^{2}

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- LAS QUE DETERMINE EL DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL APROBADO.

PD (UR / SS / VV / SECTOR "K") – SANTOMERA.

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Escala 1/ 5.000.-

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

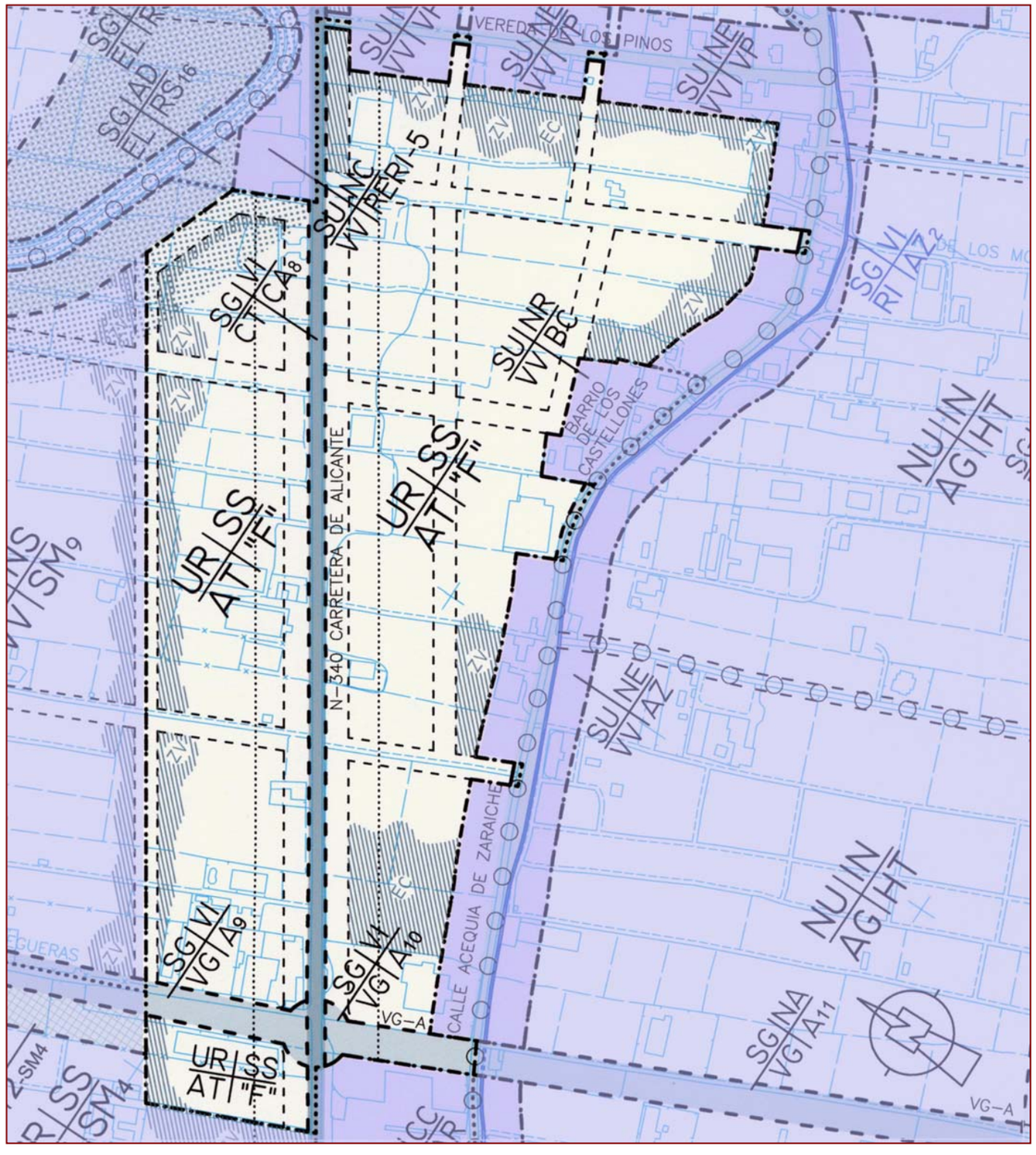
SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SANTOMERA

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “F”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “F” – UR/SS/AT/”F”.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo Urbanizable No Sectorizado Área SM-9, Sector SM-4 y Suelo Urbanizable No Sectorizado de Espacios Libres, **Este;** Suelo Urbano Especial Lineal, **Oeste;** Suelo Urbano Consolidado de Santomera y Sector SM-4, y **Sur;** Suelo Urbano Especial Lineal y Acequia de Zaraiche.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **289.774,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **299.938,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **311.183,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia,
DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS – SERVICIOS TERCIARIOS.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

SERVICIOS TERCIARIOS – Sector Grupo”A”.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de **SERVICIOS TERCIARIOS – Sector Grupo “A”.**
USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en los Sectores del Grupo “A” con uso característico de SERVICIOS TERCIARIOS en dónde el almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales son compatibles con el mismo y que recoge el art. 52.4. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

179.963 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:
EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Servicios Terciarios, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Servicios Terciarios y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Servicios Terciarios, deberá prevalecer la tipología de Servicios Terciarios de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Servicios Terciarios, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 52.3. para el uso de Servicios Terciarios, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Dadas las características de ubicación del Sector, entre los núcleos urbanos de Santomera y Siscar y estructurado por un vial importante perteneciente al sistema general de comunicaciones, como es la carretera N-340, el Plan Parcial que lo desarrolle, preverá con carácter prioritario y dentro de las dotaciones de equipamiento comunitario, los terrenos adecuados en cuanto a situación, extensión y conexiones, para poder desarrollar con posterioridad, una **"ESTACION PARA EL TRANSPORTE COLECTIVO"**, de carácter urbano e Inter-urbano.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CA-8) = 13.245 m.^{2}** – (No genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(A-9) = 4.711 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(A-10) = 4.343 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AZ-6) = 140 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AZ-8) = 489 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AZ-10) = 141 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VP-1) = 144 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VP-4) = 98 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VP-7) = 98 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 13.245 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 10.164 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 28.975,40 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 14.487,70 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

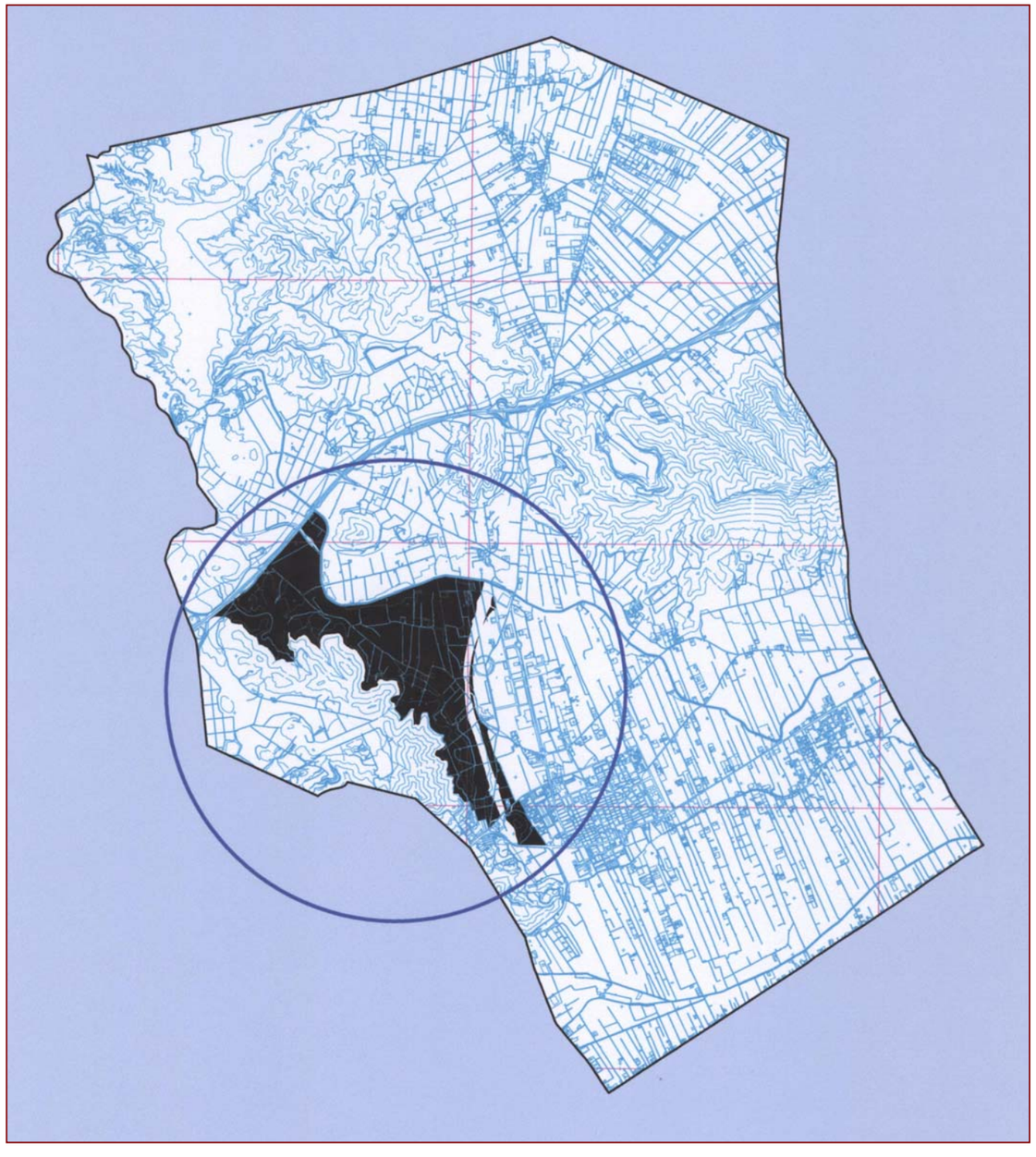
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-GOLF”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA – 1/50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-GOLF” – UR/SS/VV/SM-GOLF.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Autovía A-7 y Rambla Salada, **Este;** Reserva de viario de la Autovía de conexión entre la A-7 y la Comarca del Mar Menor, **Oeste;** Autovía A-7 y Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, Forestal Protegido – (Barranco Largo-Cabezo Bermejo), **Sur;** Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, Forestal Protegido – (Barranco Largo-Cabezo Bermejo).

(Sp) - SUPERFICIE DEL SISTEMA DE ESPACIOS PROTEGIDOS: **368.726,00 M.^{2}**

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **1.713.816,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **2.129.294,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **2.129.294,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RESIDENCIAL DE MÍNIMA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

USOS COMPATIBLES: Uso ALOJAMIENTO TURÍSTICO y uso COMERCIAL.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,20 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

425.859 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso **RESIDENCIAL INDIFERENCIADO** el **90 % - 383.273 m.^{2} edificables de techo,** y el resto **42.586 m.^{2} edificables de techo** al uso hotelero y comercial .

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 112,50 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 22,37 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- **Número orientativo de viviendas en el sector: 3.833 Viviendas**.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 5 plantas (B+3+Ático) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

De acuerdo con el convenio urbanístico formalizado en su día, el número máximo de plantas de las construcciones destinadas a uso residencial, se distribuirá dentro del ámbito del Sector en correspondencia con las diferentes zonas delimitadas al efecto en los correspondientes planos de ordenación, que resultan ser según la siguiente graduación: Zona 1-Contigua a Rambla Salada: Máximo (Bajo+3 plantas+Ático); Zona 2-Entre zona 1 y zona 3: Máximo (Bajo+2 plantas+Ático); Zona 3-Entre zona 2 y zona 4: Máximo (Bajo+1 planta); Zona 4-Entre zona 3 y suelo no urbanizable protegido por el planeamiento: Máximo (1 planta). La parcela destinada a usos de Alojamiento Turístico o Comercial, aún cuando se ubique en la Zona 2 podrá alcanzar un Máximo de 5 alturas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

A tenor de lo regulado en el art. 168.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., y por entenderlo adecuado y conveniente el mismo, dadas las características ambientales del sector, el plan parcial que lo desarrolle, se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el procedimiento establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Debido a la existencia de un vertedero irregular situado en una antigua excavación de áridos, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, el promotor del mismo deberá tramitar ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente los estudios y autorizaciones prescritos por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15, 18/01/2005).

Se considera necesario el completar en el futuro las cuestiones relativas a la franja de protección de viales, en relación a las importantes inmisiones acústicas que podrían recibir los futuros usuarios de la zona debido a la presencia inmediatamente colindante de la Autovía del Mediterráneo y de la futura Autovía del Mar Menor, al objeto de poder cumplir los niveles máximos de inmisiones para los distintos usos del suelo previstos (residencial, zona verde, dotaciones en sus distintas calificaciones).

En consecuencia de lo anterior, una vez propuesta la ordenación pormenorizada del sector, y su organización volumétrica así como la disposición en altura de las edificaciones, dicha ordenación quedará legalmente supeditada a la justificación del cumplimiento material de los niveles máximos de inmisiones acústicas establecidos por el Decreto Regional 48/1998.

Dada la importancia de los Sistemas General y Local de Espacios Libres, al objeto de que por la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Santomera, pueda establecer de forma adecuada las directrices de ordenación a que se refiere el Convenio suscrito en su día, el promotor del Plan parcial presentará un estudio donde se definan con detalle tanto las características constructivas de estos sistemas (ingeniería de su implantación) como las especies vegetales a implantar y los sistemas de riego asociados, así como justificación del consumo de agua que conlleven y del origen de los recursos que se empleen para ello, que en ningún caso podrán proceder del sistema municipal de abastecimiento ni de incrementar la explotación de los recursos subterráneos, dentro o fuera del ámbito del Sector.

Con independencia de las autorizaciones o informes sectoriales en materia hidrológica, hidrogeológica y cultural, que en su caso deberán aportarse en la tramitación URBANÍSTICA del Plan Parcial (NO en su evaluación de impacto ambiental estratégica), se considera necesario desde la perspectiva estrictamente medioambiental, que por el promotor se garantice fehacientemente al Ayuntamiento de Santomera, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, lo siguiente:

- Que la implantación del desarrollo urbanístico no supondrá en ningún caso una intensificación de la explotación actual de los recursos subterráneos de agua que se realice, dentro o fuera del ámbito geográfico del sector, con destino al mismo, incluso con destino al futuro campo de golf.
- Que la nueva urbanización se dotará de una apropiada estación depuradora de aguas residuales, cuyo efluente se destinará al riego del campo de golf y de las zonas verdes del Plan Parcial.
- Que se debería acreditar mediante la oportuna autorización o informe sectorial la inexistencia de riesgos derivados de inundaciones y de perjuicios al patrimonio cultural.

El Convenio, en su apartado “Sistema Local de Infraestructuras”, sólo prevé una instalación de “predepuración de efluentes”. Con independencia de que tal condición es extemporánea en aguas residuales procedentes de uso doméstico, SE RECOMIENDA que la urbanización se dote de su propia EDAR, respondiendo así al carácter extraordinario y “autónomo” de este crecimiento urbanístico, y a su gestión mediante una Entidad Urbanística.

Por tratarse de una zona urbanizada colindante con zonas forestales, arboladas o arbustivas deberán tenerse en cuenta en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización las siguientes determinaciones de obligado cumplimiento:

- Se dispondrán en el perímetro de la zona urbanizada, hidrantes preparados para las labores de lucha contra incendios como previsión necesaria.
- Se limitará el libre acceso a las zonas forestales, al objeto de prevenir el deterioro de la vegetación, las molestias a la fauna y para minimizar el riesgo de incendio.
- Sin perjuicio de lo anterior, se podrá admitir cierto uso público limitado de las zonas forestales, previo acondicionamiento, señalización y mantenimiento de los senderos e instalaciones que puedan ser compatibles con la conservación del monte, así como autorización del órgano competente en materia forestal.

Además en las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, arboladas o arbustivas, en cumplimiento del apartado 1.2.- Entorno de los edificios de la Sección SI 5 Intervención de los bomberos, del Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio del CTE, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- Debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 ml., que podrá estar incluido en la citada franja.
- La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.- Aproximación a los edificios.
- Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 ml. de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de la CARM, la parcela destinada a uso de Alojamiento Turístico se dispondrá en situación adecuada (no afectada por el ruido de las vías de comunicaciones existentes y previstas por los bordes del sector y una superficie suficiente que cubra un estándar indicativo de 50 m.^{2} de parcela por plaza hotelera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CN-1) =** **1.468 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(CN-3) =** **2.282 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(MS-1) =** **3.902 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(11-SM-GOLF) =** **720 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(SM-GOLF-12) =** **9.400 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.P.P. – TJ-1) =** **40.892 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(TJ-2) =** **6.357 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(RS-5) =** **30.933 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(RS-6) =** **12.471 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(RS-7) =** **67.802 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-GOLF) =** **19.443 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-GOLF) =** **12.303 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(3-SM-GOLF) =** **39.942 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(4-SM-GOLF) =** **57.163 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(5-SM-GOLF) =** **16.663 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(6-SM-GOLF) =** **2.963 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(7-SM-GOLF) =** **2.590 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(8-SM-GOLF) =** **9.207 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(9-SM-GOLF) =** **49.237 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se realizará un tratamiento de la ordenación de los espacios libres adecuado a las características medio-ambientales de la zona de ubicación, según directrices de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Santomera y documentación expresada en el apartado de condiciones particulares de la ordenación.

El S.G.P.P. (**Sistema General de Paisaje Protegido)**, está formado por aquellos terrenos con características paisajísticas relevante pero con orografía y características topográficas que les impiden formar parte de los espacios que computan en el Sistema General de Espacios Libres, al cual se le exige cumplir condiciones de accesibilidad, que no cumple el sistema de paisaje protegido.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(TJ-3) =** **16.668 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Fragmento adscrito al sector: **(10SM-GOLF) =** **13.072 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 415.478 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial). Mantenimiento del trazado básico de los caminos existentes dentro del ámbito delimitado y pertenecientes a la Red Municipal (Camino de Los Mesegueres y otros caminos existentes)

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Las instalaciones de Depósito de Abastecimiento de Aguas Potables, así como de predepuración de efluentes, se ubicarán en localizaciones al fin al que están destinadas las mismas.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia y su modificación: **10% SUP. SECTOR – 171.381,60 m.^{2},** no obstante, de acuerdo con el convenio firmado en su día, la reserva de terrenos destinados a parques, jardines y zonas de recreo de dominio y uso público pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres a incluir dentro del ámbito delimitado, no será inferior a **258.200,00 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 85.690,80 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando en su mayor parte la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro de los **seis meses** siguientes, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, Plan de Etapas y Programa de Actuación, regulado este último, en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En el Programa de Actuación se establecerá, el régimen de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial (con inclusión de Plan de Etapas) y Programa de Actuación y dentro del **mes** siguiente se presentará a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por los que ha de regirse la futura Junta de Compensación.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación y dentro de los **seis meses** siguientes, a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y para iniciar el trámite de sus aprobaciones, se presentarán como documentos de gestión urbanística y con referencia a la totalidad del ámbito del Sector, los proyectos de Reparcelación y Urbanización (desglosando las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización), así como aquellos otros proyectos y estudios técnicos que sean necesarios para materializar el desarrollo del mismo. Obligándose igualmente a comenzar la primera fase de las obras de urbanización en el plazo máximo de **seis meses** a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- De acuerdo con el convenio urbanístico formalizado en su día al efecto, se cederá al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
- De acuerdo con el convenio urbanístico formalizado en su día al efecto, se cederá al Ayuntamiento de Santomera, gratuitamente y libre de cargas **218.300 m.²** de los terrenos clasificados y calificados por el PGMO como Suelo No Urbanizable-(Protegido por el Planeamiento-Forestal Protegido) - Zona (NU/PG/FP/BL-BE) "Barranco Largo-Cabezo Bermejo" y cuya ubicación queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación, los cuales pasarán a formar parte del patrimonio municipal de suelo.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

NORMAS GENERALES PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA FORESTAL EXISTENTE DENTRO DEL ÁMBITO DEL SECTOR – (Sistema de Espacios Protegidos:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA :

SISTEMA DE ESPACIOS PROTEGIDOS EN SUELO URBANIZABLE (E.P.) –
(ZONA BARRANCO LARGO-CABEZO BERMEJO-RINCON DE LOS CUADROS).

AMBITOS DELIMITADOS (DIRECCIÓN GENERAL DEL MEDIO NATURAL):

De acuerdo con la delimitación recogida en la documentación gráfica del P.G.M.O.., se han identificado dos fragmentos:

- **(UR/SS/EP/1-SM-GOLF): 113.392 m.²**
- **(UR/SS/EP/2-SM-GOLF): 255.334 m.²**

Forman parte de la superficie del SECTOR SM-GOLF bajo la clasificación y calificación de suelo urbanizable sectorizado generando aprovechamiento dentro del mismo, pero no siendo susceptibles de transformación urbanística alguna, siendo su régimen de usos y protección el establecido en los apartados siguientes.

VALORES MAS DESTACABLES :

VALORES FORESTALES. Espacio de interés natural a escala regional y local. Existencia de Hábitats de interés comunitario.

Pinares de pino carrasco (Pinus halepensis) de cobertura variable, sotobosque de matorral, y Hábitats de Interés Comunitario de matorrales y tomillares termófilos asociados a losa pinares.

Hábitats de interés comunitario existentes en la zona:

Catalogado como *no raro y de conservación no prioritaria*:

- **Matorrales y tomillares termófilos, principalmente semiáridos.**
- **433442 Saturejo canescentis - Cistetum albidi.**

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

- **Conservación y regeneración de la naturaleza:**
  - Conservación activa: Actividad encaminada a mantener el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados.
  - Restauración ambiental y paisajística. Contempla la plantación o siembra de especies autóctonas, principalmente arbóreas o arbustivas y todas las acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio.
- **Esparcimiento y ocio:**
  - Actividades al aire libre de escaso impacto (senderismo, observación de la naturaleza, educación ambiental, etc.)
  - Implantación de actividades recreativas de forma concentrada, contemplando la disposición de mesas, recreativos infantiles, sombrajes y auxiliares como aseos, kiosco de bebidas, etc.
- **Actividades forestales:**
  - Explotación: Maderas, etc.
  - Plantaciones forestales.
  - Extracción productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.

COMPATIBLES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la ausencia de alternativas viables para su ubicación, requiriendo informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

- **Actividades agropecuarias:**
  - Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego. – Embalses de riego.
- **Infraestructuras:**
  - Redes energéticas y de telecomunicaciones.
    - Incluye las estaciones e instalaciones de las líneas de suministro y distribución eléctrica.
    - Incluye las centrales y canalizaciones de suministro y distribución de gas.
    - Incluye los centros e instalaciones de mejora de las líneas de telecomunicaciones, así como de repetidores de telefonía móvil o de televisión.
  - Potabilización y Abastecimiento.
    - Incluye las estaciones de potabilización y desalación de aguas.
    - Incluye las estaciones e instalaciones de abastecimiento y distribución de agua potable y los depósitos de abastecimiento.
- **Edificaciones e instalaciones al servicio de las obras de infraestructuras o servicios públicos.** Contemplan el conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

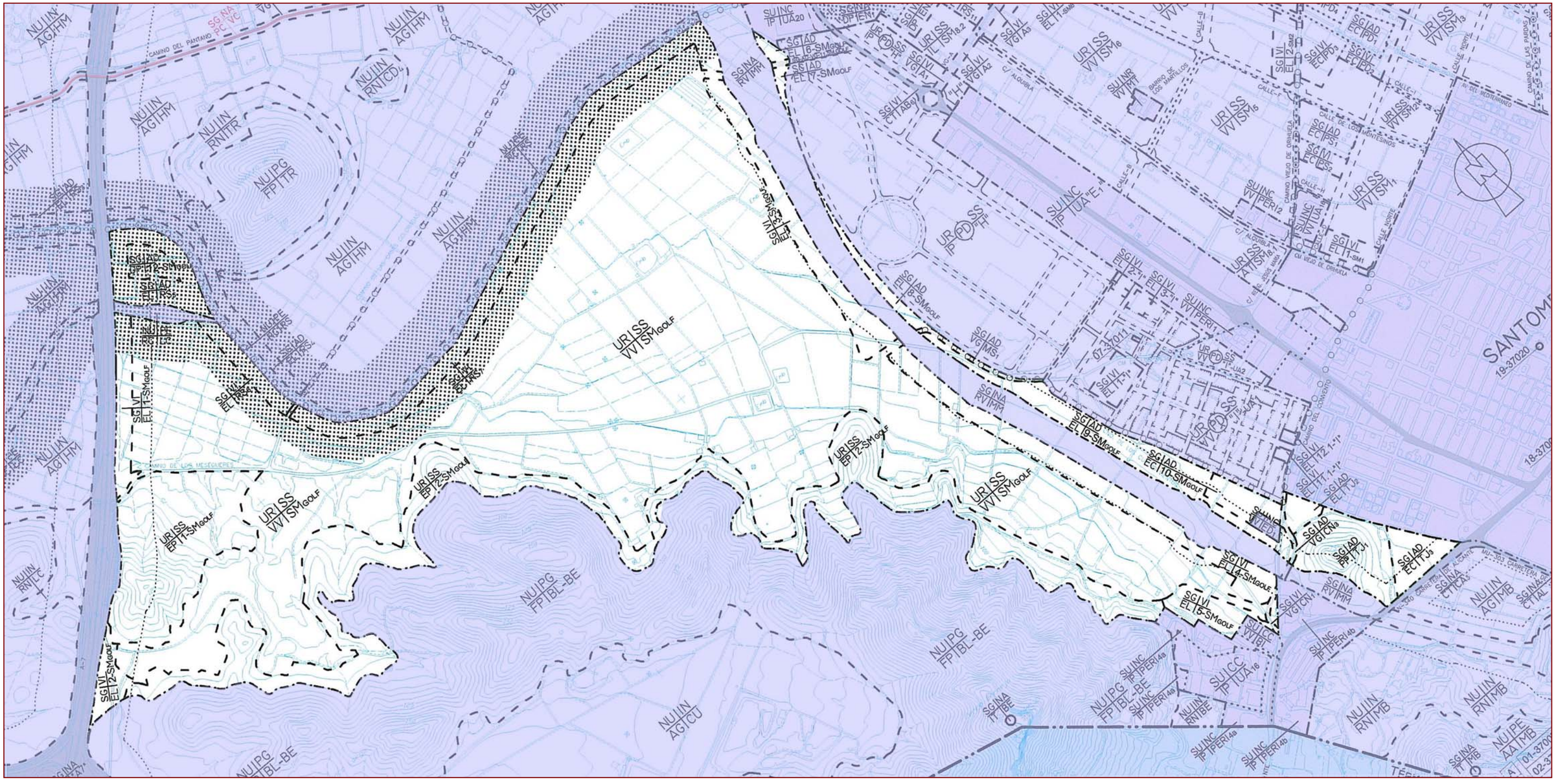
MONTE PRIVADO DEL BARRANCO LARGO-CABEZO BERMEJO.

Incluye las zonas ordenación **NU/PG/FP/BL-"Barranco Largo"**, **NU/PG/FP/BE-"Cabezo Bermejo"**.

La normativa específica de aplicación será la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

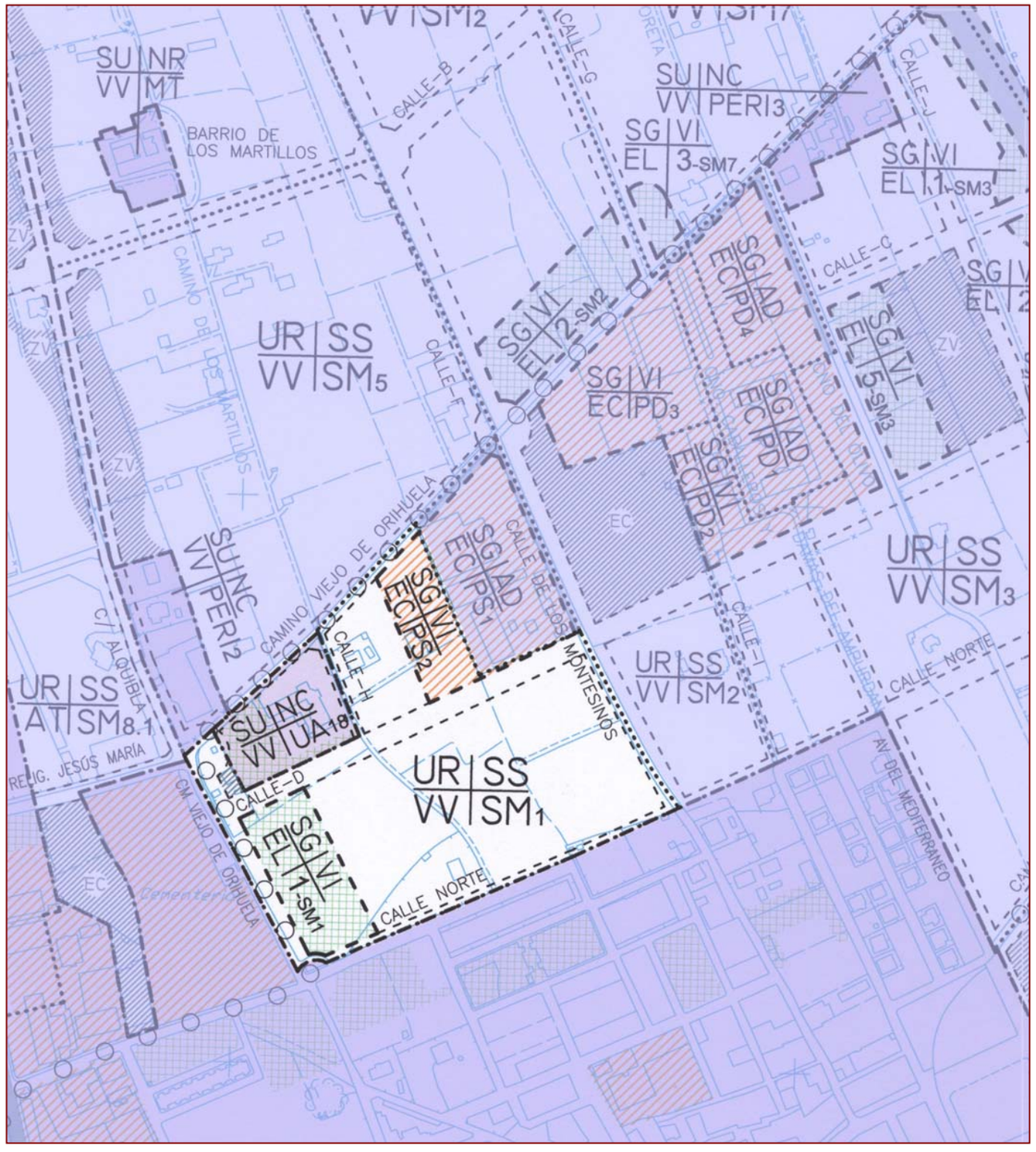
El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de montes es la Dirección General del Medio Natural.

PLANO DEL SECTOR – (DETALLE DEL ÁMBITO)



FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-1”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-1” – UR/SS/VV/SM-1.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector SM-5, **Este;** Sector SM-2, **Oeste;** Cementerio de Santomera y **Sur** Suelo urbano consolidado de Santomera.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **63.410,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **78.988,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **78.988,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

47.393 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 37.914 m.^{2} edificables de techo, y el resto 9.479 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 59,77 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 379 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Comunicaciones que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-1) =** **8.937 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(PS-2) =** **6.641 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 15.578 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.341,00 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 9.511,50 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

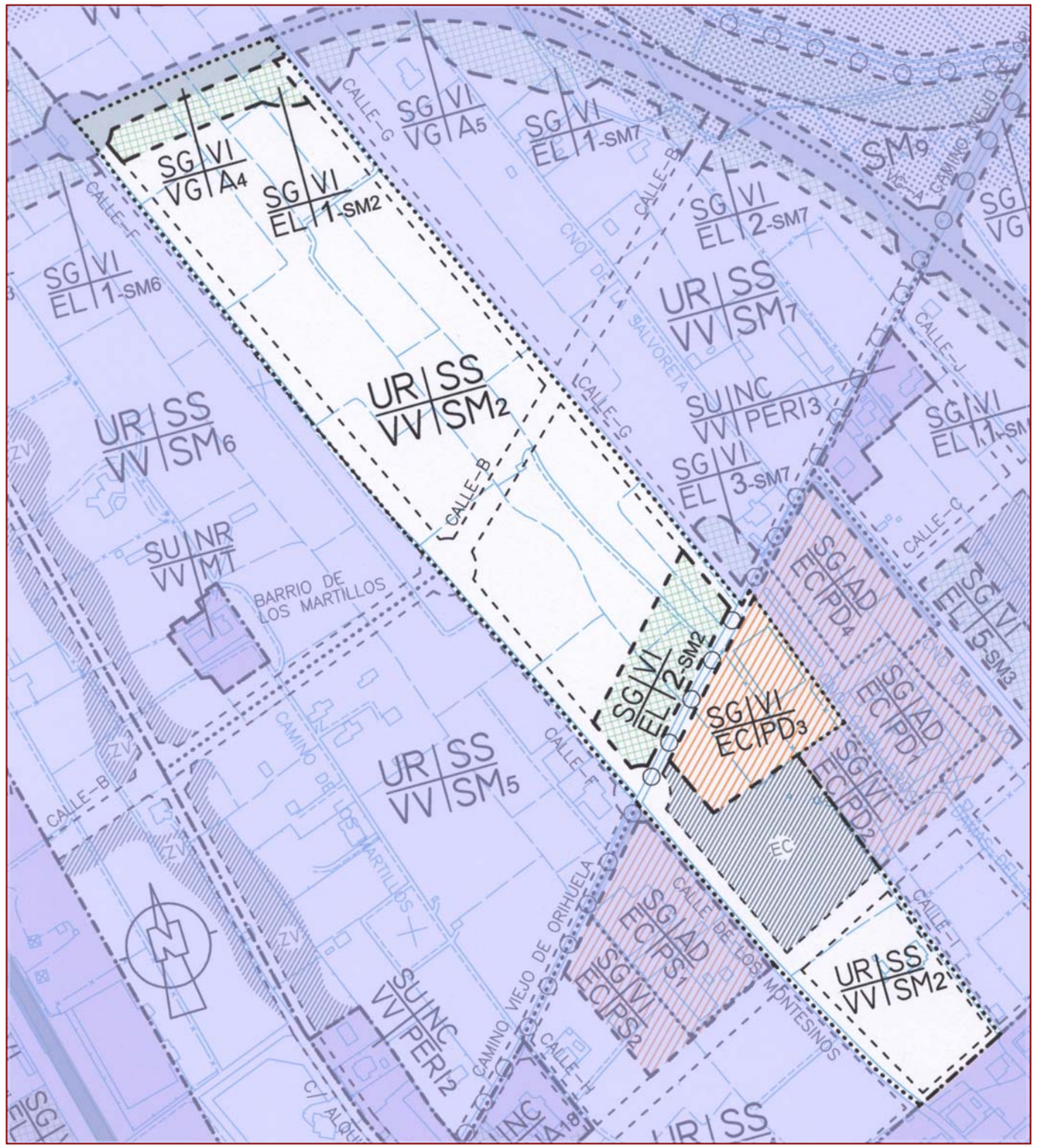
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-2”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-2” – UR/SS/VV/SM-2.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sistema General de Viario perimetral de borde del suelo urbanizable sectorizado de Santomera, **Este;** Sectores SM-3 y SM-7, **Oeste;** Sectores SM-5 y SM-6 y **Sur;** Suelo urbano consolidado de Santomera.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **154.705,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **192.450,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **192.450,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

115.470 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 92.376 m.^{2} edificables de techo, y el resto 23.094 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 63,85 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 924 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo adscrito al sector: **(A-4) =** **3.949 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(L-3) =** **4.192 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-2) =** **5.308 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-2) =** **10.136 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(PD-3) =** **14.160 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 37.745 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 15.470,50 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 23.205,75 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

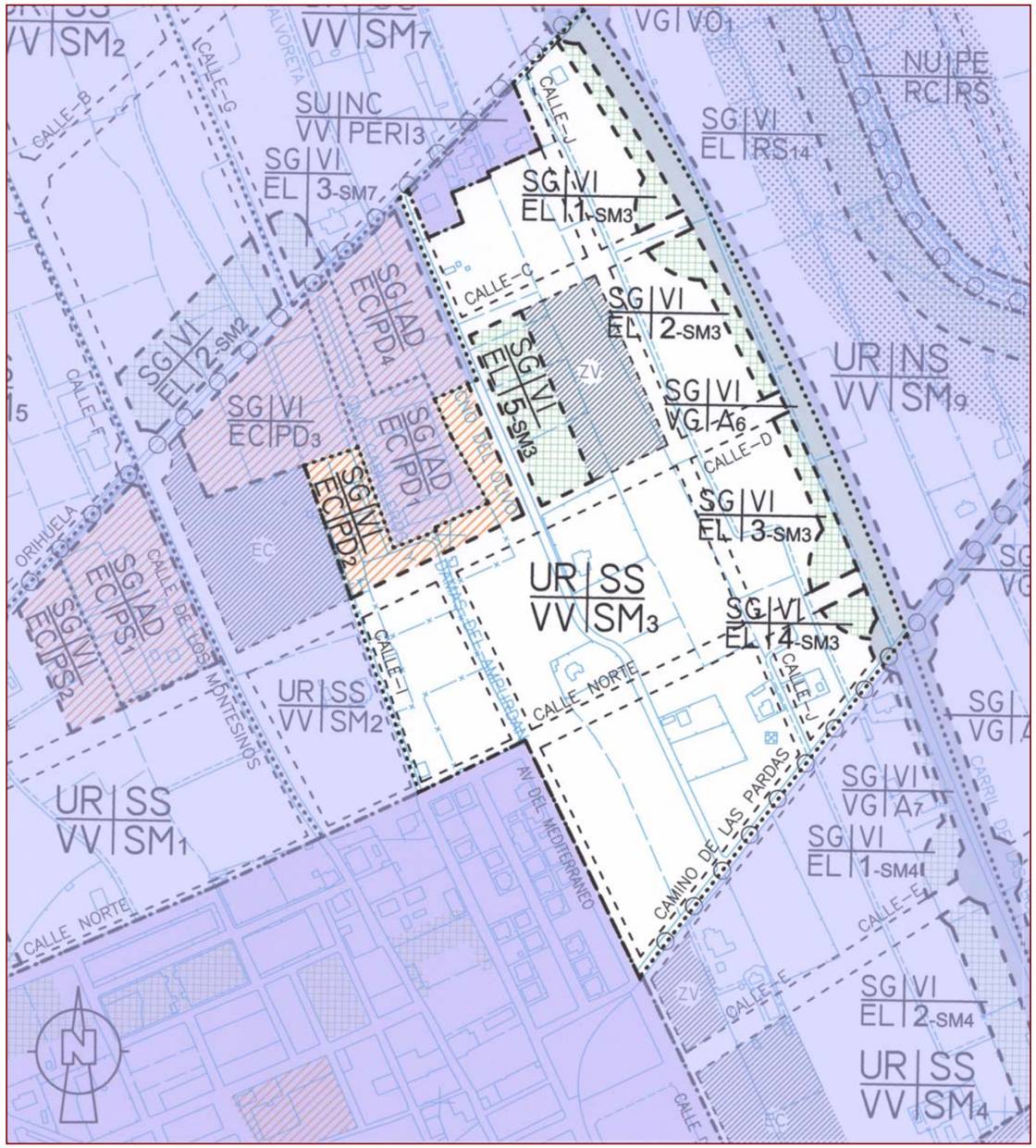
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-3”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-3” – UR/SS/VV/SM-3.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sectores SM-2 y SM-7, **Este;** Sistema General de Viario perimetral de borde del suelo urbanizable sectorizado de Santomera, **Oeste;** Sector SM-2 y **Sur;** Sector SM-4 y Suelo Urbano Consolidado de Santomera.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **177.294,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **221.525,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **221.525,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

132.915 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 106.332 m.^{2} edificables de techo, y el resto 26.583 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 59,95 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 1.063 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo adscrito al sector: **(A-6) =** **13.082 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-3) =** **3.430 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-3) =** **3.368 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(3-SM-3) =** **3.191 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(4-SM-3) =** **1.266 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(5-SM-3) =** **8.144 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(PD-2) =** **11.750 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 44.229 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 17.729,40 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 26.594,10 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

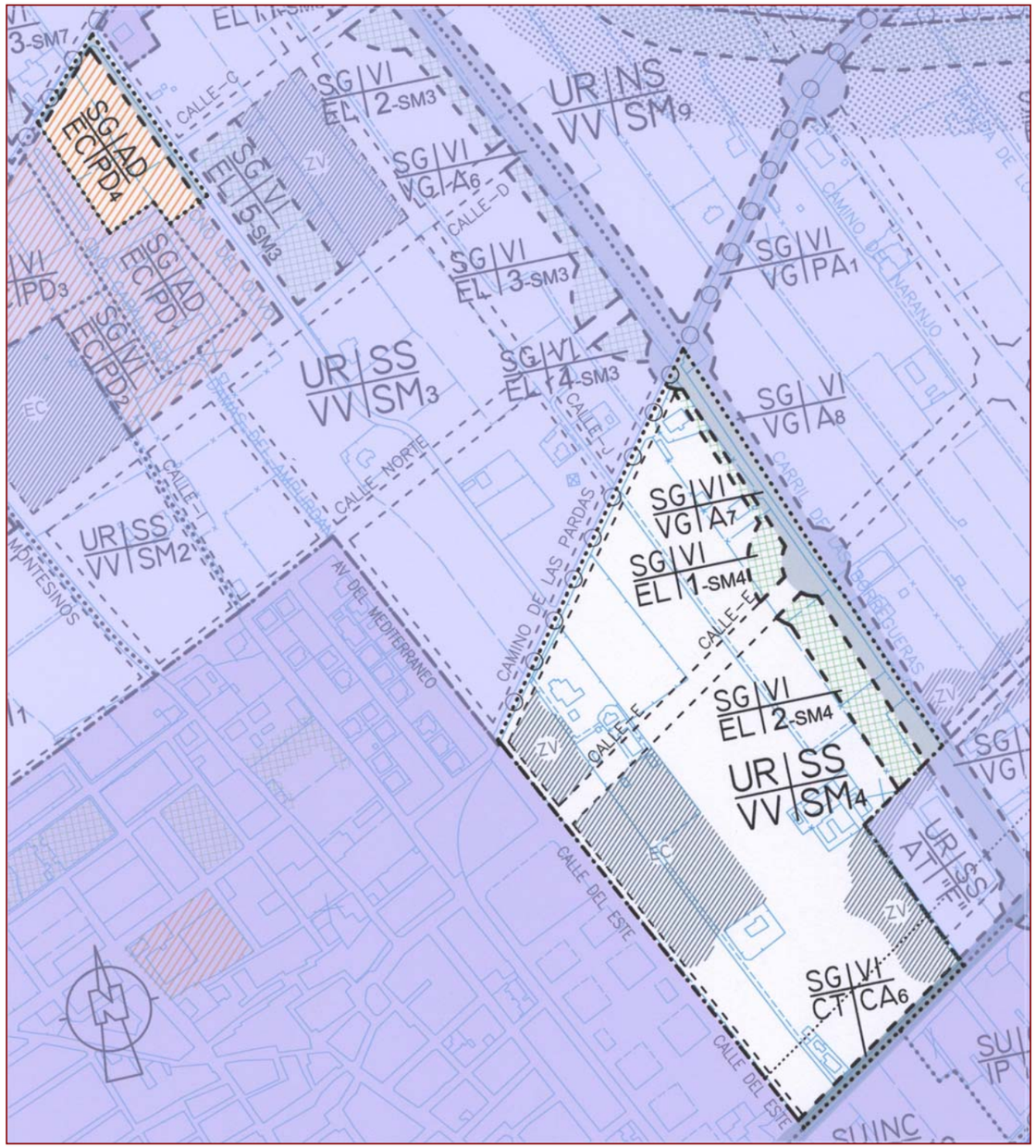
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-4”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-4” – UR/SS/VV/SM-4.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector SM-3, **Este;** Sistema General de Viario perimetral de borde del suelo urbanizable sectorizado de Santomera, **Oeste;** Suelo Urbano Consolidado de Santomera y **Sur;** Suelo Urbano Consolidado de Santomera y U.A. nº 19.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **122.949,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **153.501,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **155.025,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

92.101 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 73.680 m.^{2} edificables de techo, y el resto 18.421 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 59,94 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 737 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo adscrito al sector: **(CA-6) =** **1.524 m.²** – (No Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(A-7) =** **8.955 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(PD-6) =** **2.001 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-4) =** **2.661 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-4) =** **6.339 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(PD-4) =** **10.596 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 1.524 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 30.552 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 12.294,90 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 18.442,35 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

EGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

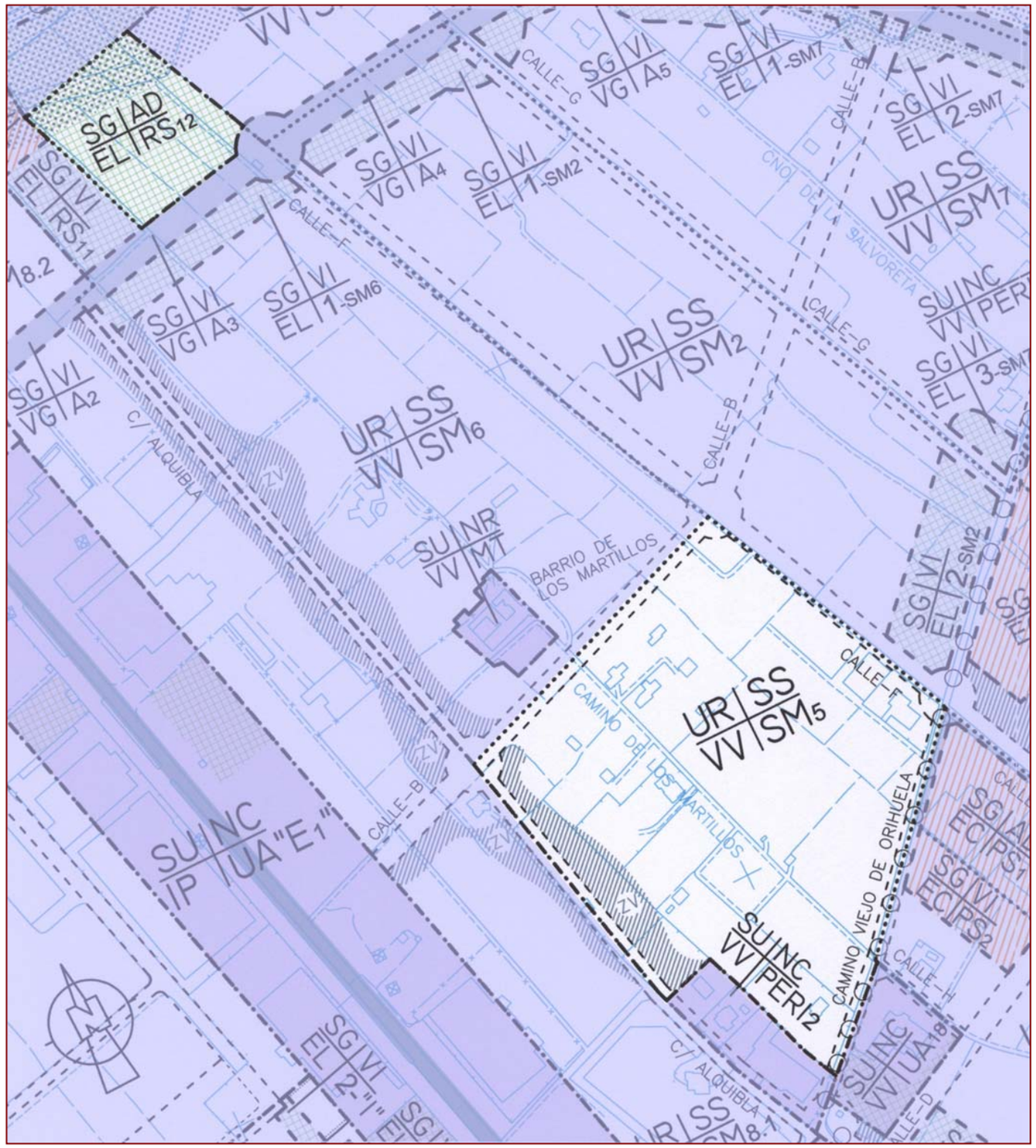
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

o se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-5”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-5” – UR/SS/VV/SM-5.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector SM-6, **Este;** Sector SM-2 **Oeste;** Sector SM-8 y PERI-2 y **Sur;** Sector SM-1, U.A. nº 18 y Zona Deportiva Municipal en Suelo Urbano Consolidado.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **112.851,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **140.794,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **140.794,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

84.476,00 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 67.581,00 m.^{2} edificables de techo, y el resto 16.895,00 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 59,90 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 676 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Comunicaciones que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(CE-2) =** **10.535 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(RS-12) =** **17.408 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 27.943 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 11.285,10 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 16.927,65 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

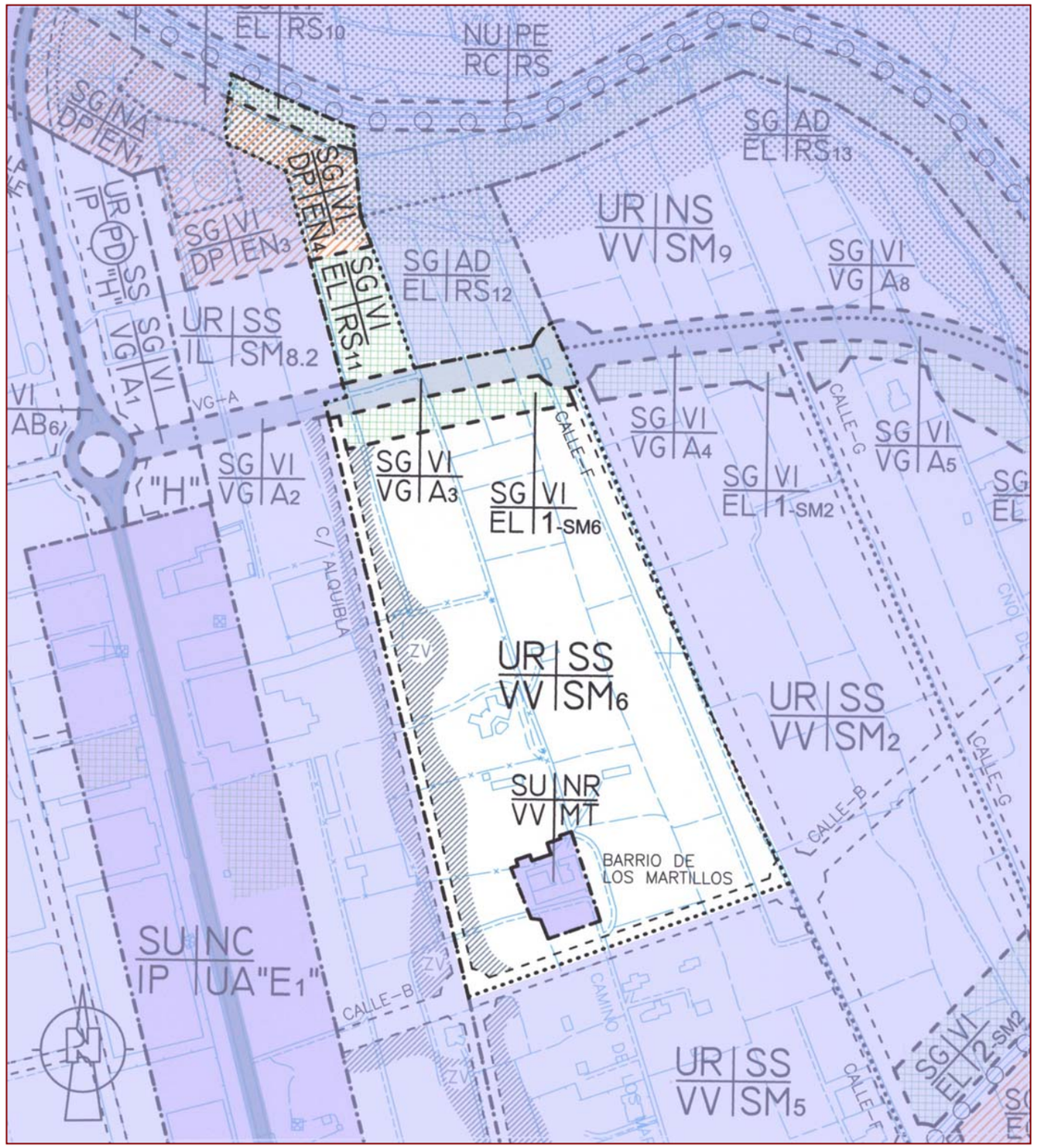
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-6”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-6” – UR/SS/VV/SM-6.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sistema General de Viario perimetral de borde del suelo urbanizable sectorizado de Santomera, **Este;** Sector SM-2, **Oeste;** Sector SM-8 y **Sur;** Sector SM-5.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **119.447,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **148.926,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **148.926,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

89.356 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 71.484 m.^{2} edificables de techo, y el resto 17.872 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 59,86 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 715 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(A-3) =** **6.241 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(EN-4) =** **8.130 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-6) =** **5.869 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(RS-10) =** **2.374 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(RS-11) =** **6.865 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 29.479 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 11.944,70 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 17.917,05 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

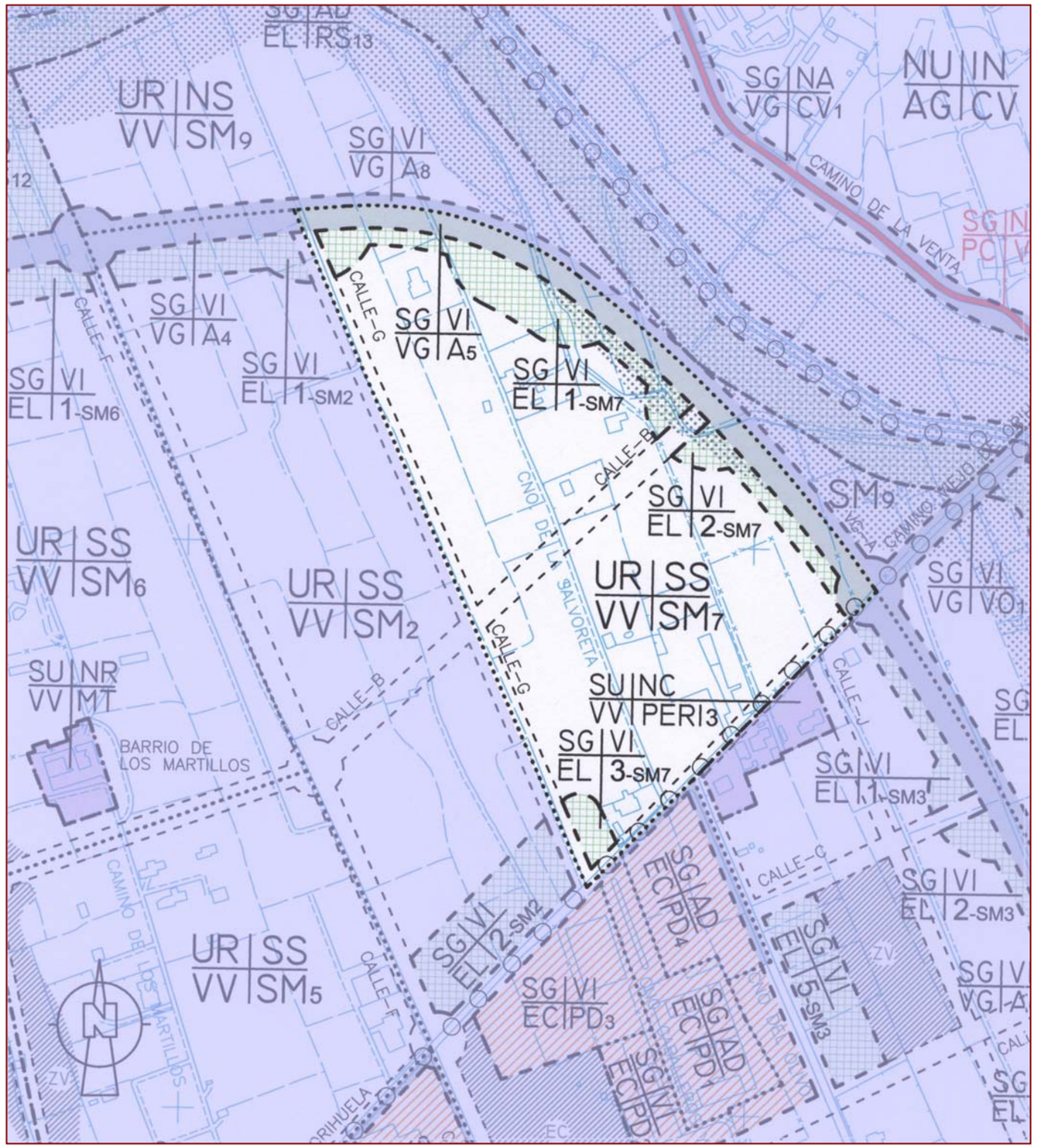
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-7”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-7” – UR/SS/VV/SM-7.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sistema General de Viario perimetral de borde del suelo urbanizable sectorizado de Santomera, **Este;** Sistema General de Viario perimetral de borde del suelo urbanizable sectorizado de Santomera, **Oeste;** Sector SM-2 y **Sur;** Sectores SM-3 y SM-4.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **117.016,00 M.²**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **146.214,00 M.²**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **146.214,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

87.728 m.² edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 80 % - 70.183 m.² edificables de techo, y el resto 17.545 m.² edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.² Construidos):

Densidad Orientativa: 59,99 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.² será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 702 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 6 plantas (B+5) y 21,85 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector...

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a 15,00 ml. y menor de 20,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 4 plantas, en viario con ancho igual ó mayor a 20,00 ml. y menor de 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 5 plantas, y en viario con ancho igual ó mayor a 30,00 ml., posibilidad de ejecutar hasta 6 plantas. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de 3 plantas.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(A-5) =** **13.198 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-7) =** **10.709 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-7) =** **3.625 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(3-SM-7) =** **1.666 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 15.578 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 11.701,60 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **15% SUP. SECTOR – 17.552,40 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

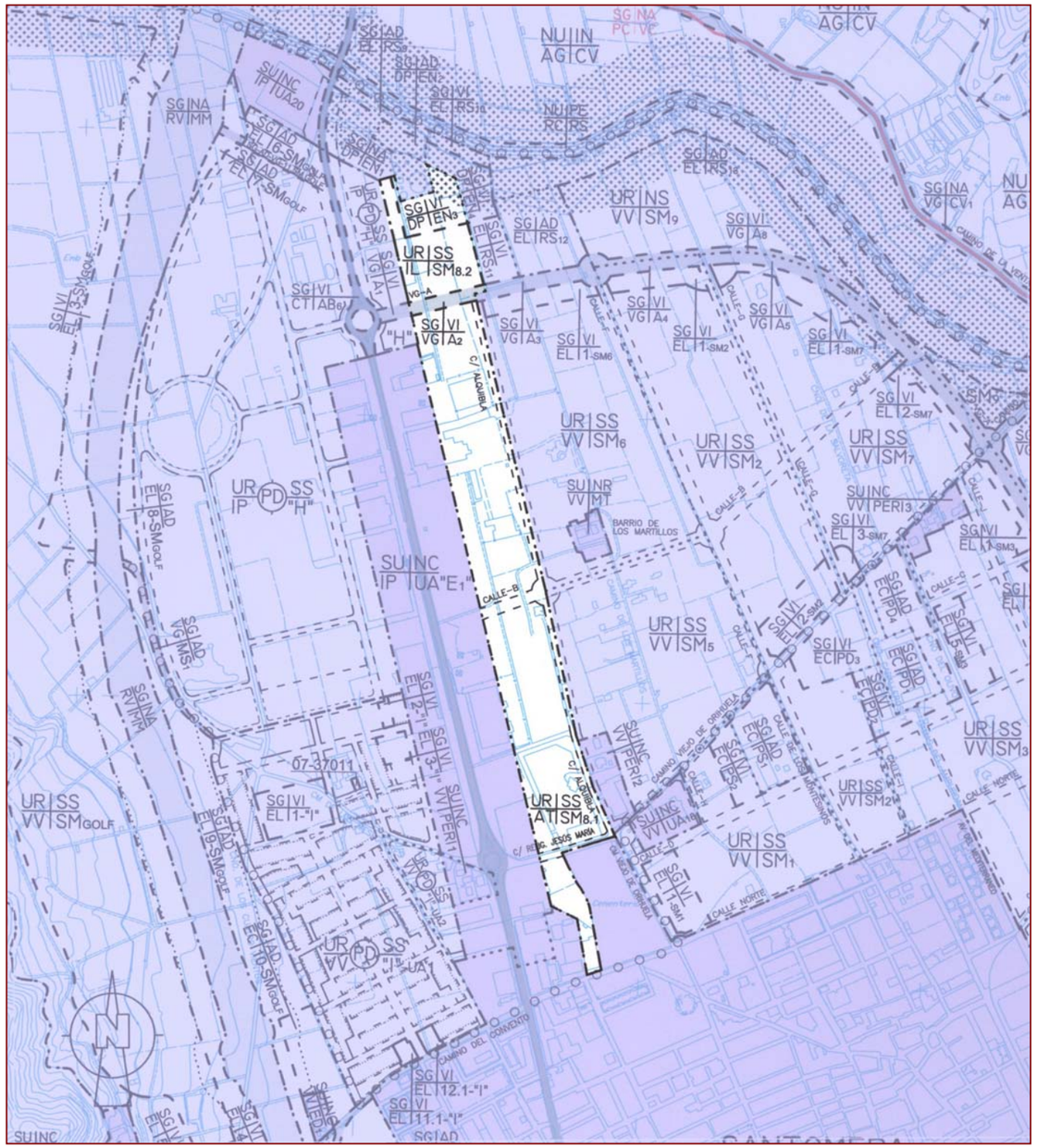
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-8”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(A-2) =** **3.079 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(EN-3) =** **9.146 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 12.225 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 14.314,80 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 7.157,40 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

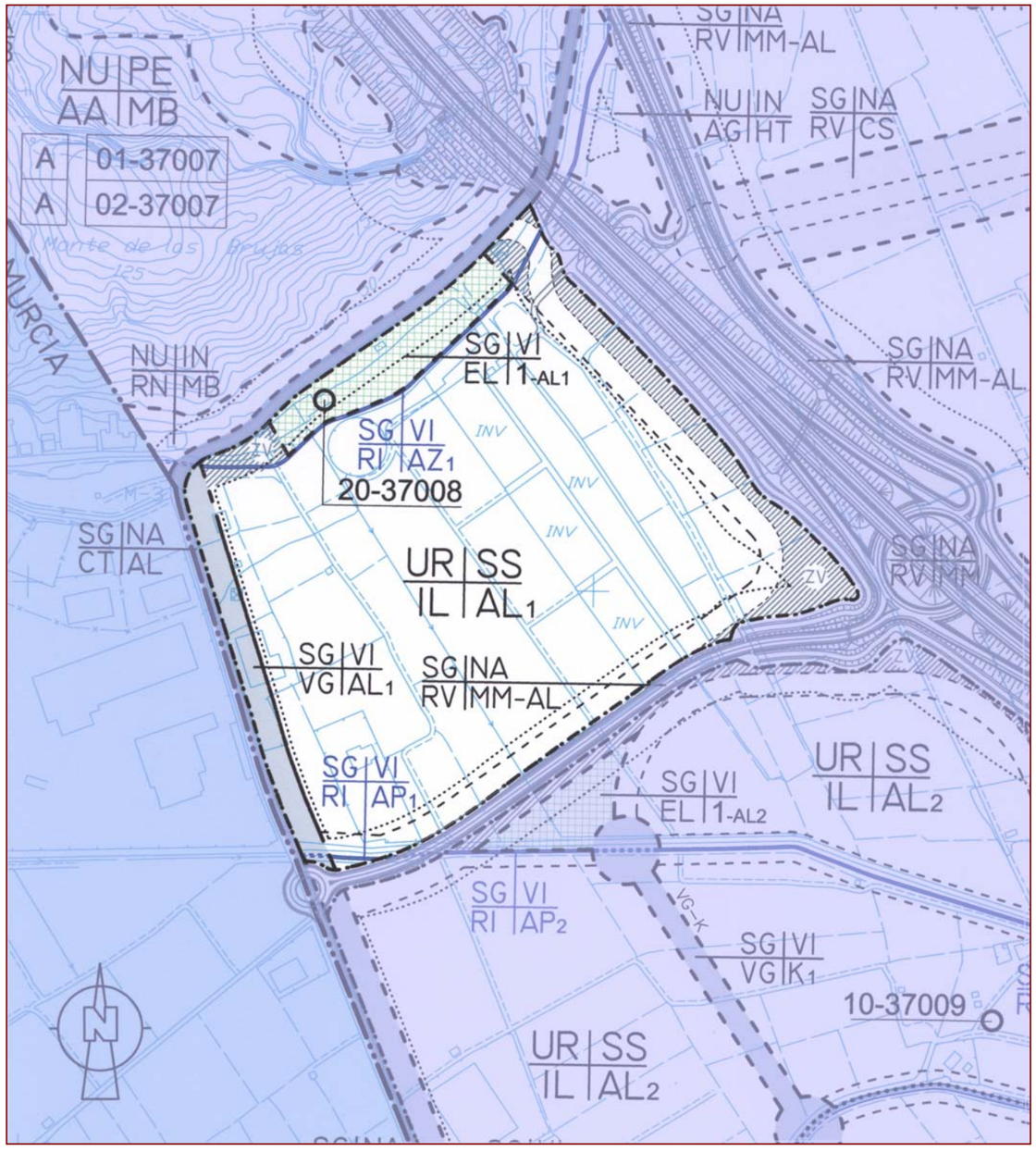
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR AL-1

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "AL-1" – UR/SS/IL/AL-1.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Carretera de Alquerías y Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola, **Oeste;** Carretera de Alquerías, y **Sur;** Sector AL-2.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **162.347,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **180.351,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **181.256,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

108.211 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

Por estar el sector en colindancia por el Sur con el cauce del denominado "Azarbe de Los Pérez", en el Plan Parcial que desarrolle el mismo, se respetarán las determinaciones que resulten de la aplicación de la protección por el planeamiento del referido cauce de aguas muertas que se recogen el la ficha urbanística de la zona de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NU/PG/RC/AP) – AZARBE DE LOS PÉREZ.

NOTIFICACIÓN A COMUNIDAD DE REGANTES: En cumplimiento de lo indicado en diferentes informes de la Dirección General de Regadíos de la Consejería de Agricultura de la Región de Murcia, por tratarse de una actuación urbanística que afecta a quijeros y márgenes, de cauce y canal de riego que administra una Comunidad de Regantes adscrita a la Junta de Hacendados de la Huerta de Murcia, una vez formulada la propuesta de Ordenación del Sector, el cual resulta que incide es colindante con un cauce o canal de riego, ésta y a los efectos oportunos, deberá de ponerse en conocimiento de la referida Comunidad de Regantes.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(AL-1) =** **8.004 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(AZ-1) =** **810 m.²** – (No Genera aprovechamiento).
- Fragmento vinculado al sector: **(AP-1) =** **95 m.²** – (No Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-AL-1) =** **10.000 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 905 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 18.004 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 16.234,70 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 8.117,35 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

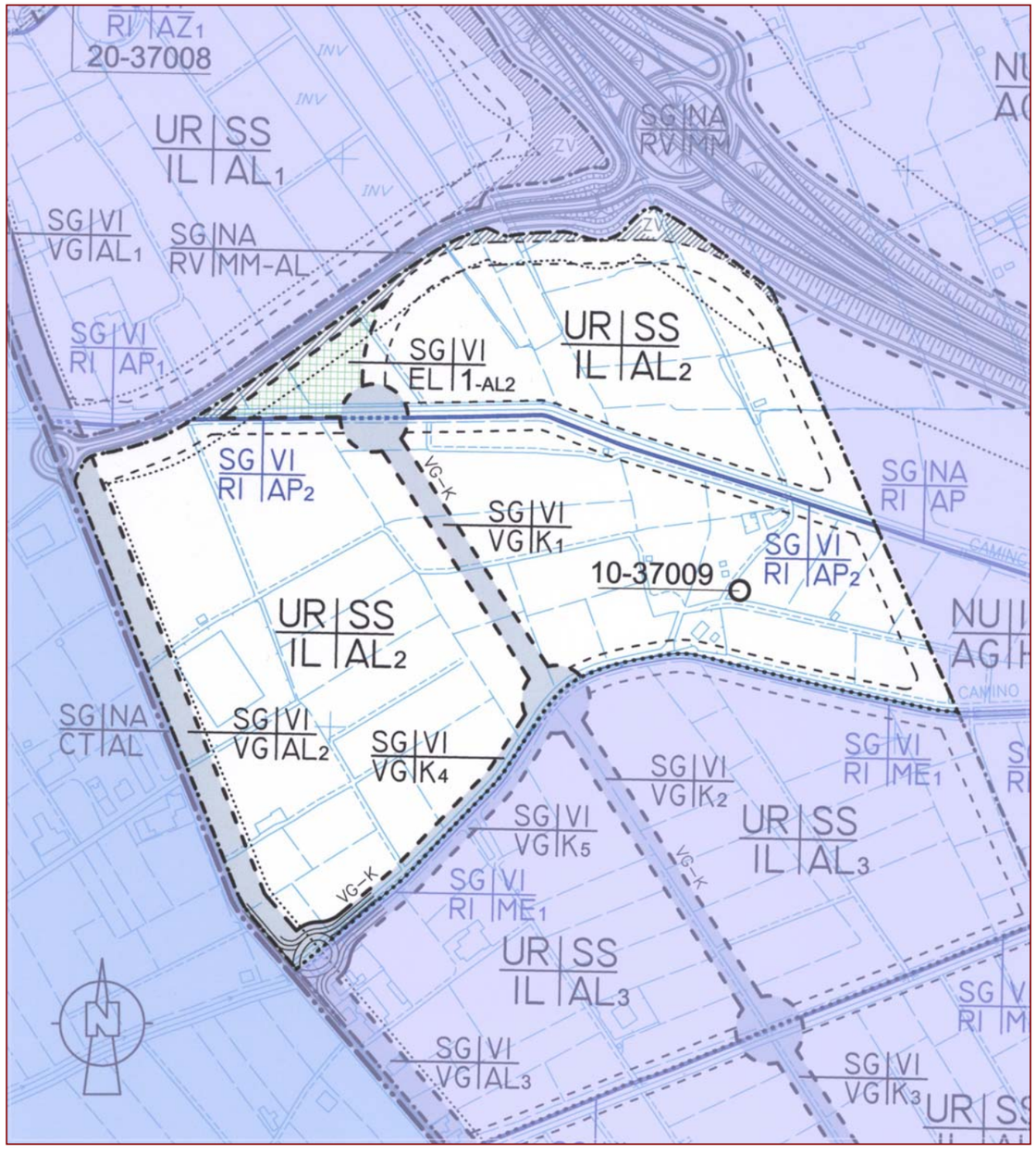
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR AL-2

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "AL-2" – UR/SS/IL/AL-2.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces y Sector AL-1, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola, **Oeste;** Carretera de Alquerías, y **Sur;** Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces y Sector AL-3.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **244.584,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **273.371,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **274.544,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

164.023 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

Por estar el sector en colindancia por el Norte con el cauce del denominado "Azarbe de Los Pérez" y por el Sur con el cauce del denominado "Azarbe del Merancho", en el Plan Parcial que desarrolle el mismo, se respetarán las determinaciones que resulten de la aplicación de la protección por el planeamiento de los referidos cauces de aguas muertas que se recogen el las fichas urbanísticas de las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NU/PG/RC/AP) – AZARBE DE LOS PÉREZ y (NU/PG/RC/ME) – AZARBE DEL MERANCHO.

NOTIFICACIÓN A COMUNIDAD DE REGANTES: En cumplimiento de lo indicado en diferentes informes de la Dirección General de Regadíos de la Consejería de Agricultura de la Región de Murcia, por tratarse de una actuación urbanística que afecta a quijeros y márgenes, de cauce y canal de riego que administra una Comunidad de Regantes adscrita a la Junta de Hacendados de la Huerta de Murcia, una vez formulada la propuesta de Ordenación del Sector, el cual resulta que incide es colindante con un cauce o canal de riego, ésta y a los efectos oportunos, deberá de ponerse en conocimiento de la referida Comunidad de Regantes.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(AL-2) =** **10.817 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(K-4) =** **5.013 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(K-1) =** **7.557 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(AP-2) =** **1.173 m.²** – (No Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-AL-2) =** **5.400 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 1.173 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 28.787 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 24.458,40 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 12.229,20 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.^{2}
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.^{2}/M.^{2}
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

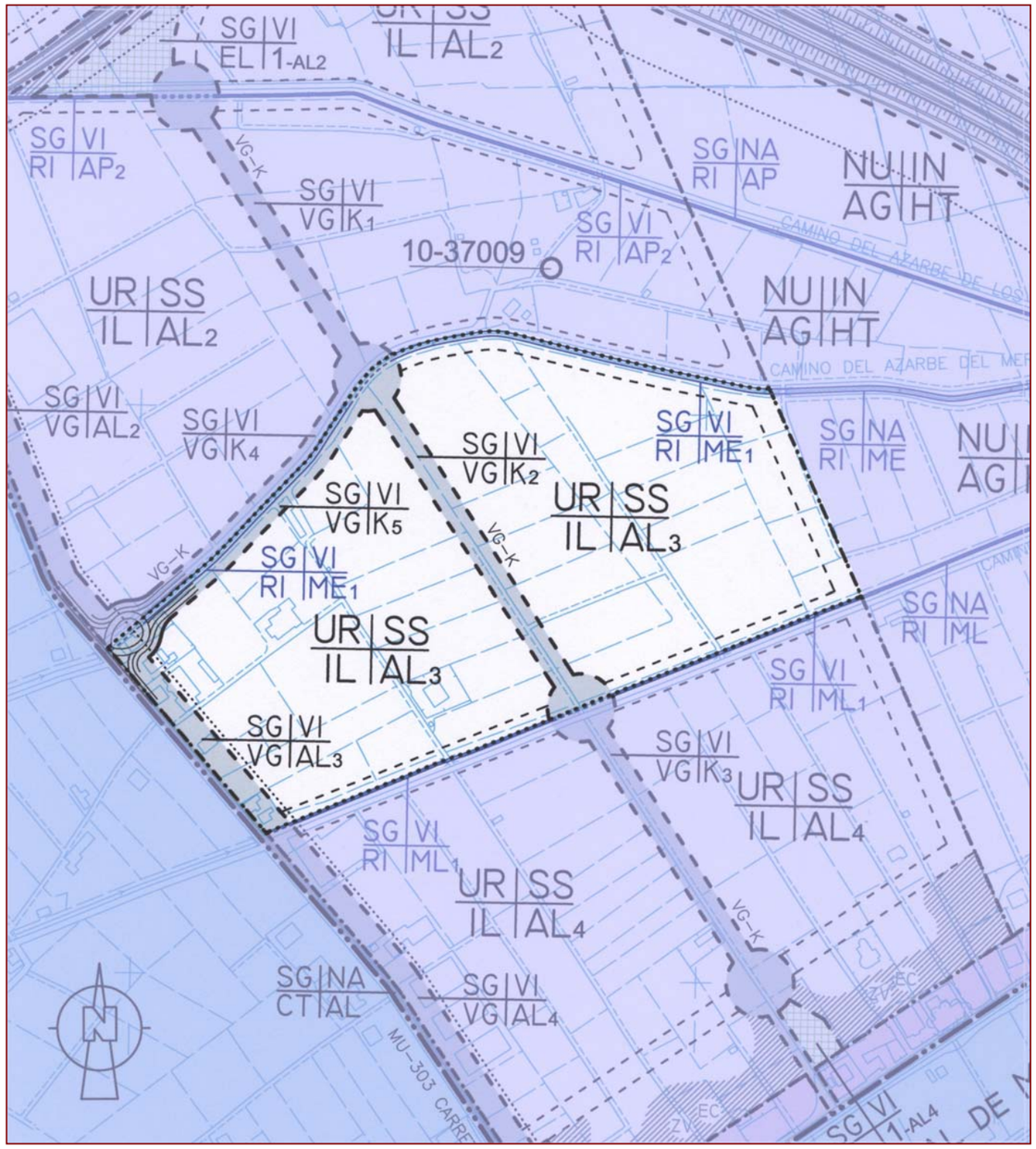
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR AL-3

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "AL-3" – UR/SS/IL/AL-3.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces y Sector AL-2, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola, **Oeste;** Carretera de Alquerías, y **Sur;** Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces y Sector AL-4.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **149.474,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **166.611,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **169.142,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

99.967 m.^{2} edificables.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

Por estar el sector en colindancia por el Norte con el cauce del denominado "Azarbe del Merancho" y por el Sur con el cauce del denominado "Azarbe de Los Molinos", en el Plan Parcial que desarrolle el mismo, se respetarán las determinaciones que resulten de la aplicación de la protección por el planeamiento de los referidos cauces de aguas muertas que se recogen el las fichas urbanísticas de las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NU/PG/RC/ME) – AZARBE DEL MERANCHO y (NU/PG/RC/ML) – AZARBE DE LOS MOLINOS.

NOTIFICACIÓN A COMUNIDAD DE REGANTES: En cumplimiento de lo indicado en diferentes informes de la Dirección General de Regadíos de la Consejería de Agricultura de la Región de Murcia, por tratarse de una actuación urbanística que afecta a quijeros y márgenes, de cauce y canal de riego que administra una Comunidad de Regantes adscrita a la Junta de Hacendados de la Huerta de Murcia, una vez formulada la propuesta de Ordenación del Sector, el cual resulta que incide es colindante con un cauce o canal de riego, ésta y a los efectos oportunos, deberá de ponerse en conocimiento de la referida Comunidad de Regantes.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(AL-3) =** **4.807 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(K-5) =** **5.202 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(K-2) =** **7.128 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(ME-1) =** **2.531 m.^{2}** – (No Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 2.531 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 17.137 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 14.947,40 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 7.473,70 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

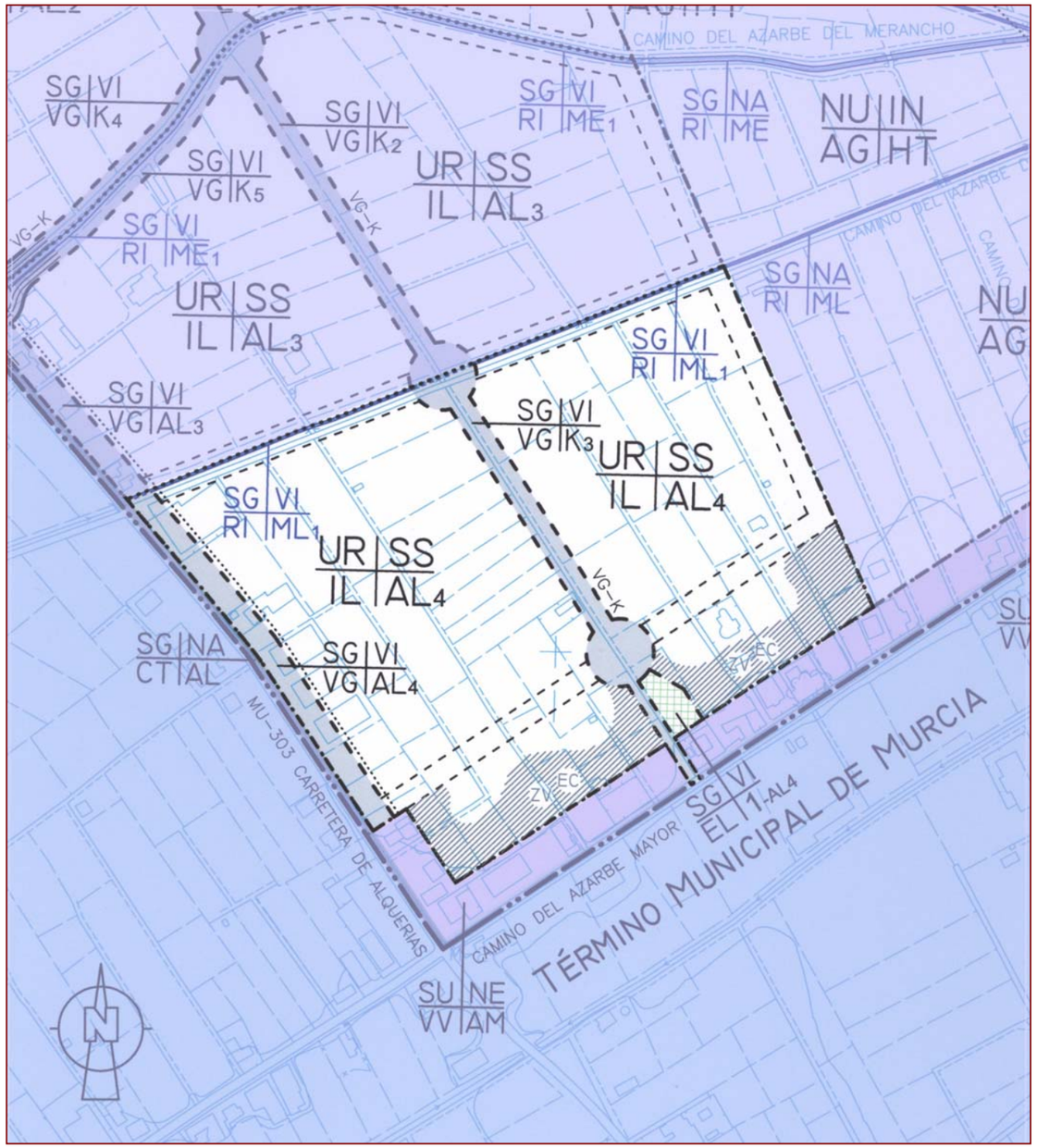
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR AL-4

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "AL-4" – UR/SS/IL/AL-4.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces y Sector AL-3, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola, **Oeste;** Carretera de Alquerías, y **Sur;** Suelo Urbano de Núcleo Lineal y Camino del Azarbe Mayor.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **173.290,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **192.799,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **193.814,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

115.679 m.^{2} edificables.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

Por estar el sector en colindancia por el Norte con el cauce del denominado "Azarbe de Los Molinos", en el Plan Parcial que desarrolle el mismo, se respetarán las determinaciones que resulten de la aplicación de la protección por el planeamiento del referido cauce de aguas muertas que se recogen el la ficha urbanística de la zona de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NU/PG/RC/ML) – AZARBE DE LOS MOLINOS.

NOTIFICACIÓN A COMUNIDAD DE REGANTES: En cumplimiento de lo indicado en diferentes informes de la Dirección General de Regadíos de la Consejería de Agricultura de la Región de Murcia, por tratarse de una actuación urbanística que afecta a quijeros y márgenes, de cauce y canal de riego que administra una Comunidad de Regantes adscrita a la Junta de Hacendados de la Huerta de Murcia, una vez formulada la propuesta de Ordenación del Sector, el cual resulta que incide es colindante con un cauce o canal de riego, ésta y a los efectos oportunos, deberá de ponerse en conocimiento de la referida Comunidad de Regantes.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(AL-4) =** **8.032 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(K-3) =** **9.877 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(ML-1) =** **1.015 m.²** – (No Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-AL-4) =** **1.600 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 1.015 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 19.509 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 17.329,00 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 8.664,50 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.^{2}
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.^{2}/M.^{2}
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

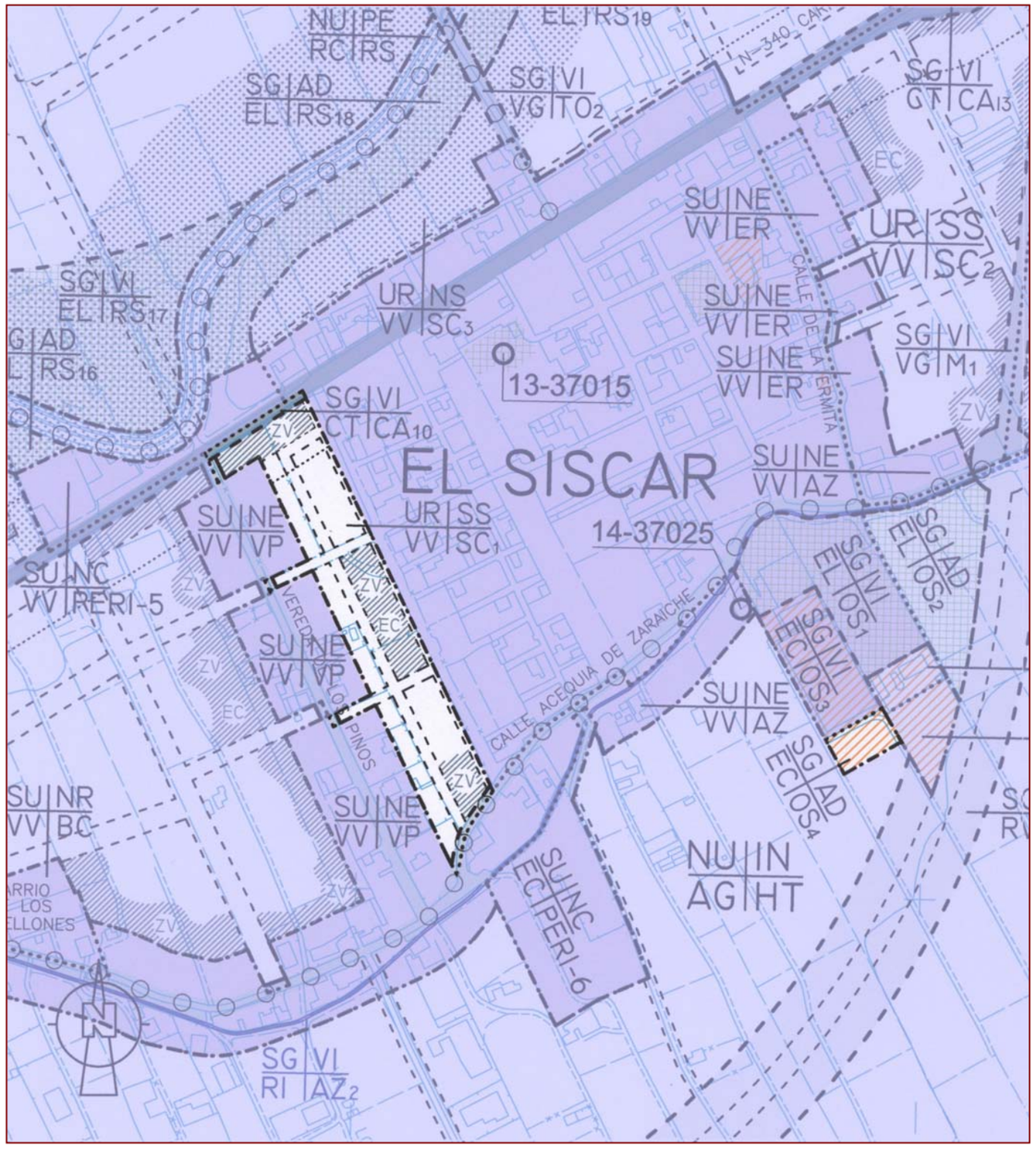
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SISCAR

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SC-1”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SC-1” – UR/SS/VV/SC-1.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Carretera Nacional N-340, **Este;** Suelo Urbano Consolidado de Siscar, **Oeste;** Suelo Urbano Especial Lineal de Siscar, y **Sur;** Acequia de Zaraiche.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **25.344,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **28.111,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **28.878,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

12.650 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 11.385 m.^{2} edificables de techo, y el resto 1.265 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,98 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 114 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Siscar, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CA-10) =** **767 m.^{2}** – (No genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VP-2) =** **146 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VP-5) =** **70 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VP-8) =** **70 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AZ-11) =** **481 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(OS-4) =** **2.000 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 767 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 2.767 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 2.534,40 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 2.534,40 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

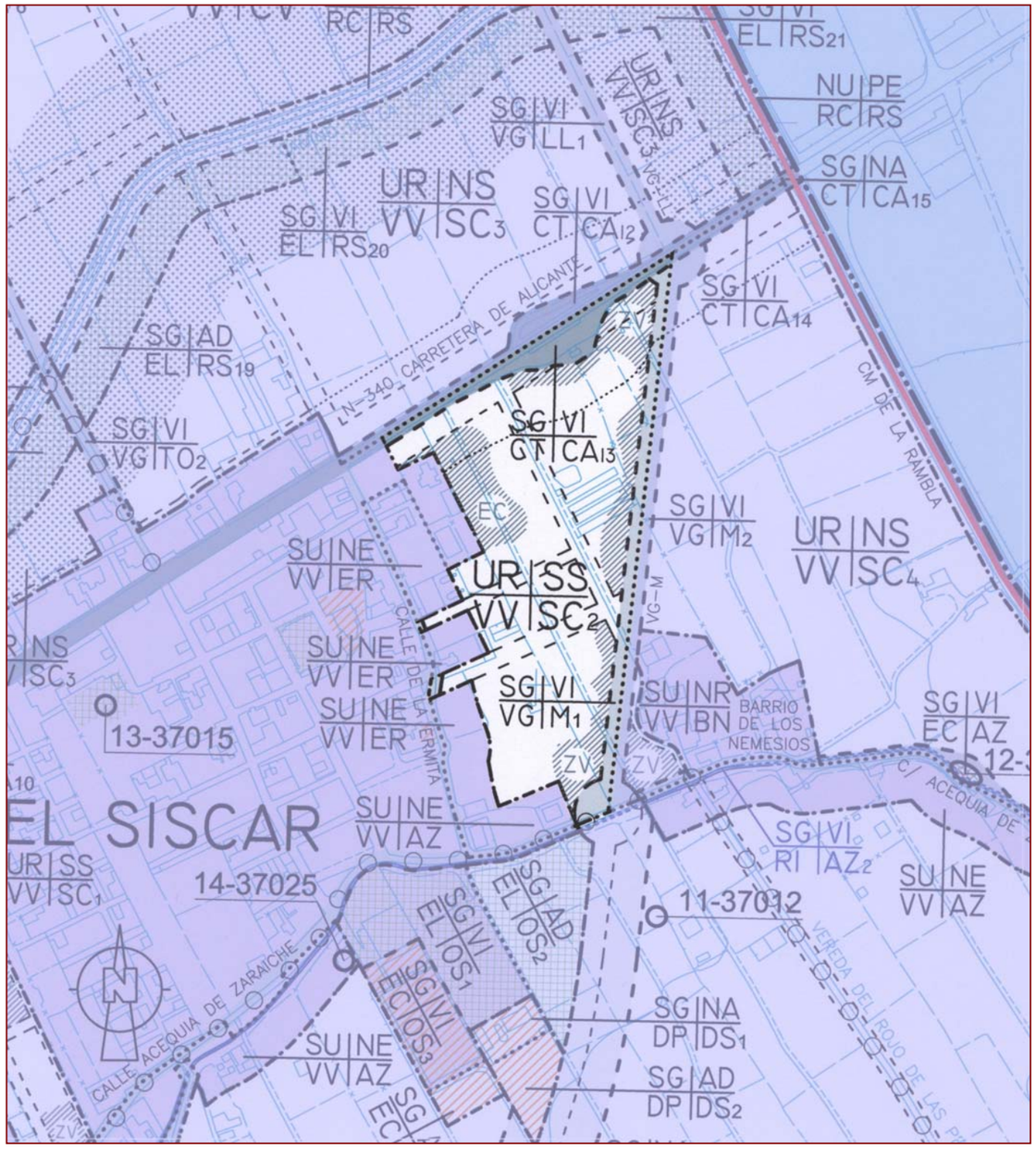
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SC-2”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SC-2” – UR/SS/VV/SC-2.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Carretera Nacional N-340, **Este;** Sector SC-4**, Oeste;** Suelo Urbano Especial Lineal de Siscar y **Sur;** Acequia de Zaraiche.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **56.450,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **62.171,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **66.672,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

27.977 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 25.179 m.^{2} edificables de techo, y el resto 2.798 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,64 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 252 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Siscar, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CA-13) =** **4.501 m.^{2}** – (No genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(M-1) =** **5.500 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(ER-1) =** **45 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(ER-4) =** **176 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 4.501 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 5.721 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.645,00 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.645,00 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

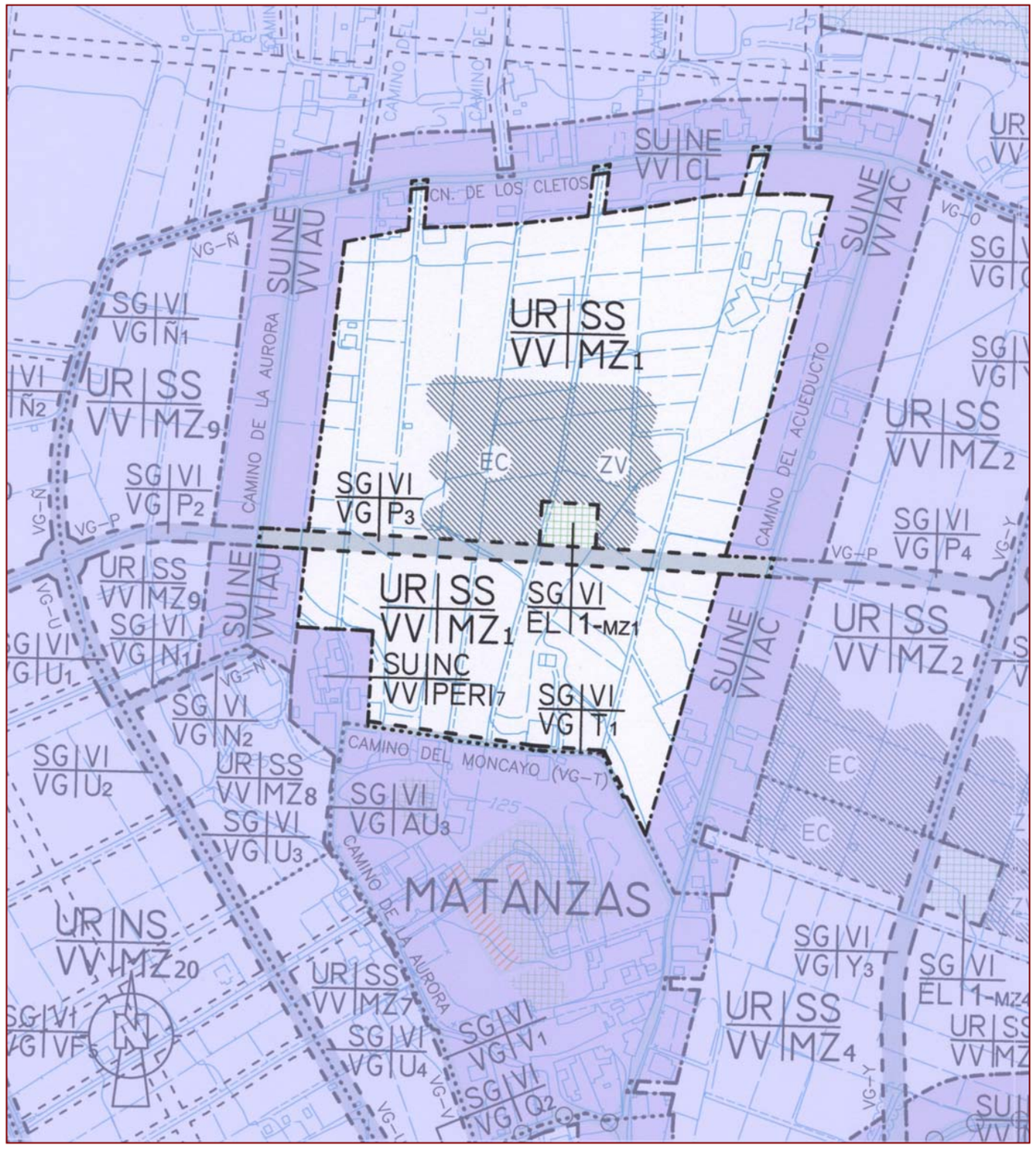
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

MATANZAS

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-1”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-1” – UR/SS/VV/MZ-1.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, **Este;** Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, **Oeste;** Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas y PERI-7, y **Sur;** Suelo Urbano Consolidado de Matanzas.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **167.156,00 M.²**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **185.621,00 M.²**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **185.621,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

83.529 m.² edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 75.177 m.² edificables de techo, y el resto 8.352 m.² edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.² Construidos):

Densidad Orientativa: 44,99 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.² será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 752 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CL-5) =** **100 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(CL-6) =** **103 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(CL-7) =** **104 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(P-3) =** **7.265 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(T-1) =** **1.048 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(3-MZ-1) =** **399 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(4-MZ-1) =** **104 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-1) =** **1.900 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(2-MZ-1) =** **7.442 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 18.465 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 16.715,60 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 16.715,60 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

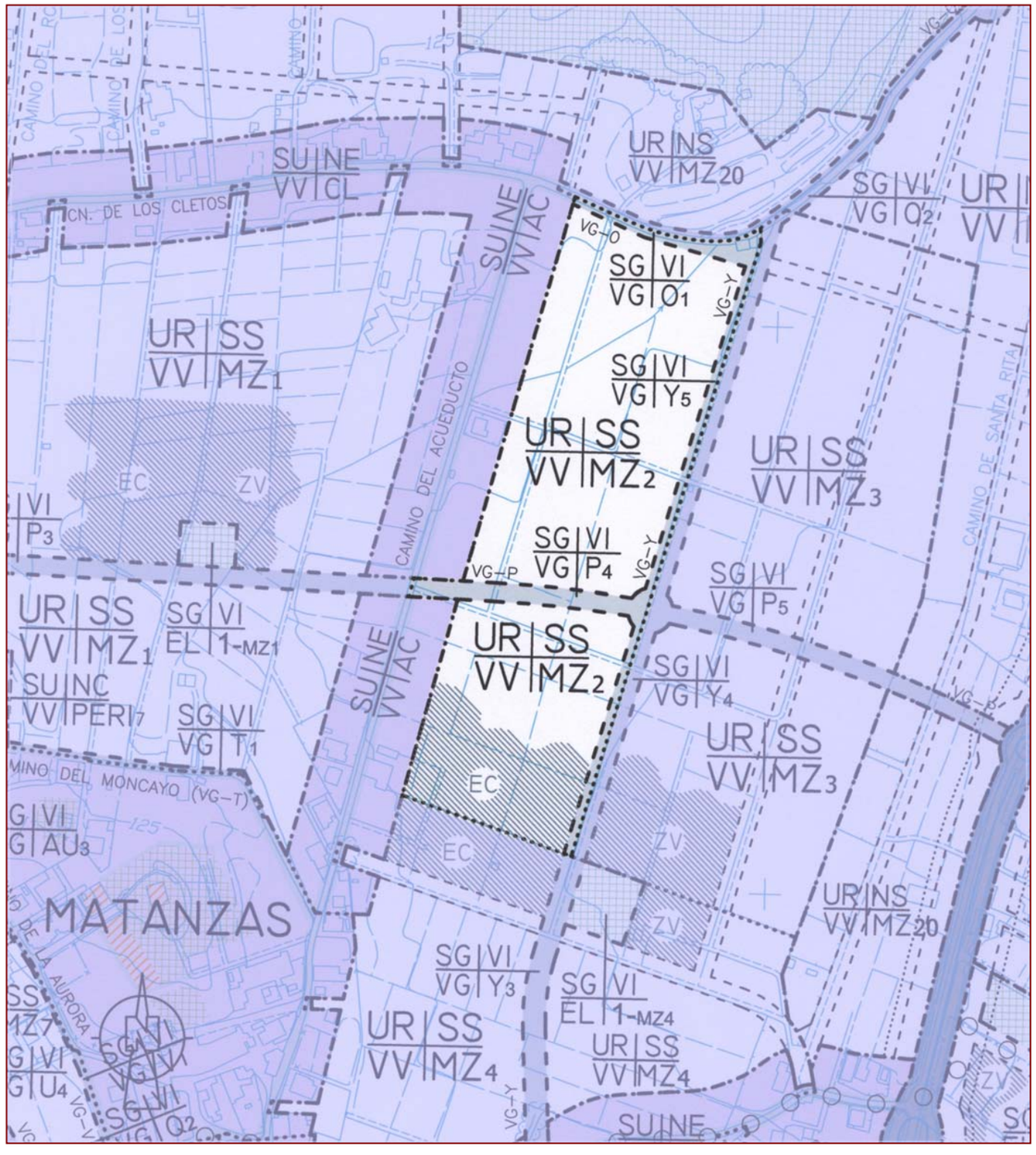
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-2”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-2” – UR/SS/VV/MZ-2.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, **Este;** Sector MZ-3, **Oeste;** Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, y **Sur;** Sector MZ-4.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **82.077,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **91.144,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **91.144,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

41.015 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 36.913 m.^{2} edificables de techo, y el resto 4.102 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,96 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 369 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(O-1) =** **1.940 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Y-5) =** **4.036 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(P-4) =** **3.091 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 9.067 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 8.207,70 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 8.207,70 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

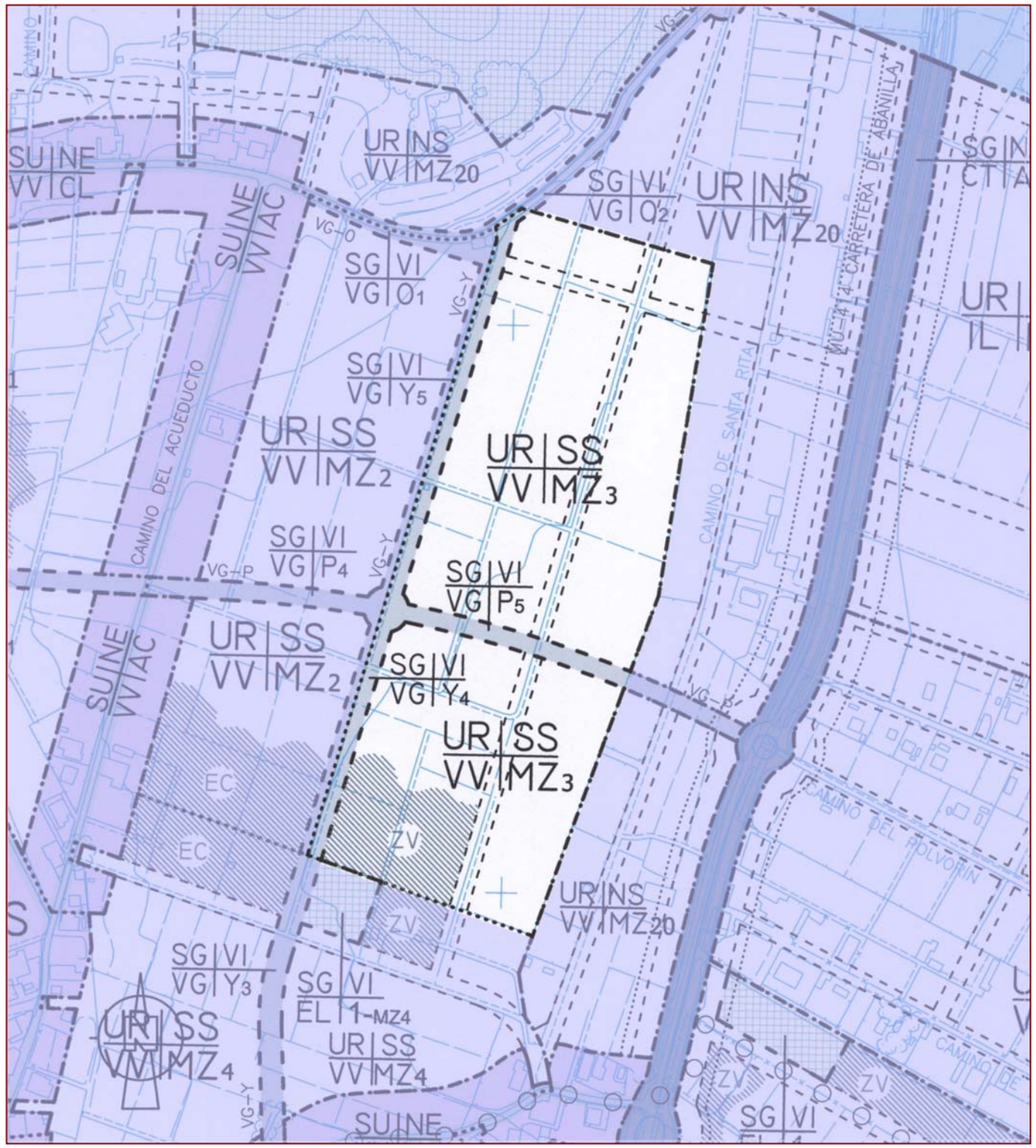
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-3”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-3” – UR/SS/VV/MZ-3.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas y Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20, **Este;** Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20, **Oeste;** Sector MZ-4, y **Sur;** Sector MZ-4.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **119.090,00 M.²**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **132.143,00 M.²**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **132.143,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

59.464 m.² edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 53.518 m.² edificables de techo, y el resto 5.946 m.² edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.² Construidos):

Densidad Orientativa: 44,92 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.² será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 535 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(Y-4) =** **8.031 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(P-5) =** **5.022 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 13.053 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 11.909,00 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 11.909,00 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

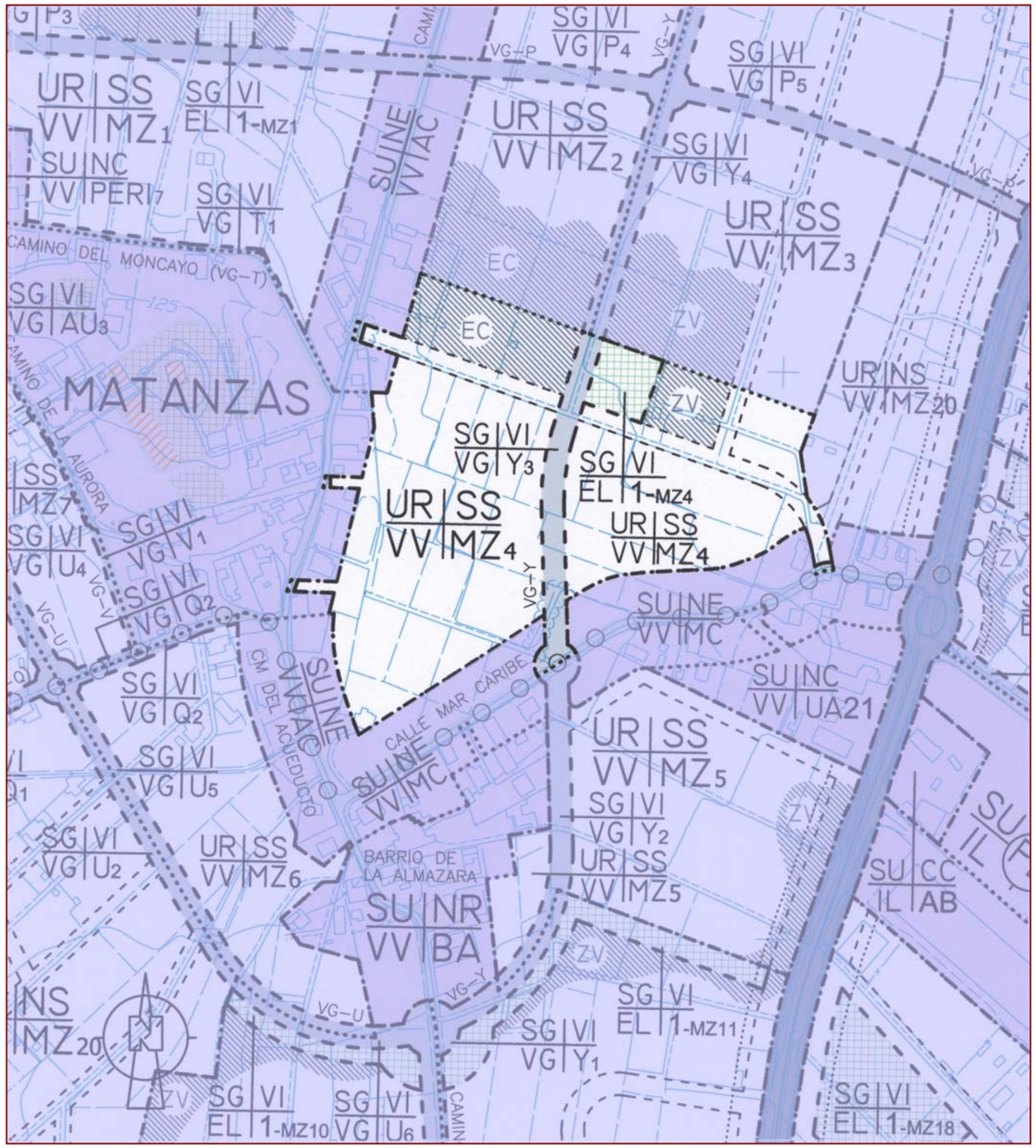
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-4”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-4” – UR/SS/VV/MZ-4.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-3, **Este;** Suelo Urbano Consolidado de Matanzas y Suelo Especial Lineal de Matanzas, **Oeste;** Suelo Especial Lineal de Matanzas, y **Sur;** Suelo Especial Lineal de Matanzas.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **89.715,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **99.390,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **99.390,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

44.726 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 40.253 m.^{2} edificables de techo, y el resto 4.473 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,92 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 403 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(Y-3) =** **6.135 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AC-4) =** **63 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AC-5) =** **54 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AC-7) =** **112 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(MC-5) =** **111 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-4) =** **3.200 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 9.675 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 8.971,50 m.²**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 8.971,50 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

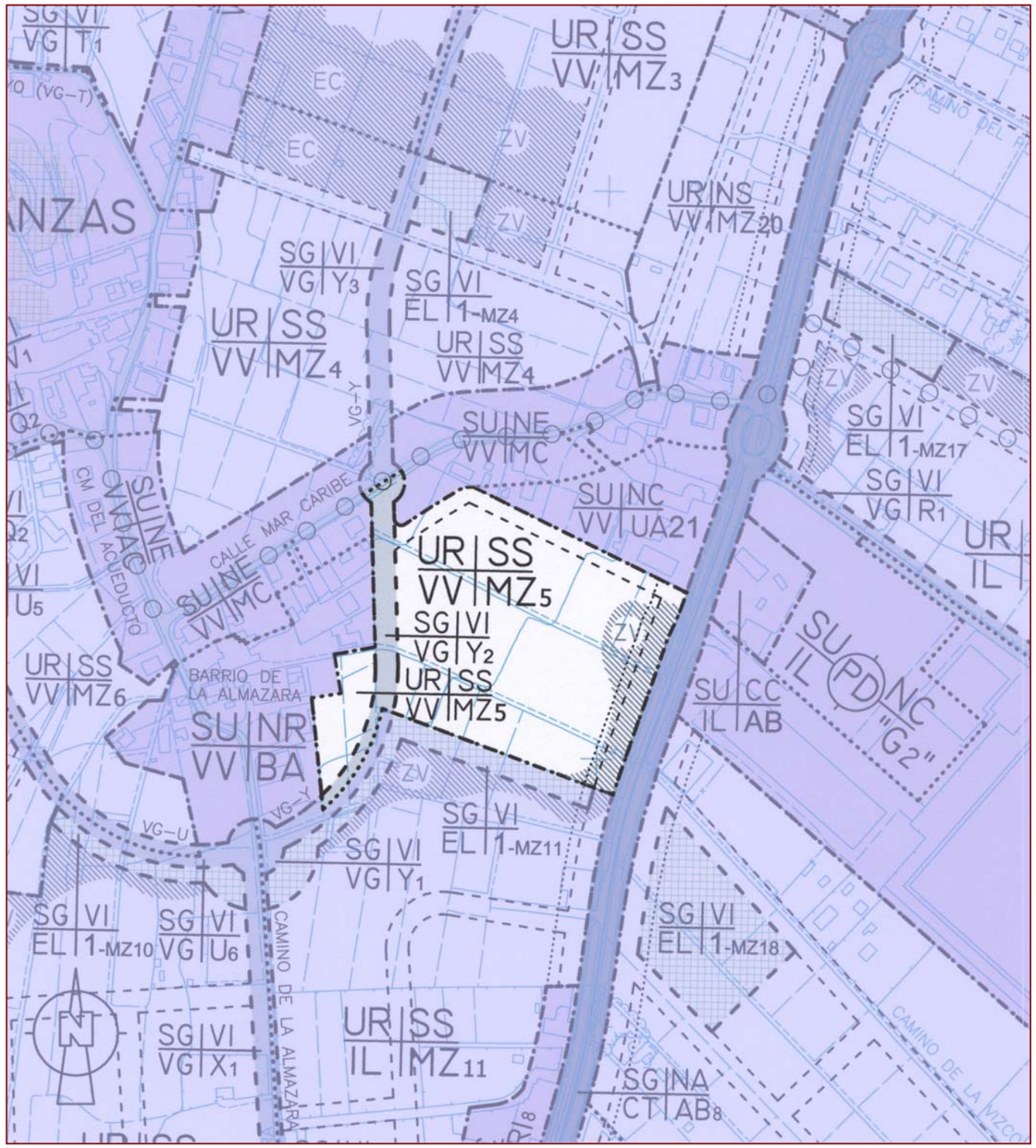
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-5”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-5” – UR/SS/VV/MZ-5.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-4, Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas y U.A.- 21, **Este;** Carretera de Abanilla, **Oeste;** Núcleo Urbano Rural de la Almazara y Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, y **Sur;** Sector MZ-11.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **51.159,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **56.372,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **56.372,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,45 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

25.367 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 22.831 m.^{2} edificables de techo, y el resto 2.536 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,57 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 228 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(V-2) =** **5.213 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 5.213 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.115,90 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.115,90 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

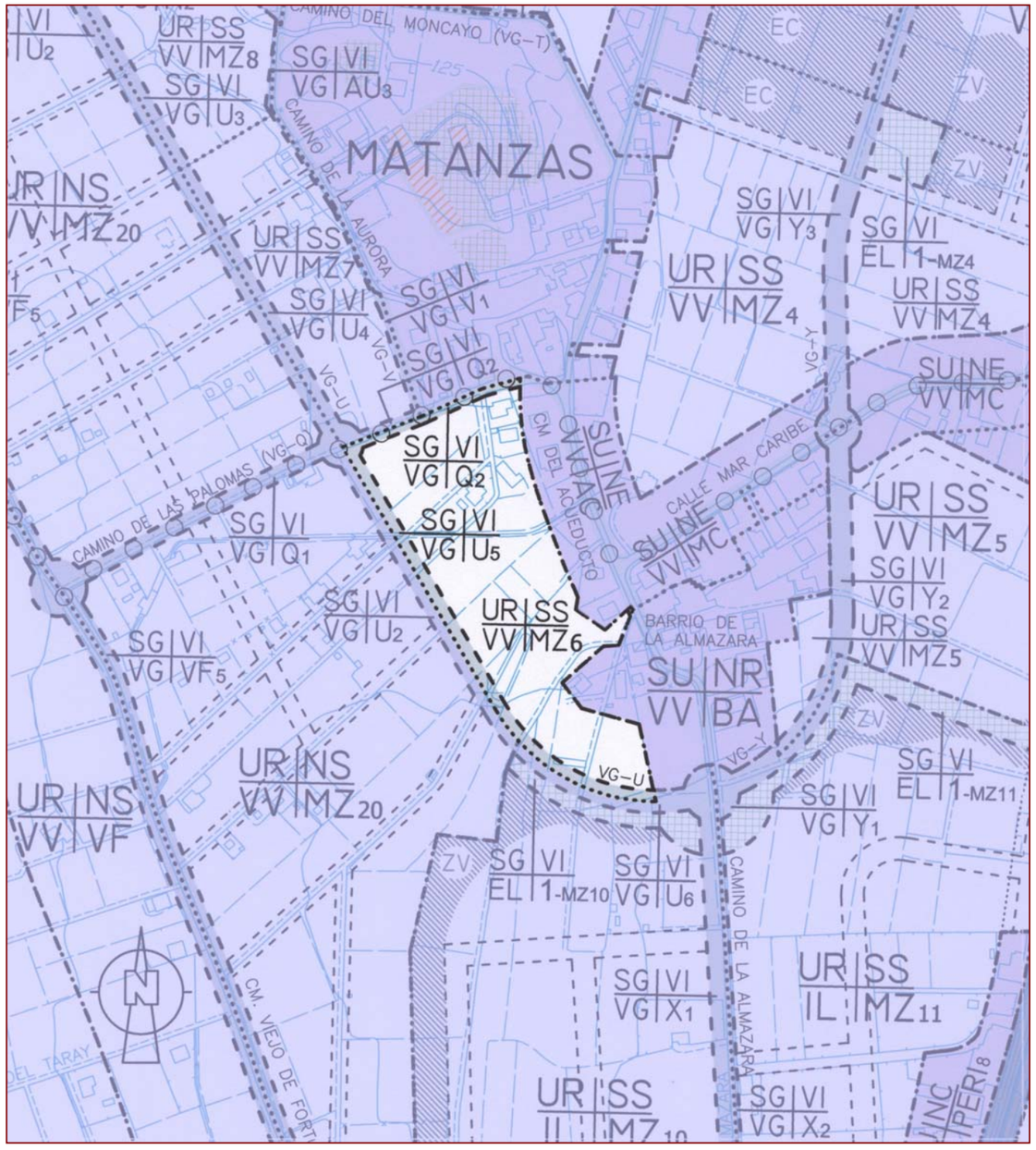
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-6”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-6” – UR/SS/VV/MZ-6.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-4 y Suelo Urbano Consolidado de Matanzas, **Este;** Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, **Oeste;** Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20 y **Sur;** Núcleo Urbano Rural de la Almazara.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **36.881,00 M.²**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **44.067,00 M.²**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **44.067,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,41 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

18.067 m.² edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 16.261 m.² edificables de techo, y el resto 1.806 m.² edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.² Construidos):

Densidad Orientativa: 44,20 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.² será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 163 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(U-5) =** **4.391 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Q-3) =** **1.045 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(2-MZ-6) =** **358 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(1-MZ-6) =** **1.392 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 7.618 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 3.688,10 m.²**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 3.688,10 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

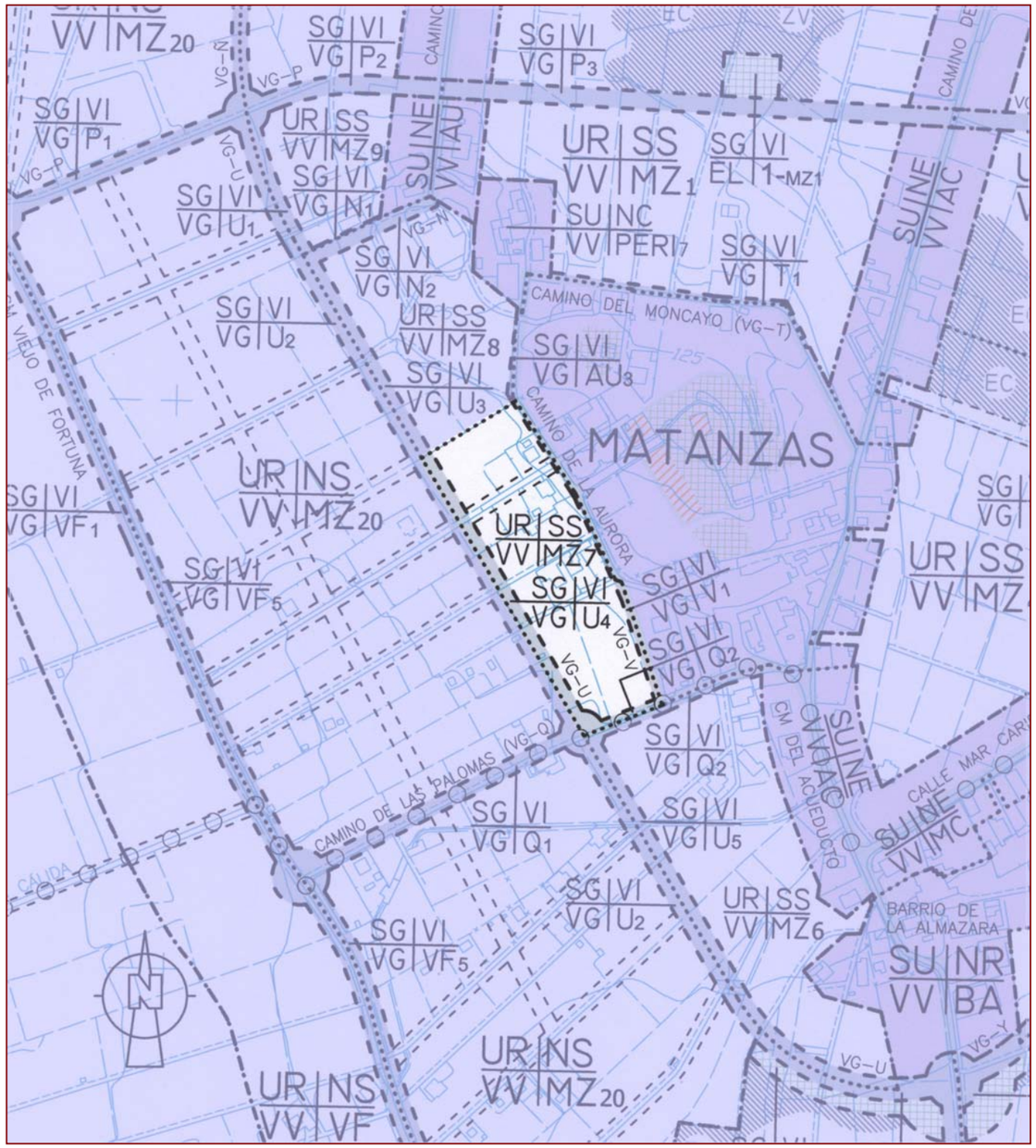
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-7”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-7” – UR/SS/VV/MZ-7.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-8, **Este;** Suelo Urbano Consolidado de Matanzas, **Oeste;** Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20 y **Sur;** Sector MZ-6.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **22.709,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **27.178,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **27.178,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,41 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

11.143 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 10.029 m.^{2} edificables de techo, y el resto 1.114 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,04 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 100 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(U-4) =** **3.017 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Q-2) =** **388 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(V-1) =** **1.064 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 4.469 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 2.270,90 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 2.270,90 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

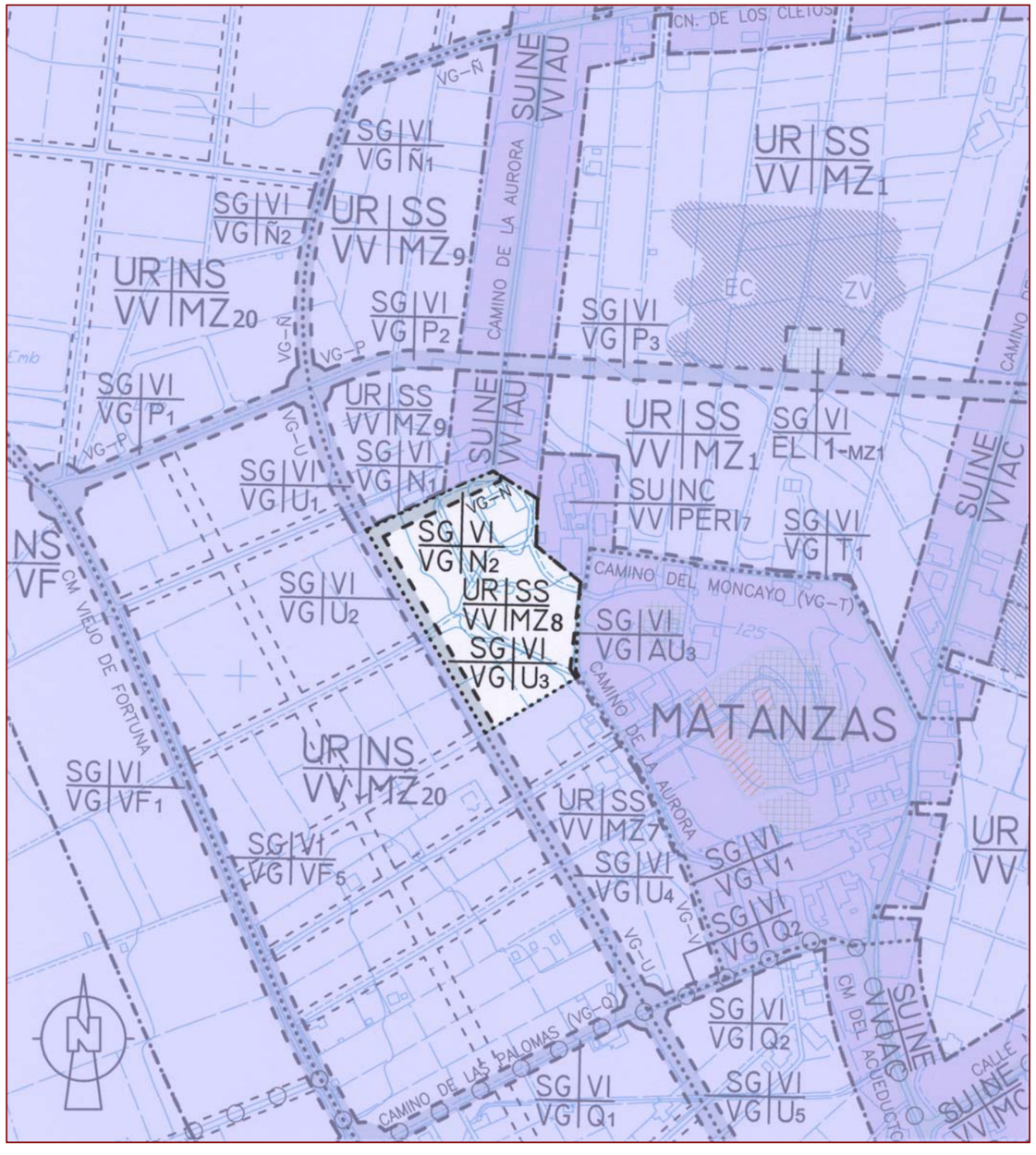
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-8”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-8” – UR/SS/VV/MZ-8.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-9 y Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, **Este;** Suelo Urbano Consolidado de Matanzas y PERI-7, **Oeste;** Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20 y **Sur;** Sector MZ-7.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **21.879,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **25.545,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **25.545,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,41 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

10.473 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 9.426 m.^{2} edificables de techo, y el resto 1.047 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 42,96 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 94 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(U-3) =** **2.061 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(N-2) =** **1.380 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(AU-3) =** **225 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 3.666 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 2.187,90 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 2.187,90 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

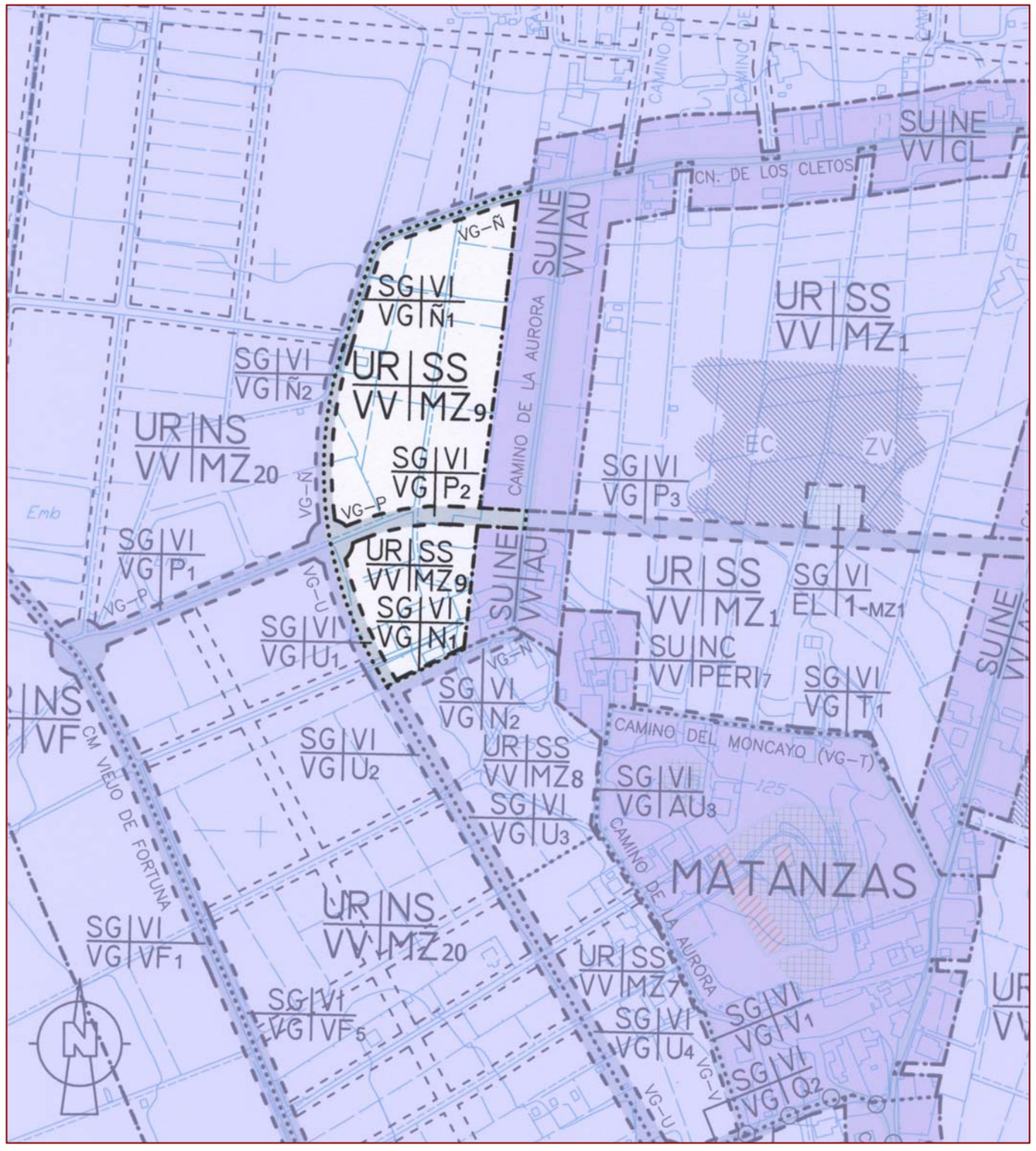
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “MZ-9”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-9” – UR/SS/VV/MZ-9.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20, **Este;** Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, **Oeste;** Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20 y **Sur;** Sector MZ-8.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **44.466,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **51.453,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **51.453,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,41 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

21.096 m.^{2} edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 18.986 m.^{2} edificables de techo, y el resto 2.110 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 42,73 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el sector: 190 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En el Plan Parcial que desarrolle el sector se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia del sector.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en el Sector, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con 3 plantas, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con carácter obligatorio de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(U-1) =** **1.780 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(N-1) =** **106 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(P-2) =** **2.516 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Ñ-1) =** **2.585 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 6.987 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial).

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 4.446,60 m.^{2}**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 4.446,60 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

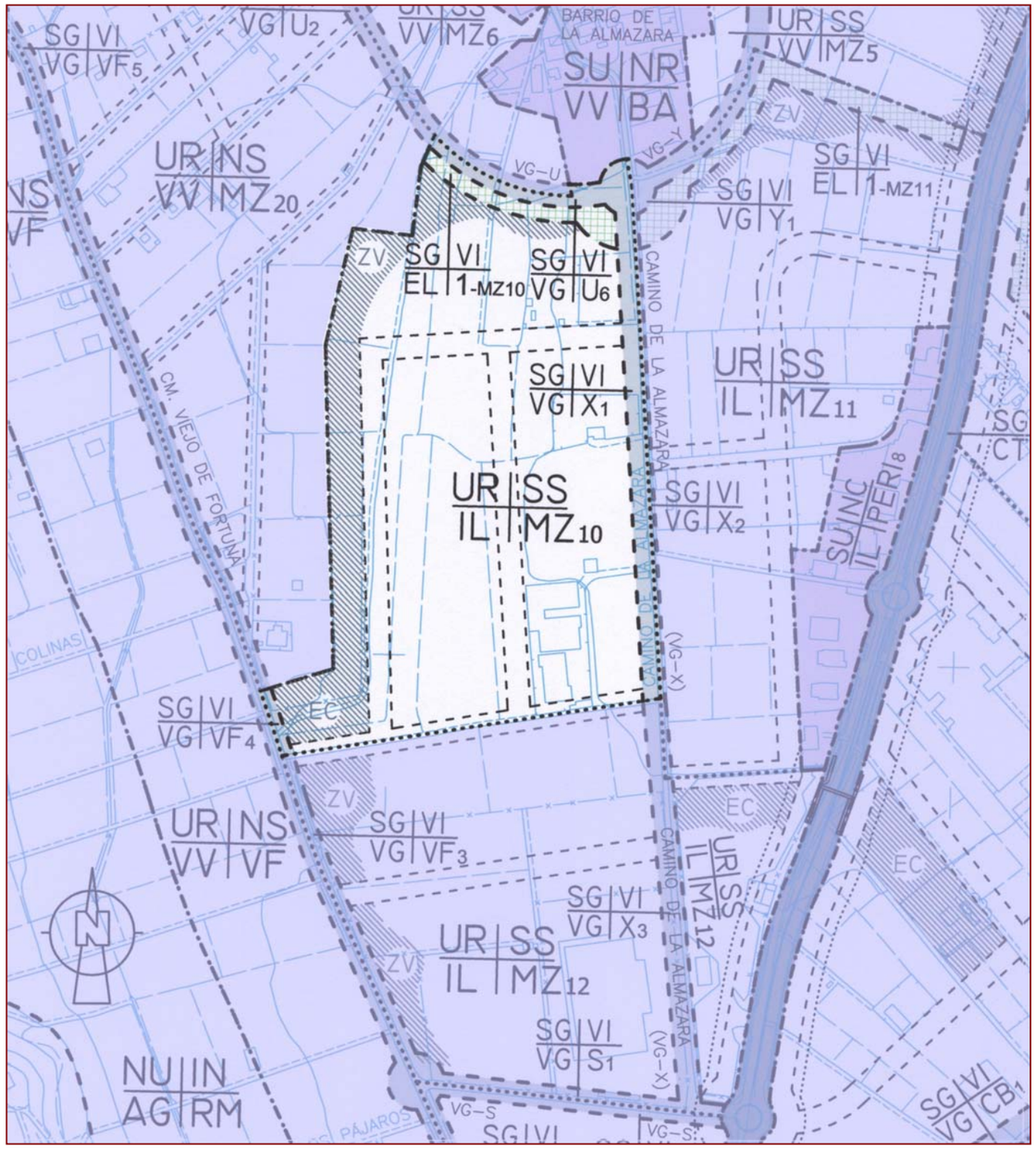
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-10

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-10" – UR/SS/IL/MZ-10.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Núcleo Rural de La Almazara y Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-20, **Este;** Sector MZ-11**, Oeste;** Camino Viejo de Fortuna y **Sur;** Sector MZ-12.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **120.691,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **134.186,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **134.186,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

80.512 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(U-6) =** **3.053 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(X-1) =** **6.857 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VF-4) =** **585 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-10) =** **3.000 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 13.495 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 12.069,10 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 6.034,55 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

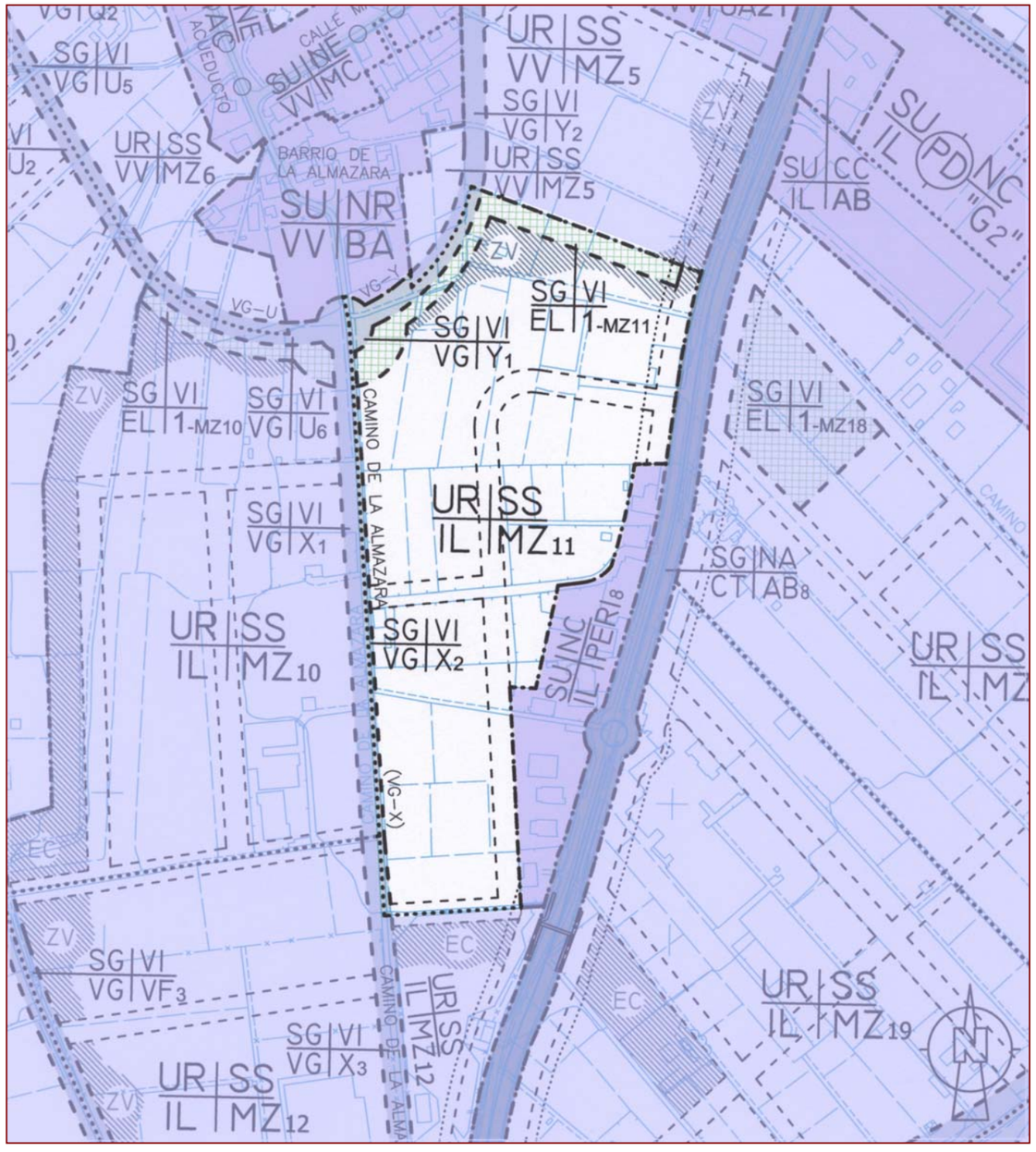
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-11

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-11" – UR/SS/IL/MZ-11.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Núcleo Rural de La Almazara y Sector MZ-5, **Este;** Carretera de Abanilla y PERI-8 **Oeste;** Sectores MZ-10 y MZ-12 y **Sur;** Sector MZ-12.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **108.087,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **119.963,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **119.963,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

71.978 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(Y-1) =** **2.818 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(X-2) =** **2.058 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-11) =** **7.000 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 11.876 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 10.808,70 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 5.404,35 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.^{2}
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.^{2}/M.^{2}
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

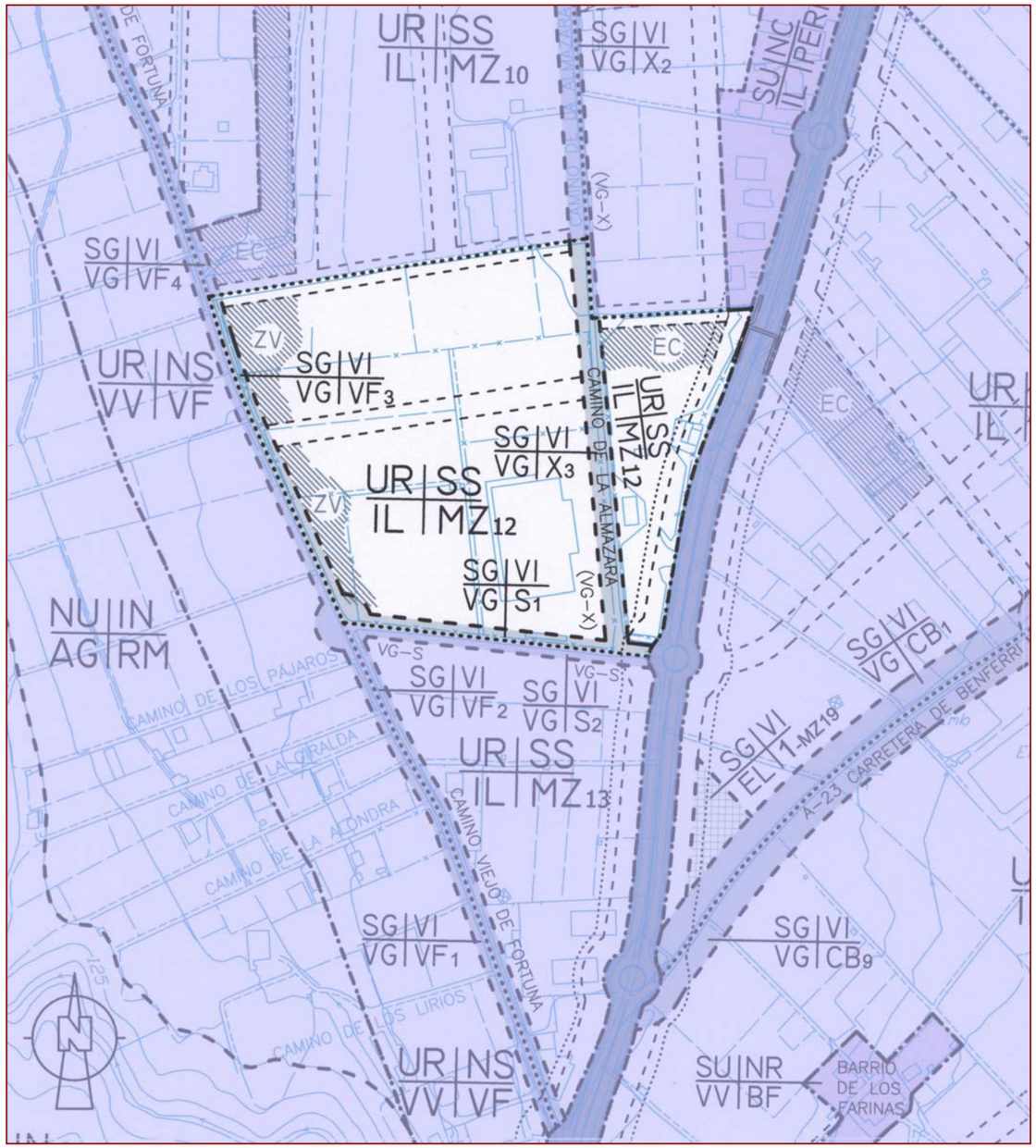
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-12

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-12" – UR/SS/IL/MZ-12.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sectores MZ-10, MZ-11 y PERI-8, **Este;** Carretera de Abanilla, **Oeste;** Camino Viejo de Fortuna, y **Sur;** Sector MZ-13.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **107.612,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **120.334,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **120.334,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

72.200 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(X-3) =** **6.740 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(S-1) =** **2.865 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VF-3) =** **3.117 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 12.722 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 10.761,20 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 5.380,60 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

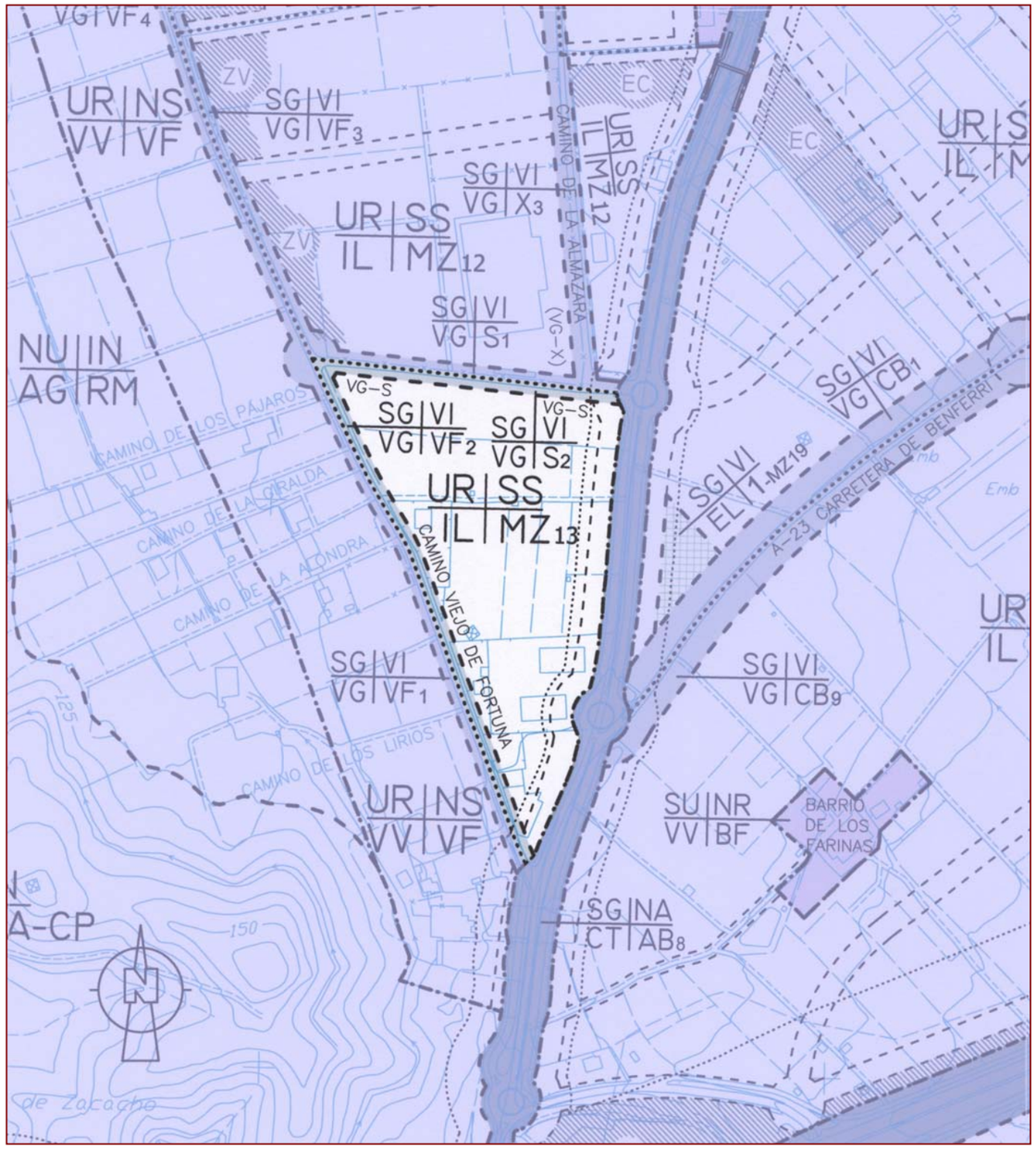
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-13

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-13" – UR/SS/IL/MZ-13.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-12, **Este;** Carretera de Abanilla, **Oeste;** Camino Viejo de Fortuna y **Sur;** Carretera de Abanilla y Camino Viejo de Fortuna.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **54.419,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **61.805,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **61.805,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

37.083 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(S-2) =** **2.593 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(VF-2) =** **4.793 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 7.386 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.441,90 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 2.720,95 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

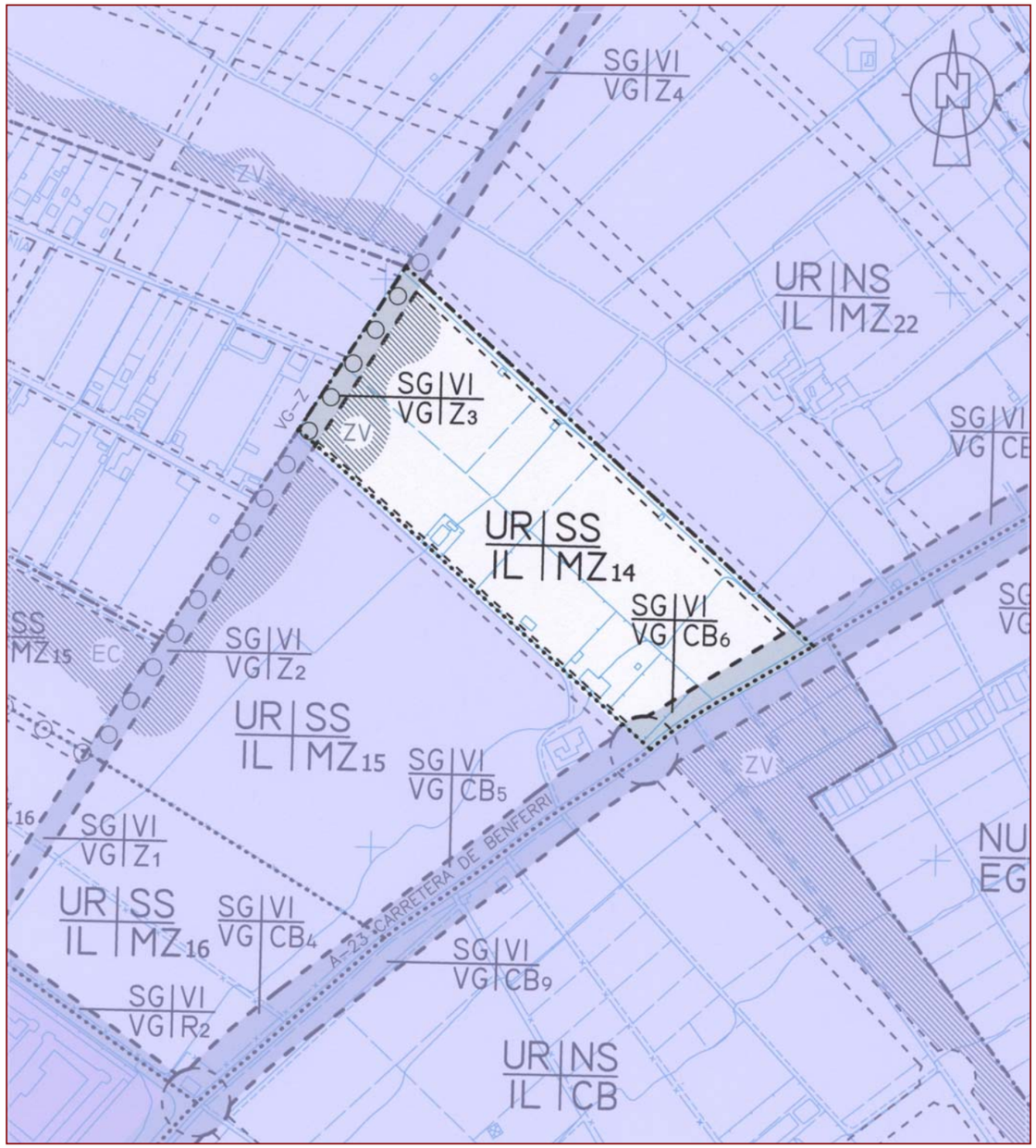
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-14

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-14" – UR/SS/IL/MZ-14.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas y Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado Área MZ-21, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas y Carretera de Benferri, **Oeste;** Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado de Matanzas Área MZ-21 y Sector MZ-15, y **Sur;** Carretera de Benferri y Sector MZ-15.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **68.355,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **75.810,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **75.810,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

45.486 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CB-6) =** **3.991 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Z-3) =** **3.464 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 7.445 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.835,50 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 3.417,75 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

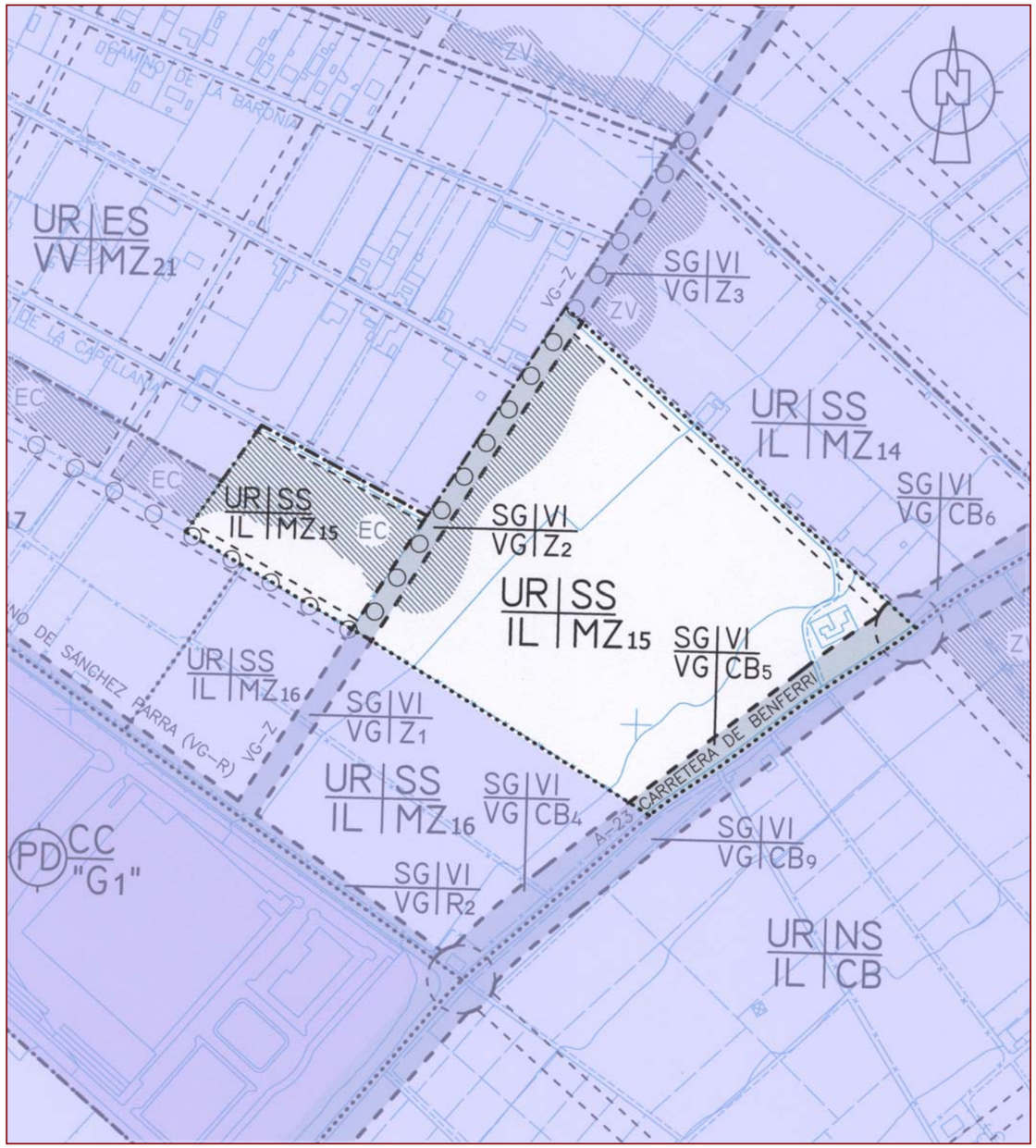
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-15

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-15" – UR/SS/IL/MZ-15.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado de Matanzas Área MZ-21 y Sector MZ-14, **Este;** Sector MZ-14 y Carretera de Benferri, **Oeste;** Sector MZ-16 y Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado de Matanzas Área MZ-21, y **Sur;** Carretera de Benferri y Sector MZ-16**.**

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **117.252,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **131.172,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **131.172,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

78.703 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CB-5) =** **7.091 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Z-2) =** **6.829 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 13.920 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 11.725,20 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 5.862,60 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

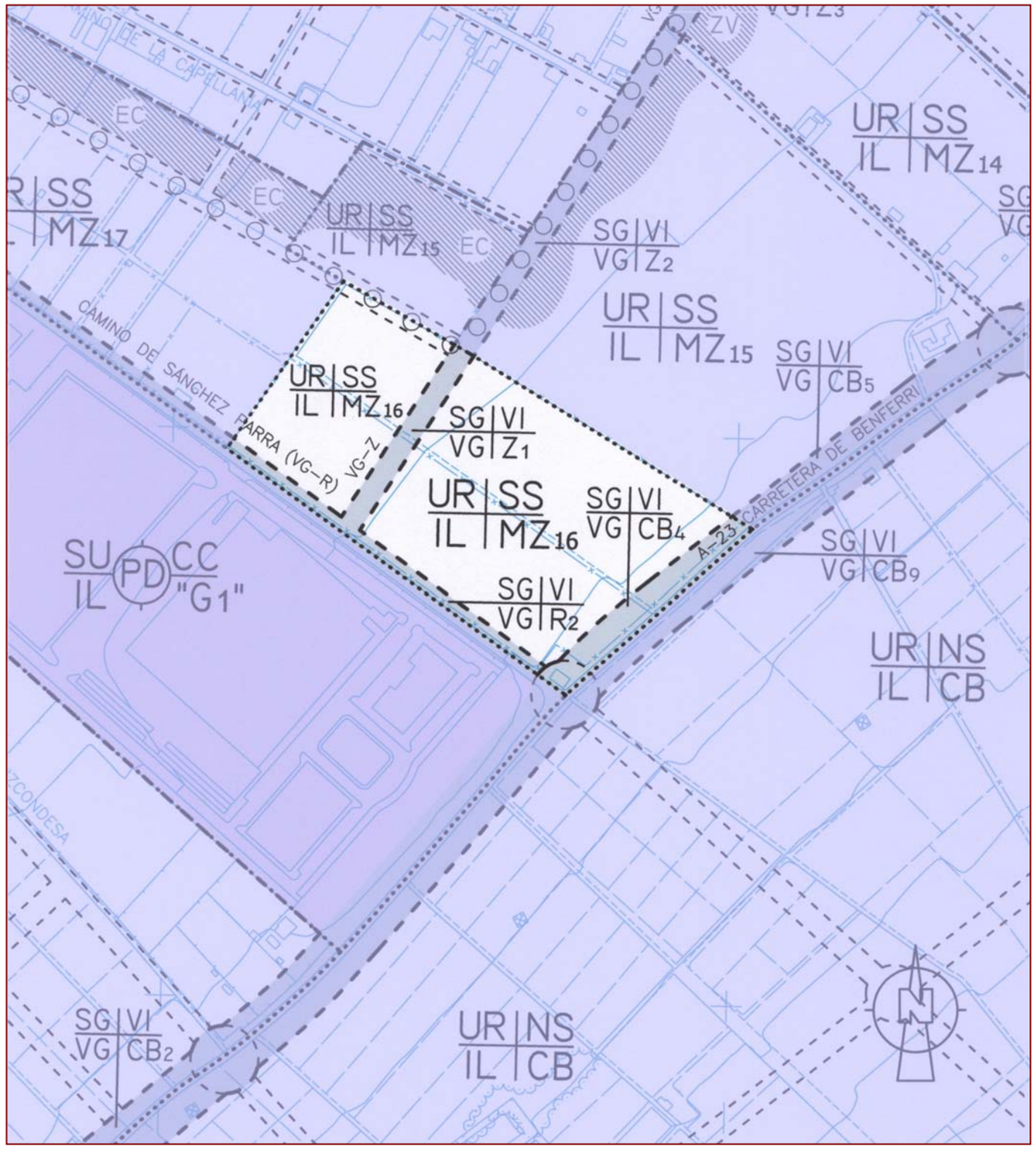
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-16

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-16" – UR/SS/IL/MZ-16.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sectores MZ-15 y MZ-17, **Este;** Sector MZ-15 y Carretera de Benferri, **Oeste;** Sector MZ-17 y Suelo Urbano Sector "G", y **Sur;** Suelo Urbano Sector "G" y Carretera de Benferri.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **65.356,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **78.358,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **78.358,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

47.015 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CB-4) =** **5.807 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Z-1) =** **3.646 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(R-2) =** **3.549 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 13.002 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.535,60 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 3.267,80 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del **año** siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.^{2}
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.^{2}/M.^{2}
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

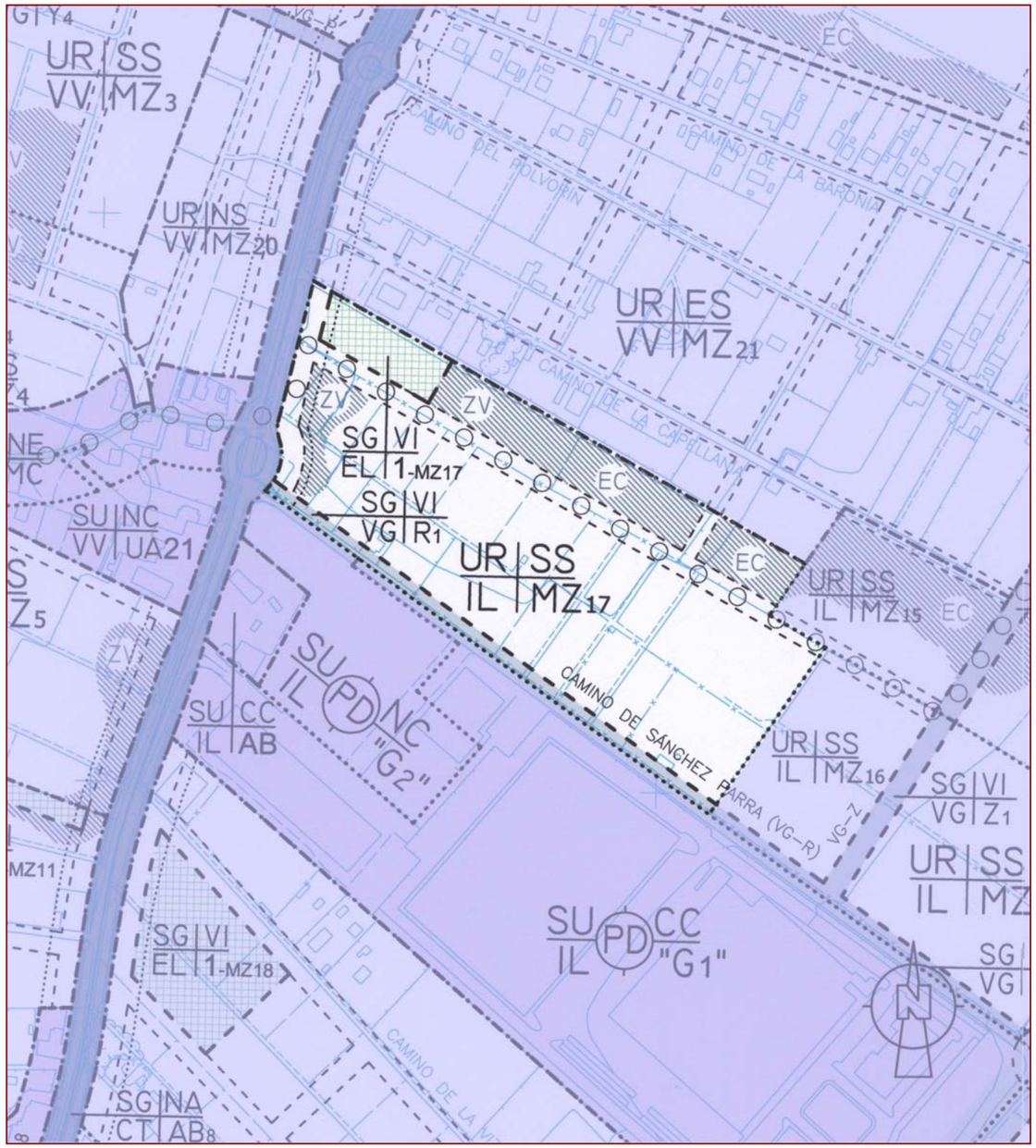
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-17

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-17" – UR/SS/IL/MZ-17.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-21 y Carretera de Abanilla, **Este;** Sector MZ-16 y Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-21, **Oeste;** Carretera de Abanilla y Suelo Urbano Sector "G", y **Sur;** Suelo Urbano Sector "G" y Sector MZ-16.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **93.883,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **104.451,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **104.451,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

62.671m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(R-1) =** **5.568 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-19) =** **5.000 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 10.568 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 9.388,30 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 4.694,15 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "**COOPERACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

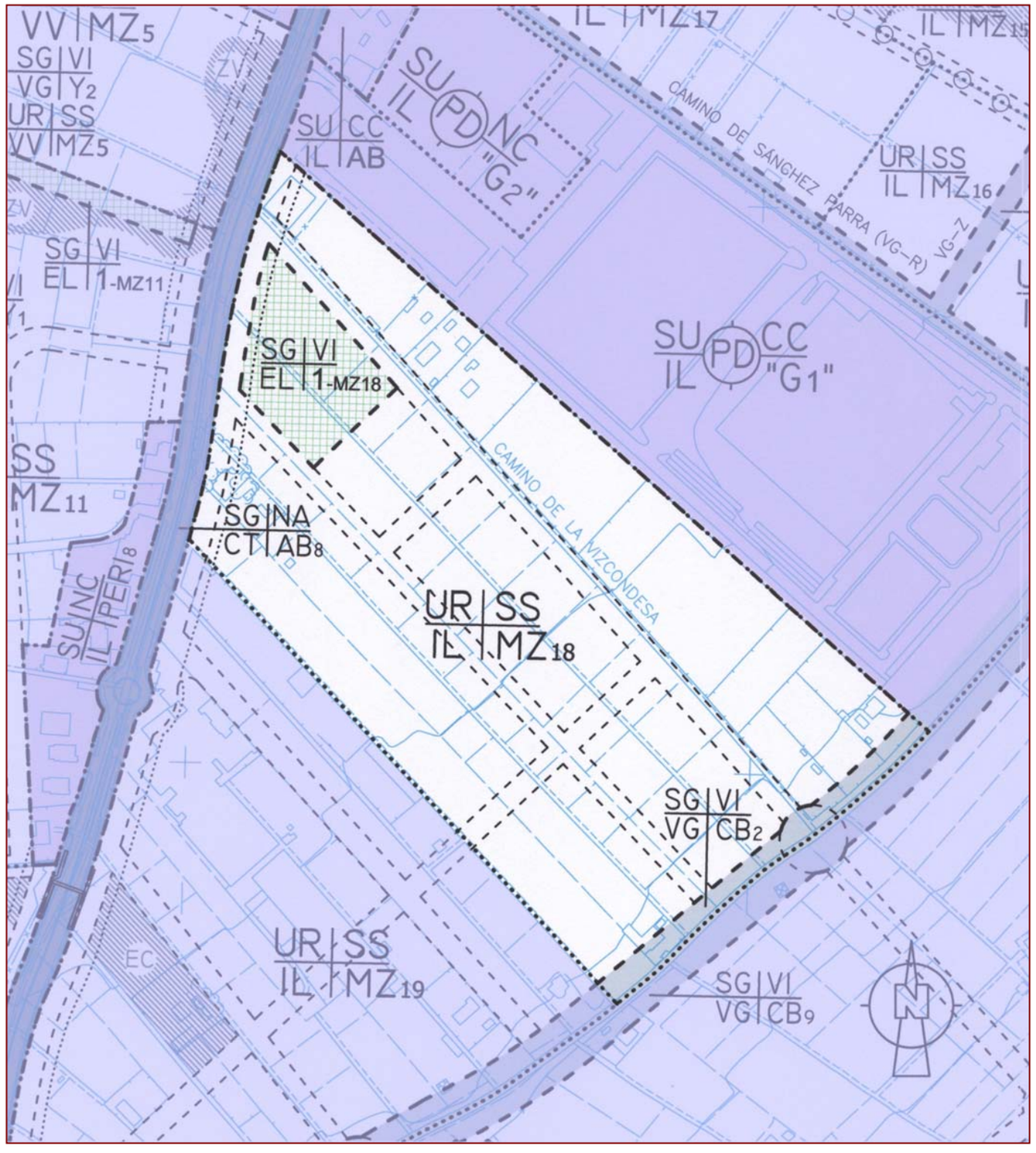
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-18

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-18" – UR/SS/IL/MZ-18.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Suelo Urbano Sector "G" y Carretera de Abanilla, **Este;** Suelo Urbano Sector "G" y Carretera de Benferri, **Oeste;** Carretera de Abanilla y Sector MZ-19, y **Sur;** Sector MZ-19 y Carretera de Benferri.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **200.441,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **222.493,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **222.493,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

133.496 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CB-2) =** **8.052 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-18) =** **14.000 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 22.052 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 20.044,10 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 10.022,05 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 $M.^2$
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 $m.^2/M.^2$
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

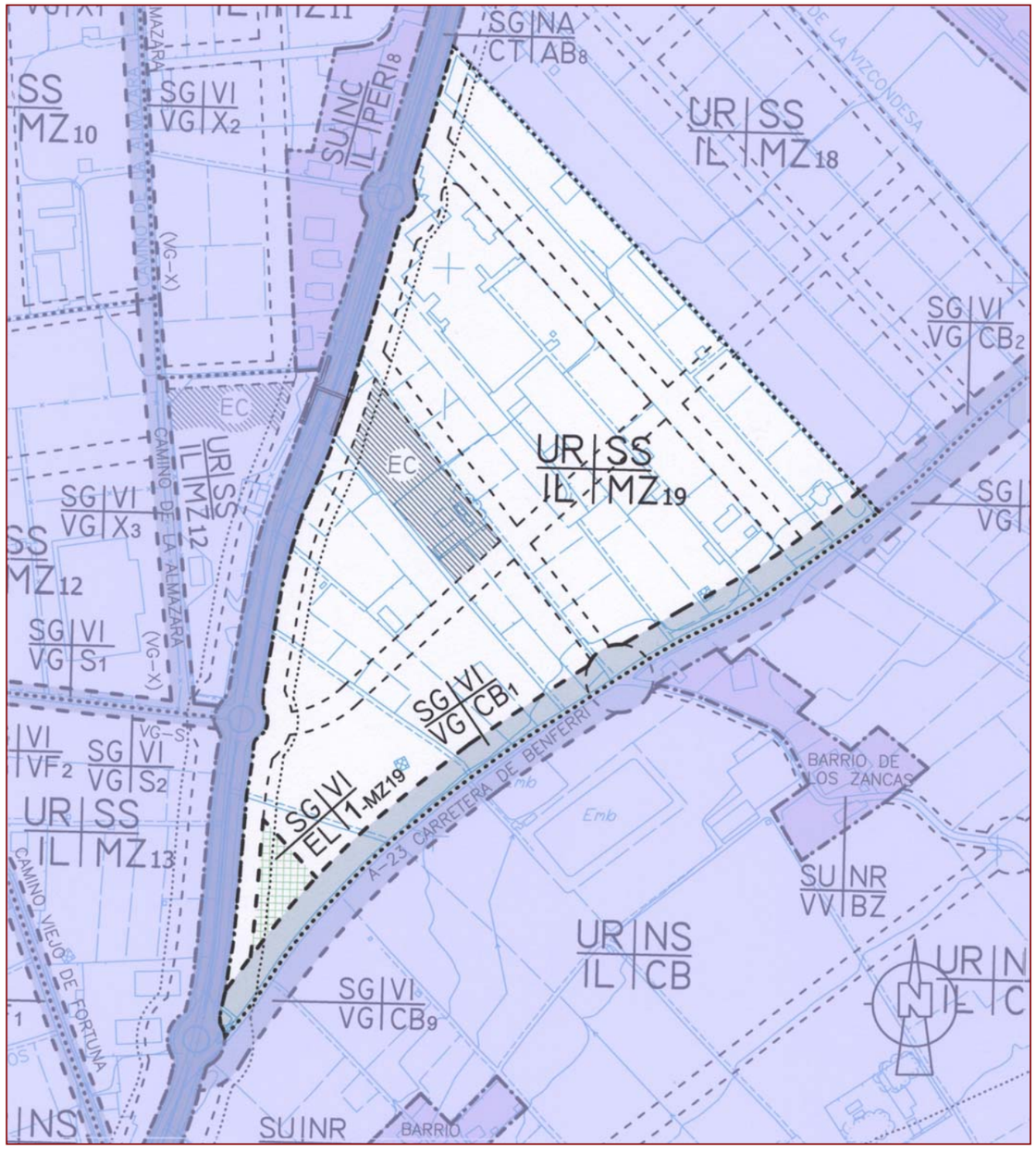
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-19

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-19" – UR/SS/IL/MZ-19.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-18 y Carretera de Abanilla, **Este;** Sector MZ-18 y Carretera de Benferri, **Oeste;** Carretera de Abanilla, y **Sur;** Carretera de Benferri.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **185.123,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **205.989,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **205.989,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

123.593 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro el sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CB-1) =** **17.866 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-19) =** **3.000 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al sector.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 20.866 M.^{2}

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 18.512,30 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 9.256,15 m.^{2}**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES y PARTICULARES DE LA ORDENCIÓN de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuanta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O, y dentro del primer **año** del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capitulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **2 años** siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los **3 años** siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas la características del sector con "Preordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, según lo siguiente:

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.^{2}
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.^{2}/M.^{2}
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

OBSERVACIÓN: Dentro de la delimitación del suelo urbanizable sectorizado de industria ligera denominado (UR/SS/IL/MZ-19), se encuentra localizado funcionando en la actualidad un equipamiento comunitario destinado a uso escolar y que con el desarrollo del referido sector resulta que será incompatible con su uso, por todo lo cual el P.G.M.O. ha entendido que su funcionamiento será transitorio como equipamiento comunitario local, previendo que en la situación futura cuando se produzca el desarrollo del sector MZ-19 quedará en situación de Fuera de Norma Urbanística, y será entonces cuando su utilización como equipamiento comunitario quedará extinguida, y que en el mejor de los casos, la construcción existente se destinará a usos compatibles con los previsto en el Plan Parcial que desarrolle el sector, de modo que ésta con el nuevo uso asignado no quede en situación de Fuera de Norma Urbanística.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco 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 planeamiento.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

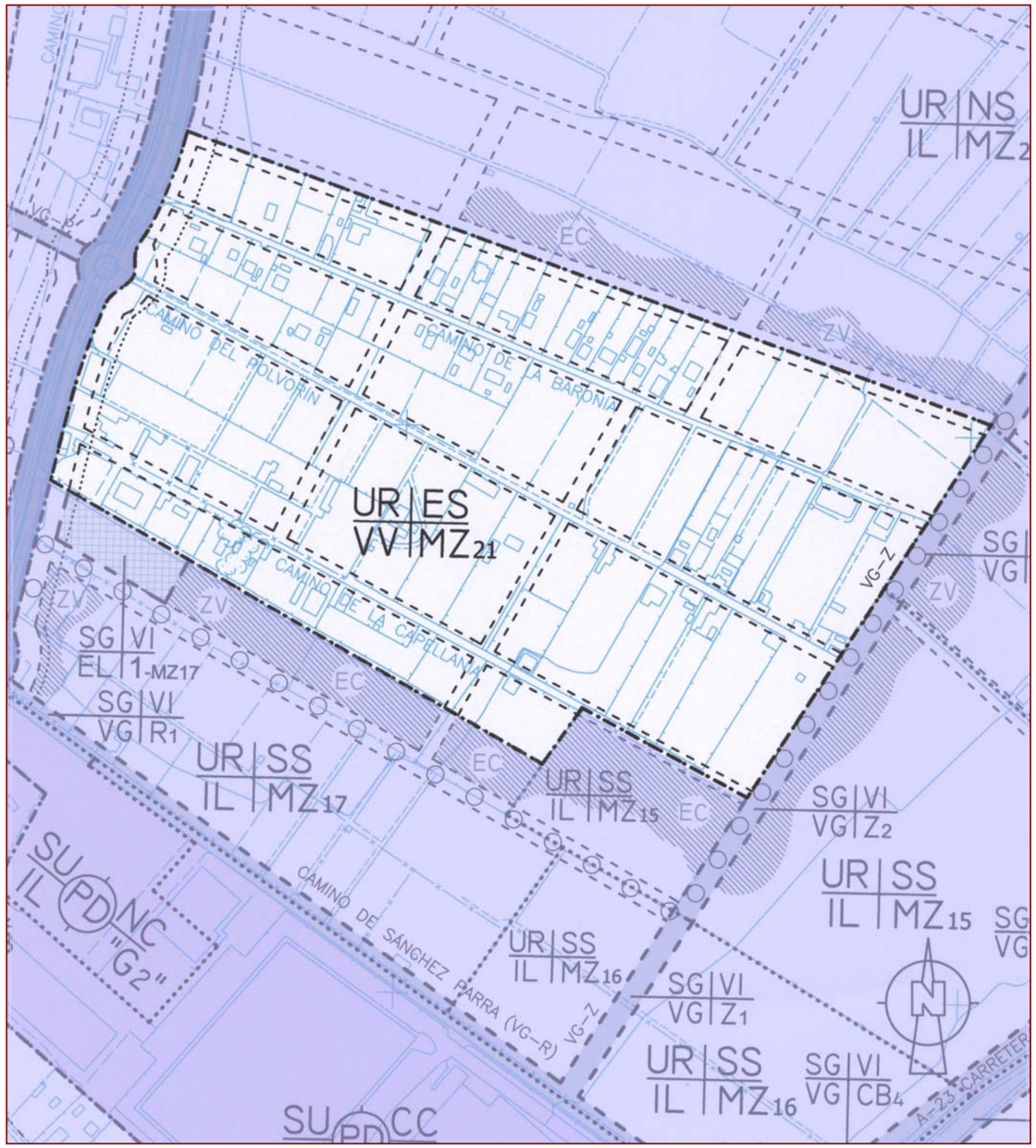
SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO
ÁREAS DE SUELO URBANIZAZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO

MATANZAS

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

FICHA DE SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO AREA “MZ-21”

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO- ÁREA“MZ-21”– UR/ES/VV/MZ-21.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Carretera de Abanilla, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas, **Oeste;** Sectores MZ-15 y MZ-17, **Sur;** Sectores MZ-14 y MZ-15.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **247.419,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **268.934,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **268.934,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / ESPECIAL NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL (MÍNIMA DENSIDAD).

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,23 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del área y a la de los sistemas generales adscritos a la misma).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 61.855 m.^{2} edificables de techo, de los cuales en cada uno de los sectores que se delimiten, se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 100 %, no previéndose régimen de viviendas de protección pública por tratarse de Residencial de Mínima Densidad.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos)::

Densidad Orientativa: 25,02 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas en cada uno de los sectores que con posterioridad se delimiten se ha evaluado teniendo en cuenta dentro del área una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} y será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del área en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el área: 619 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES ESPECIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO:

El Plan Especial que desarrolle cada sector deberá contener una justificación detallada de su delimitación y de su correcta inserción en la estructura territorial que define el Plan, haciendo especial incidencia en su relación con la estructura viaria municipal y los núcleos del entorno inmediato.

Contendrán además un análisis detallado de los equipamientos existentes en el entorno inmediato si los hubiera, y como consecuencia, se especificarán los equipamientos necesarios, tanto de carácter local como general, a localizar en el sector.

Los sectores se delimitarán apoyándose en alguno de sus lados en un camino público tradicional. En todo caso se deberá garantizar una conexión directa con alguna vía de relevancia dentro del entorno.

El Plan Especial deberá contener para todo su ámbito como mínimo las siguientes determinaciones:

- Definición de la red viaria estructurante de los sectores y su conexión con la red general viaria del municipio.
- Definición de las redes generales de Infraestructuras.
- Ubicación de las dotaciones y espacios libres que por su carácter (social, escolar, servicios urbanos, etc.) han ser servir a todos los sectores.
- Ordenación general de usos, intensidades de uso y tipologías edificatorias.
- Definición de la utilización del suelo de sistemas generales.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable especial no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Comunicaiones que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres del suelo urbanizable especial no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Especiales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo con las necesarias condiciones de accesibilidad y demás normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EL en UR/ES: **18.422 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La superficie indicada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable especial no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Espacios Libres del área, dentro de la propia área delimitada.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable especial no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Especiales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/ES: **3.093 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie indicada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable especial no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamientos Comunitarios del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 21.515 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO:

En el suelo urbanizable especial no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable especial no sectorizado, regulado en el art. 205.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 205.3 y 205.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Especial, en suelo urbanizable especial no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,15 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 15% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 8,45 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 2 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable especial no sectorizado, están definidos en el art. 205.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable especial no sectorizado, se establece una superficie mínima de **50.000 m.^{2}**

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 205.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes especiales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

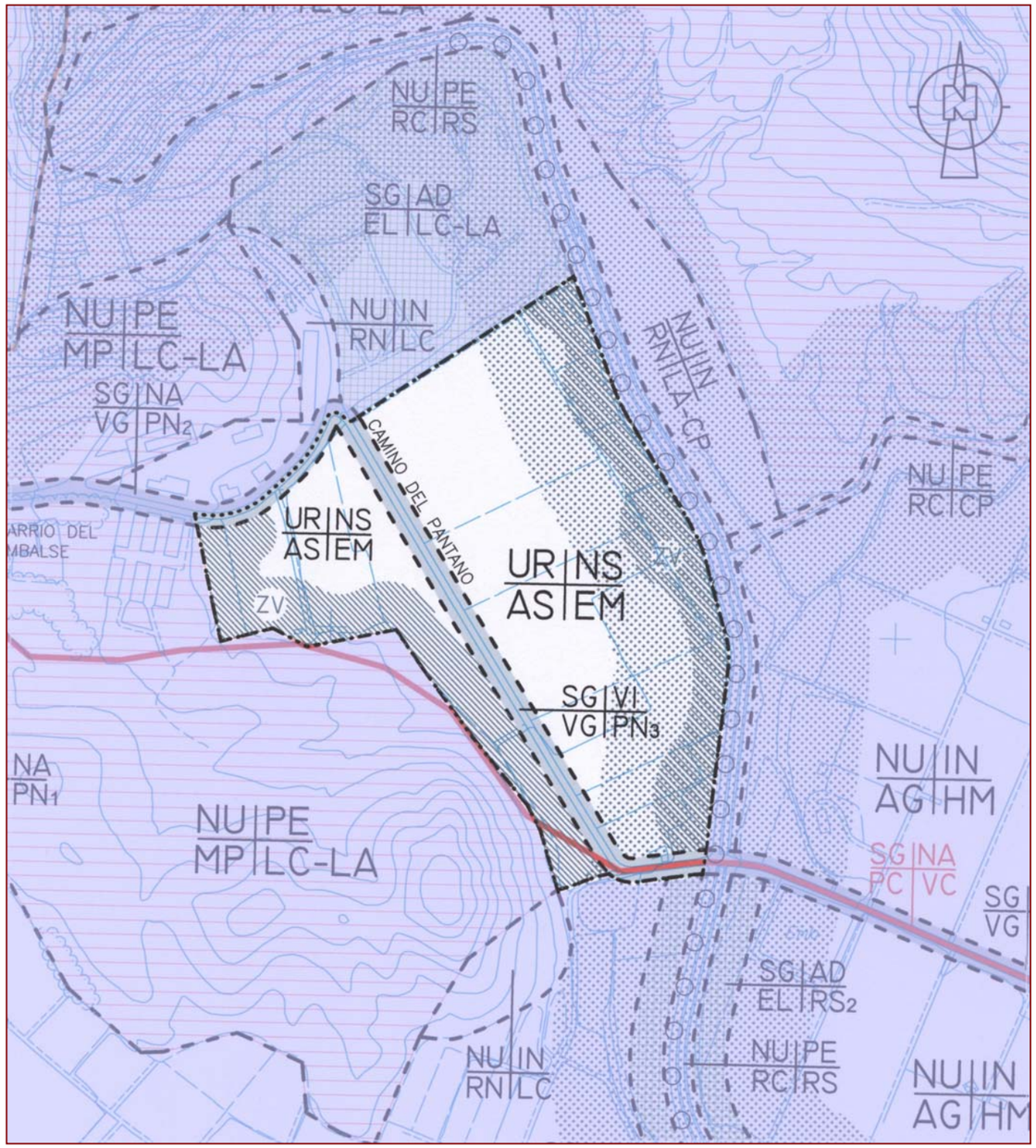
SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SANTOMERA

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA "EM"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA "EM" – UR/NS/AS/EM.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Suelo No Urbanizable de Protección Específica Forestal, **Este;** Suelos No Urbanizables Inadecuados Relieves Naturales y Agrícola, **Oeste;** Suelo No Urbanizable de Protección Específica Forestal, y **Sur;** Suelo No Urbanizable.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **120.489,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **132.752,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **132.752,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

ACTIVIDADES DE SERVICIOS – Área Grupo "B".

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de SERVICIOS TERCIARIOS – Área Grupo "B".

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las Áreas del Grupo "B" con uso característico de SERVICIOS TERCIARIOS en dónde el almacenaje-distribución y determinadas actividades industriales no son compatibles con el mismo y que recoge el art. 52.5. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,25 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 33.188 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

A tenor de lo regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como en el anexo V de la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados instrumentos de planeamiento urbanístico y por entenderlo adecuado y conveniente el P.G.M.O, de Santomera, los planes parciales que desarrollen esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el modo establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un Área de Actividad Económica, en los correspondiente Planes Parciales que la desarrollen deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 206.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable No Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(PN-3) =** **12.263 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 12.263 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 $m.^2/M.^2$ sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 11,80 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 3 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 $M.^2$

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 60.000 $m.^2$

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

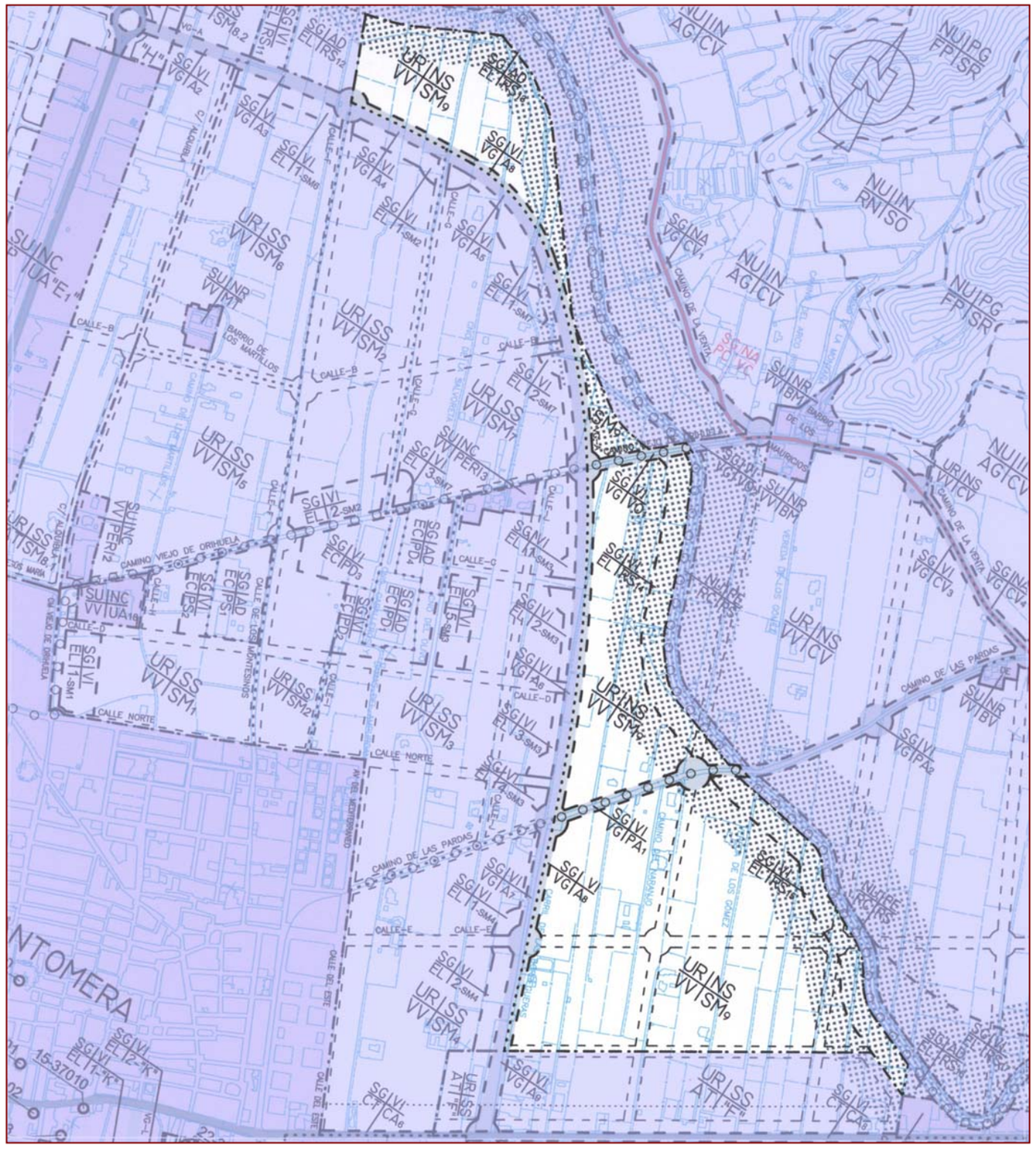
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA “SM-9”

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 10.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA “SM-9” – UR/NS/VV/SM-9.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces, **Este;** Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento de Ramblas y Cauces, **Oeste;** Sectores SM-2, SM-3, SM-4, SM-7 y **Sur;** Sector “F”.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **366.680,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **456.281,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **456.281,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL (BAJA DENSIDAD).

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,40 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del área y a la de los sistemas generales adscritos a la misma).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 182.512 m.^{2} edificables de techo, de los cuales en cada uno de los sectores que se delimiten, se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 %, - 164.261 m.^{2} edificables de techo, y el resto 18.251 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,81 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas en cada uno de los sectores que con posterioridad se delimiten se ha evaluado teniendo en cuenta dentro del área una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} y será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del área en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el área: 1.643 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,50 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO O MANZANA CERRADA: Máximo de 4 plantas (B+3) y 15,15 de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores del área, se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia de cada uno de los sectores.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en los Sectores, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

Los Planes Parciales que desarrollen esta área de suelo urbanizable no sectorizado, preverán que las edificaciones en altura, con un máximo de **4 plantas**, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario iguales o mayores a 30,00 ml.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(A-8) =** **20.871 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(VO-1) =** **3.193 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(PA-1) =** **8.160 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al área: **(RS-14) =** **23.233 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento vinculado al área: **(RS-15) =** **25.931 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de las superficies de los dos fragmentos es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta y continua con el área).

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/NS: **8.213 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie indicada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 89.601 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 15,15 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 4 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 50.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

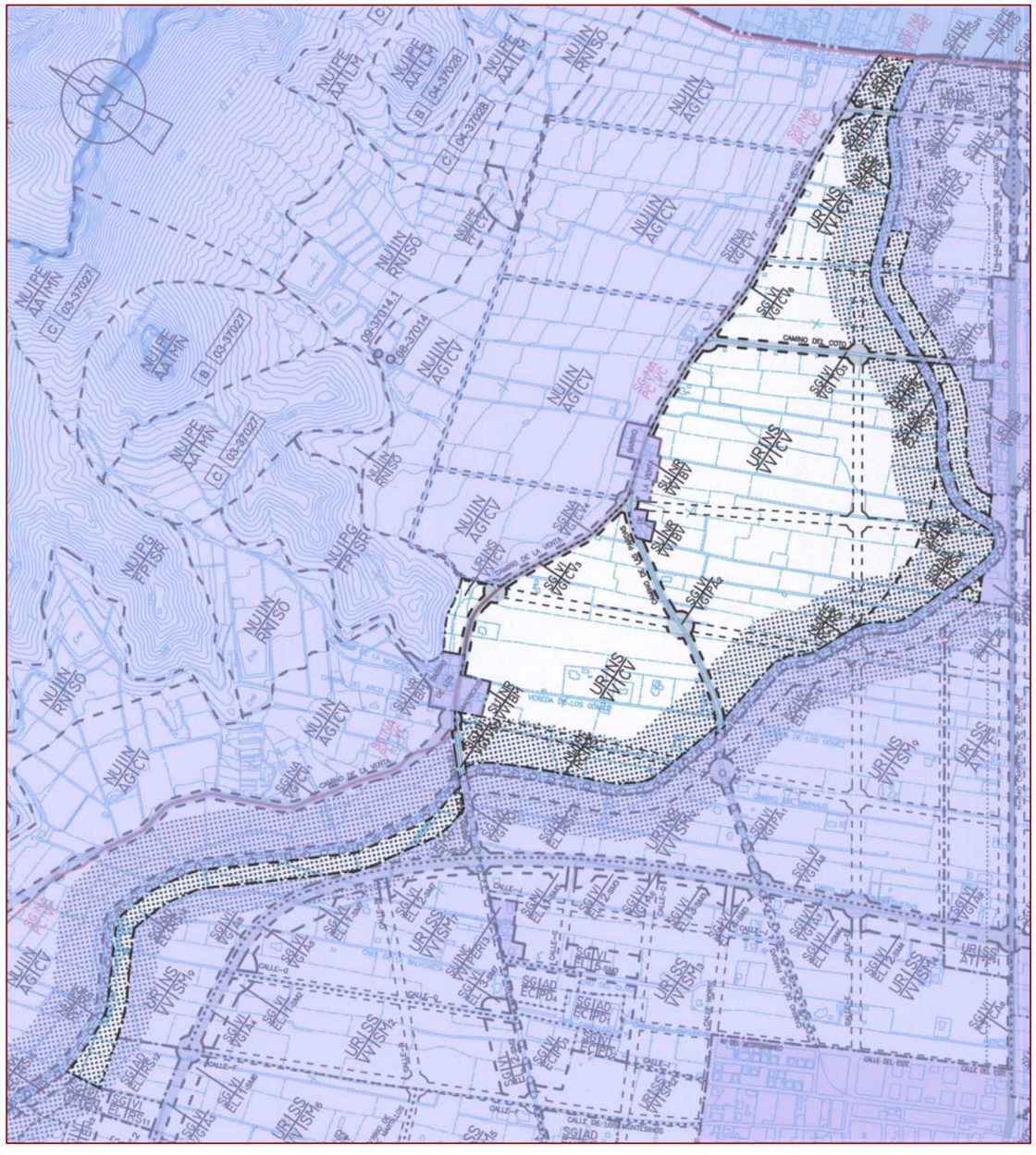
NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SISCAR

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA “CV”

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(VO-2) =** **2.578 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CV-3) =** **9.468 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(PA-2) =** **11.513 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CV-6) =** **10.012 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(TO-3) =** **9.251 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(LL-2) =** **1.424 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al área: **(RS-13) =** **50.088 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-16) =** **1.519 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento vinculado al área: **(RS-17) =** **35.310 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-18) =** **14.203 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-19) =** **12.231 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de las superficies de los diferentes fragmentos es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta).

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/NS: **15.798 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie indicada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 173.395 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 15,15 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 4 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 50.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

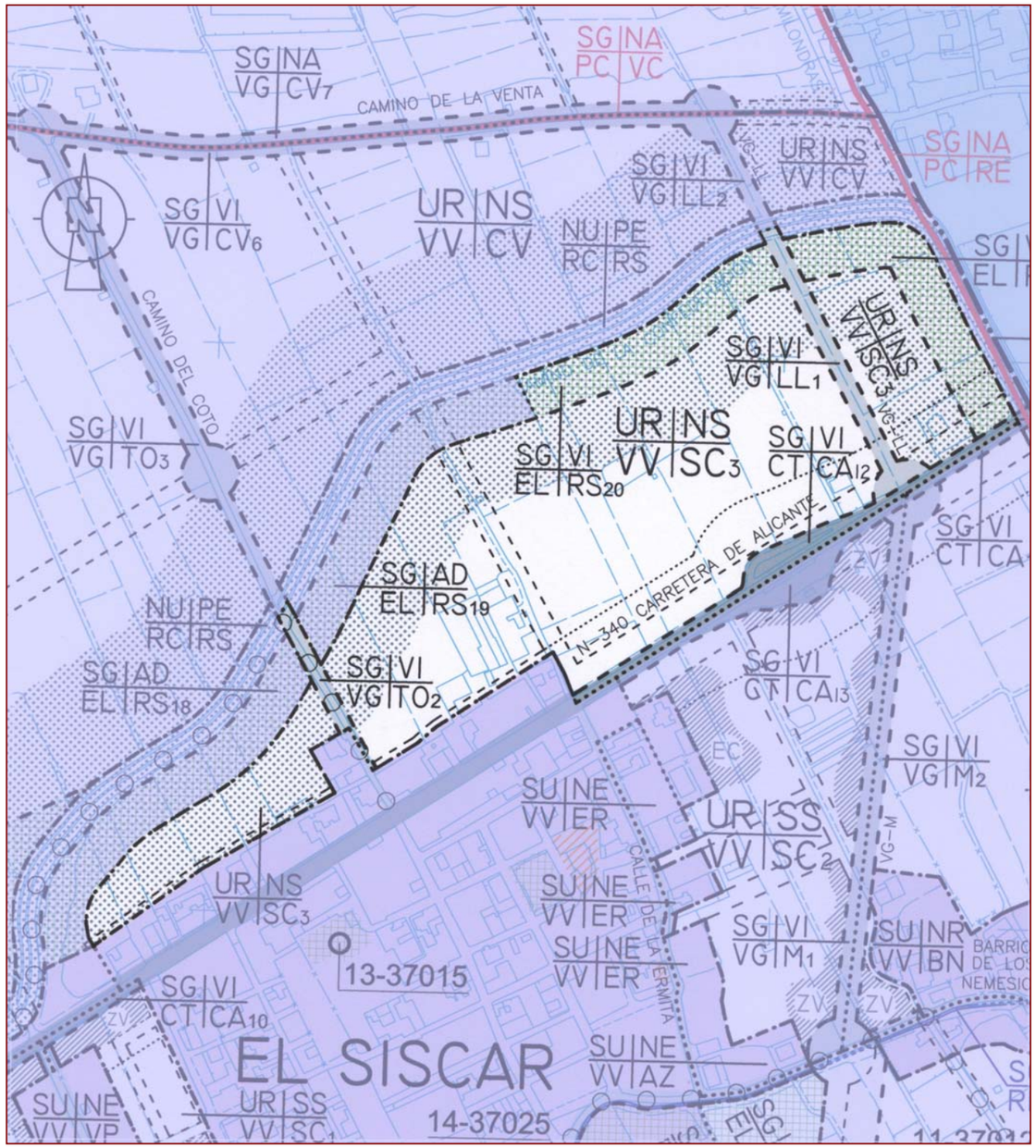
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA “SC-3”

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA “SC-3” – UR/NS/VV/SC-3.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Rambla Salada, **Este;** Sectores SC-5 y SC-3, **Oeste;** Rambla Salada, y **Sur;** Núcleo Urbano de Siscar.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **123.982,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **154.429,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **159.287,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL (BAJA DENSIDAD).

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,40 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del área y a la de los sistemas generales adscritos a la misma).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 61.772 m.^{2} **edificables de techo**, de los cuales en cada uno de los sectores que se delimiten, se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 %, - 55.594 m.^{2} **edificables de techo,** y el resto 6.178 m.^{2} **edificables de techo** a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,85 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas en cada uno de los sectores que con posterioridad se delimiten se ha evaluado teniendo en cuenta dentro del área una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} y será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del área en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el área: 556 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,50 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO O MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores del área, se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia de cada uno de los sectores.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en los Sectores, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(CA-12 =** **4.858 m.^{2}** – (No genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(TO-2) =** **1.855 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(LL-1) =** **4.704 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al área: **(RS-20) =** **10.093 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento vinculado al área: **(RS-21) =** **11.015 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de las superficies de los dos fragmentos es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta y continua con el área).

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/NS: **2.780 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie indicada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 4.858 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 30.447 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 11,80 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 3 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 50.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

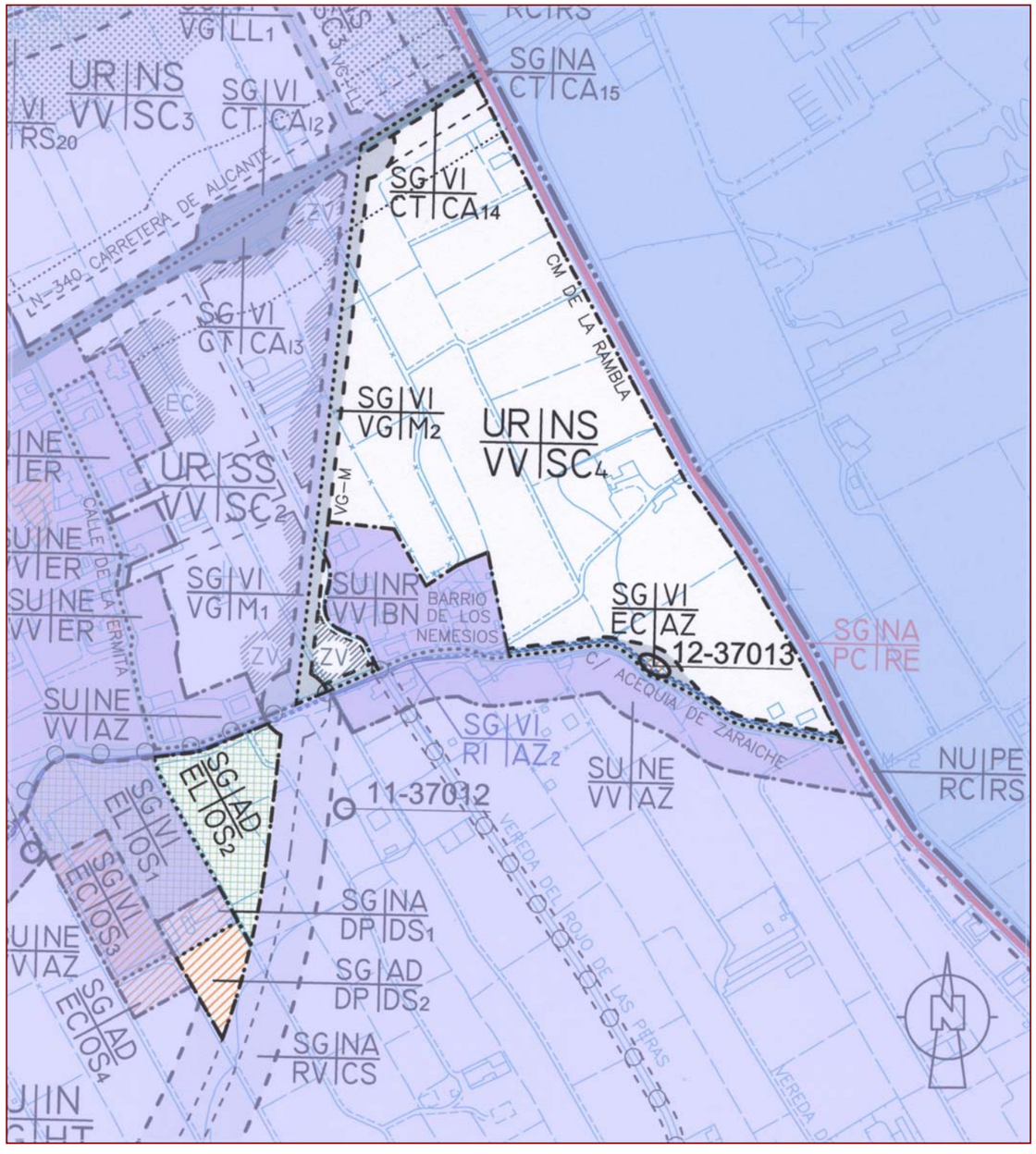
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA “SC-4”

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA “SC-4” – UR/NS/VV/SC-6.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Rambla Salada, **Este;** Sectores SC-5 y SC-3, **Oeste;** Rambla Salada, y **Sur;** Núcleo Urbano de Siscar.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **113.040,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **138.957,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **139.851,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, RESIDENCIAL (BAJA DENSIDAD).

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,40 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del área y a la de los sistemas generales adscritos a la misma).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 55.583 m.^{2} edificables de techo, de los cuales en cada uno de los sectores que se delimiten, se destinará al uso RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 %, - 50.025 m.^{2} edificables de techo, y el resto 5.558 m.^{2} edificables de techo a otros usos complementarios del residencial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.^{2} Construidos):

Densidad Orientativa: 44,23 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas en cada uno de los sectores que con posterioridad se delimiten se ha evaluado teniendo en cuenta dentro del área una superficie construida media por vivienda de 100 m.^{2} y será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del área en Ha- (excluidos los sistemas generales)- Número orientativo de viviendas en el área: 500 Viviendas.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,50 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO O MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 de altura de cornisa.

RÉGIMEN DE USO EXCLUSIVO RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) + (VPJ) – (PRIMAS DE APROVECHAMIENTO PARA USOS PROPUESTOS COMO ALTERNATIVOS AL RESIDENCIAL INDIFERENCIADO):

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores del área, se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del 20% de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia de cada uno de los sectores.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO: El régimen de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para uso residencial de protección pública y residencial de protección para jóvenes a aplicar en los Sectores, será el regulado en el art. 201 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y de acuerdo con los criterios de cálculo del art. 202 de la misma normativa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

Preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(CA-4) =** **894 m.^{2}** – (No genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(M-2) =** **5.624 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AZ-20) =** **343 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AZ-22) =** **2.599 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al área: **(DS-2) =** **3.407 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta).

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al área: **(OS-2) =** **11.096 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma reflejada es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta).

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- EC existente y vinculado al área – Molino de los Binadel:
  347 m.^{2} – (Genera aprovechamiento dentro del área).
- Estándar EC en UR/NS: **2.501 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie de 2.501 m.^{2} coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva de estándar del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 894 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 25.917 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 11,80 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 3 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 50.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS

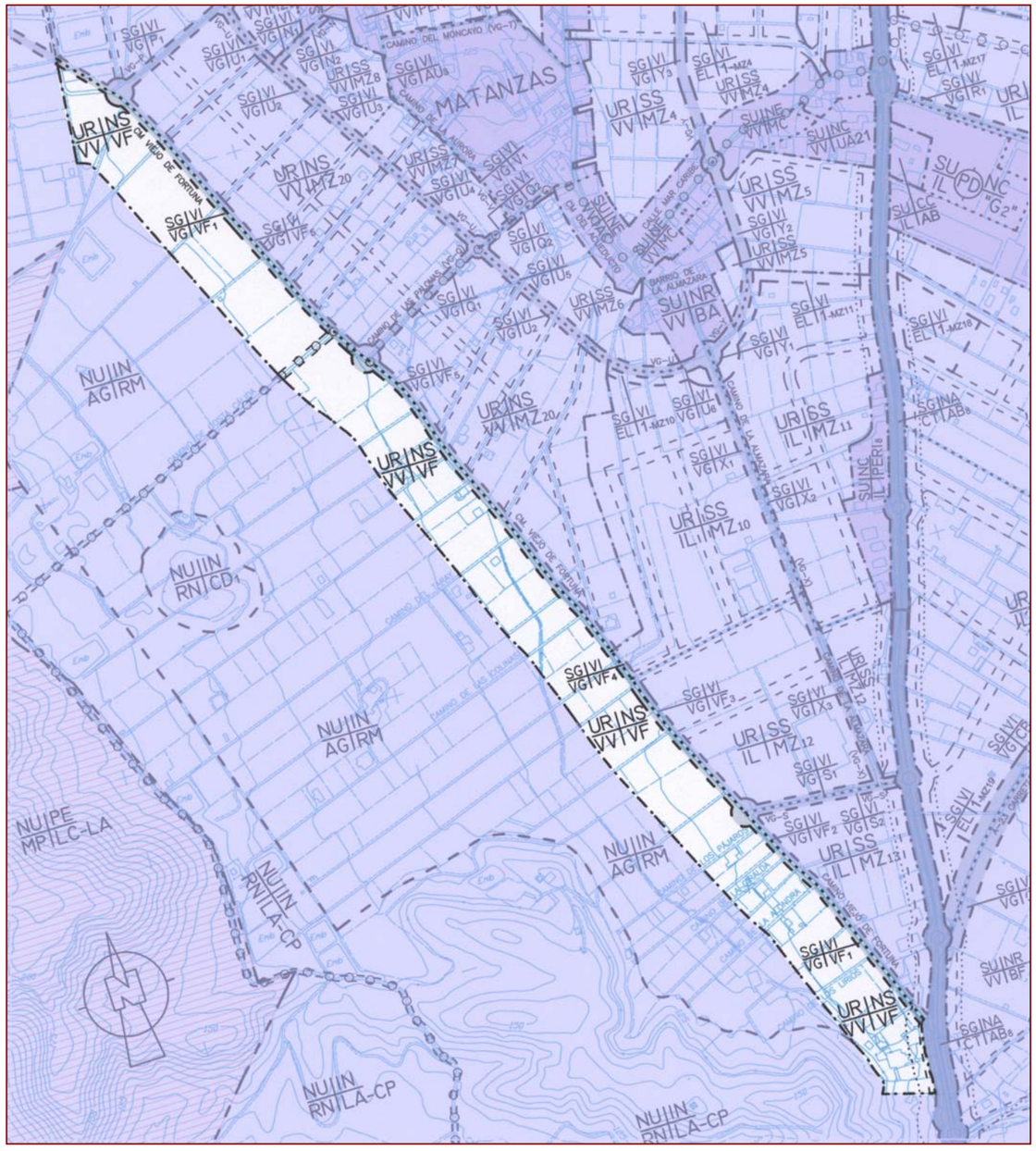
SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

MATANZAS

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA "VF"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(VF-1) =** **23.830 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al área: **(RS-1) =** **19.275 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-2) =** **12.306 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de los fragmentos es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta).

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/NS: **5.640 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie expresada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva de estándar del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 61.051 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 11,80 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 3 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 50.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

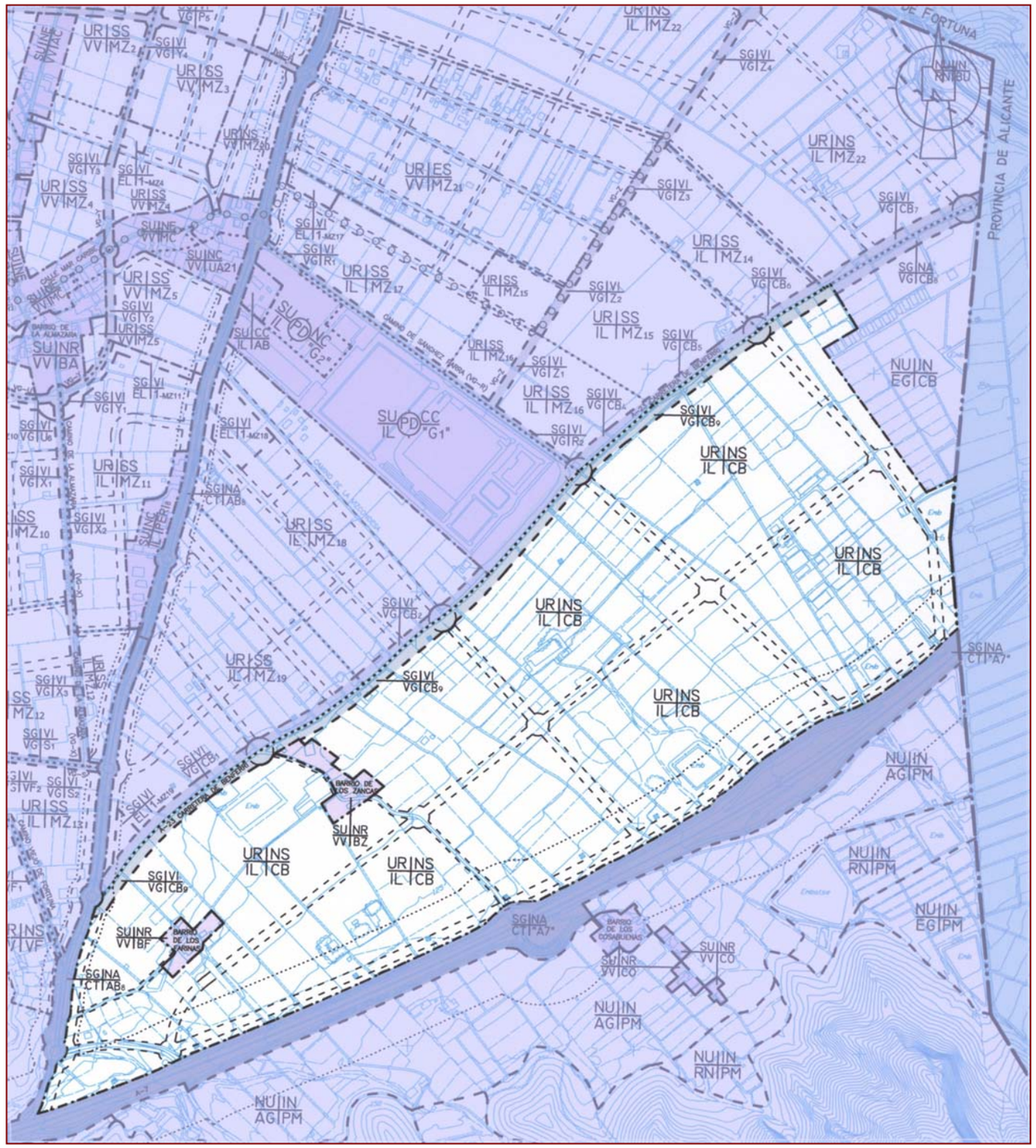
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA “CB”

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 12.500

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA “CB” – UR/NS/IL/CB.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Carretera de Benferri y Suelo No Urbanizable Inadecuado Explotaciones Ganaderas, **Este;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Explotaciones Ganaderas, **Oeste;** Carretera de Benferri y Carretera de Abanilla, y **Sur;** Autovía A-7.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **1.193.893,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **1.379.111,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **1.379.111,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de **INDUSTRIA LIGERA**.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 827.467 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

A tenor de lo regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como en el anexo V de la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados instrumentos de planeamiento urbanístico y por entenderlo adecuado y conveniente el P.G.M.O, de Santomera, los planes parciales que desarrollen esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el modo establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un Área de Actividad Económica, en los correspondiente Planes Parciales que la desarrollen deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 206.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable No Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(CB-9) = 52.564 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

El P.G.M.O. establece para esta área la previsión de una reserva del Sistema General de Espacios Libres equivalente al 5% de la superficie del área:

- Reserva S.G.E.L. adscrita al área: **66.327 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Espacios Libres del área, dentro de la propia área delimitada

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

El P.G.M.O. establece para esta área la previsión de una reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario equivalente al 5% de la superficie del área:

- Reserva S.G.E.L. adscrita al área: **66.327 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 185.218 M.²

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Actividades Industriales y Productivas asimilables a las de encalve rural en todas sus categorías
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.
- **Edificabilidad máxima**: 0,30 $m.^2/M.^2$ sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 30% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 18,50 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 5 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 $M.^2$

.**Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:**

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 80.000 $m.^2$

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

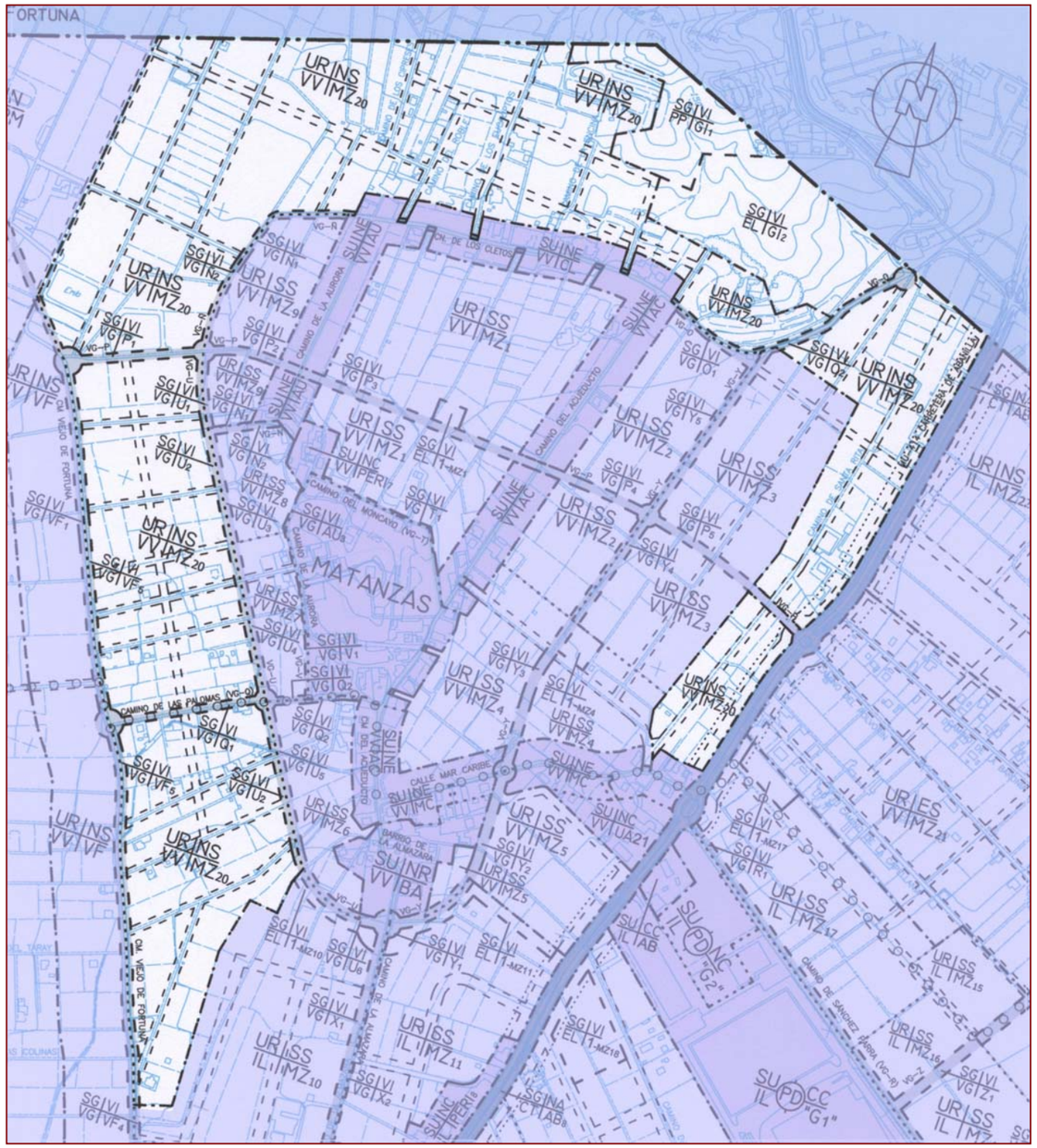
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA "MZ-20"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)


FORTUNA
URINS VVIMZ20
SGIVI PPIGI1
SGIVI ELIGI2
SGIVI VGIN2
URINS VVIMZ20
URISS VVIMZ9
SGIVI VGIP1
SGIVI VGIU1
SGIVI VGIU2
SGIVI VGIVF1
URINS VVIMZ20
SGIVI VGIVF5
SGIVI VGIVF4
SUINE VVICE
SGIVI VGIN1
SGIVI VGIP2
SGIVI VGIN2
URISS VVIMZ8
SGIVI VGIU3
SGIVI VGIAD3
URISS VVIMZ1
SUINE VVIPER1
SGIVI VGIT1
SUINE VVIAC
SGIVI VGIP3
SGIVI VGIY5
URISS VVIMZ2
SGIVI VGIP4
URISS VVIMZ3
SGIVI VGIY4
URINS VVIMZ20
SGIVI VGIO1
SGIVI VGIO2
URINS VVIMZ20
SGIVI VGIT2-MZ4
URISS VVIMZ4
SUINE VVIMC
SUINC VVUA21
SUINR VVIBA
URISS VVIMZ6
URISS VVIMZ5
SGIVI VGIY2
SGIVI VGIY3
SGIVI VGIR1
SGIVI EL1-MZ17
URISS IL1MZ17
SU(PD)NC "G2"
SU(PD)CC IL1AB
SGIVI EL1-MZ18
URISS IL1MZ11
URISS IL1MZ10
SGIVI VGIX1
SGIVI VGIX2
SGIVI VGIZ1
URISS IL1MZ16
URISS IL1MZ15
SU(PD)CC IL1AB "G1"
SGIVI VGIVF6
SGIVI VGIVF7
SGIVI VGIU4
SGIVI VGIU5
SGIVI VGIU6
SGIVI EL1-MZ10
SGIVI EL1-MZ11
SGIVI VGIY1
SGIVI VGIT1-MZ3
SGINA IC1AB
SUINC IC1AB
URISS VVIMZ7
URISS VVIMZ11
URISS VVIMZ10
URINS VVIVF
URINS VVIMZ20
SGIVI VGIVF3
SGIVI VGIVF2
SGIVI VGIU7
SGIVI VGIQ1
SGIVI VGIQ2
SGIVI VGIU8
SGIVI VGIU9
SGIVI VGIVF8
SGIVI VGIU10
SGIVI VGIU11
SGIVI VGIU12
SGIVI VGIVF9
SGIVI VGIU13
SGIVI VGIU14
SGIVI VGIU15
SGIVI VGIU16
SGIVI VGIU17
SGIVI VGIU18
SGIVI VGIU19
SGIVI VGIU20
SGIVI VGIU21
SGIVI VGIU22
SGIVI VGIU23
SGIVI VGIU24
SGIVI VGIU25
SGIVI VGIU26
SGIVI VGIU27
SGIVI VGIU28
SGIVI VGIU29
SGIVI VGIU30
SGIVI VGIU31
SGIVI VGIU32
SGIVI

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(VF-5) =** **15.202 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(U-2) =** **9.983 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Q-1) =** **3.292 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(P-1) =** **3.138 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Ñ-2) =** **2.797 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL-2) =** **104 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL-3) =** **97 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL-4) =** **100 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(O-2) =** **6.080 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al área y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento vinculado al área: **(S.G.P.P. – GI-1) = 35.495 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al área: **(GI-2) =** **71.364 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-3) =** **5.394 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-4) =** **22.001 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de los fragmentos que computan es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Espacios Libres del área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O. – (Ubicación concreta).

El S.G.P.P. (**Sistema General de Paisaje Protegido**), está formado por aquellos terrenos con características paisajísticas relevante pero con orografía y características topográficas que les impiden formar parte de los espacios que computan en el Sistema General de Espacios Libres, al cual se le exige cumplir condiciones de accesibilidad, que no cumple el sistema de paisaje protegido.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/NS: **17.791 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie expresada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva de estándar del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 192.838 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 11,80 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 3 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 50.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

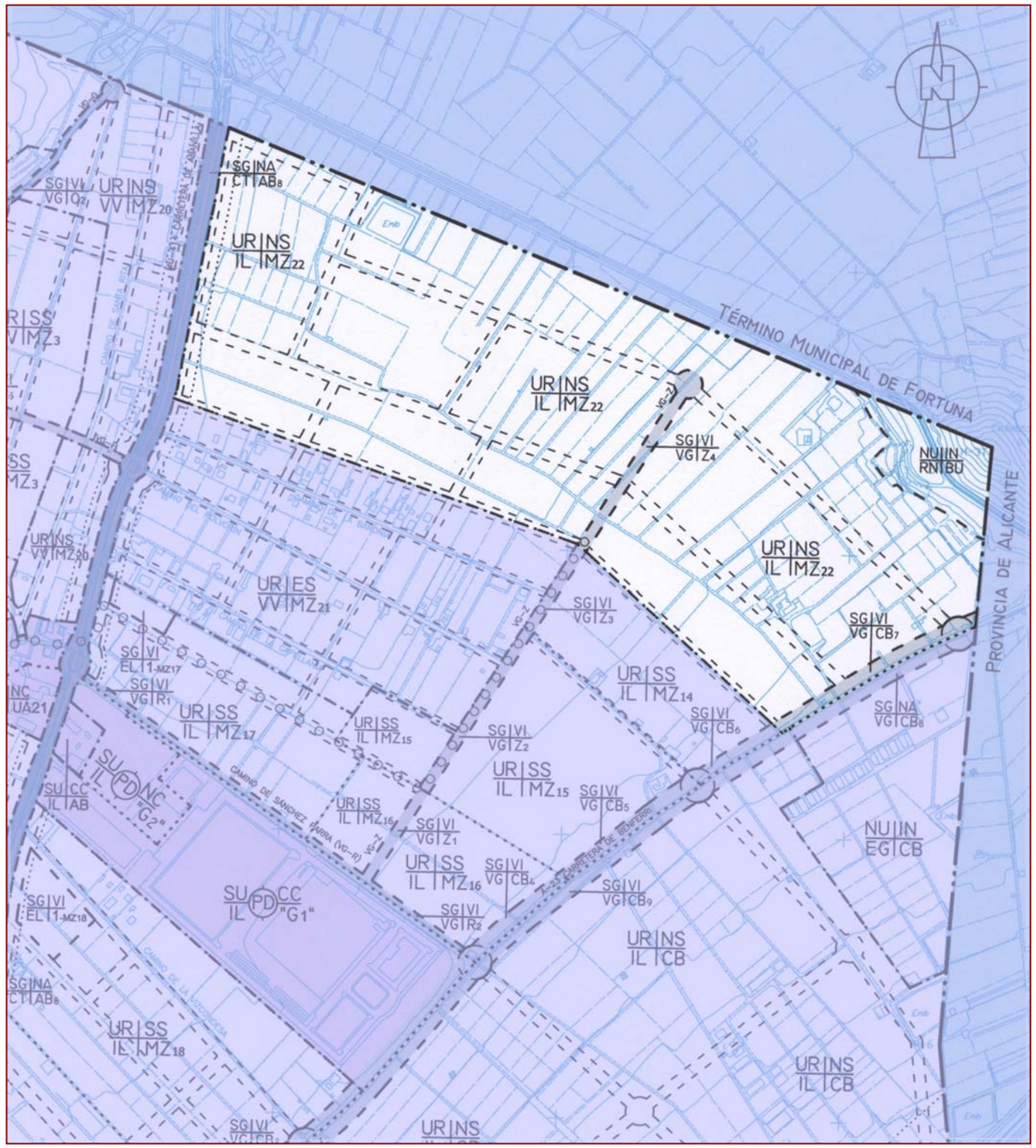
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA "MZ-22"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 10.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA "MZ-22" – UR/NS/IL/MZ-22.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Término municipal de Fortuna, **Este;** Carretera de Benferri y Término municipal de Orihuela, **Oeste;** Carretera de Abanilla, y **Sur;** MZ-22 y MZ-14.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **592.857,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **676.968,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **676.968,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de **INDUSTRIA LIGERA**.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,60 m.^{2}/M.^{2} (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 406.181 m.^{2} edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.^{2} construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O:

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen los sectores del área, se tendrán en cuenta el concepto de "Accesibilidad Universal": Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los sectores del área, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

A tenor de lo regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como en el anexo V de la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados instrumentos de planeamiento urbanístico y por entenderlo adecuado y conveniente el P.G.M.O, de Santomera, los planes parciales que desarrollen esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el modo establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un Área de Actividad Económica, en los correspondiente Planes Parciales que la desarrollen deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 206.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable No Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al área y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al área: **(CB-7) =** **9.869 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Z-4) =** **8.368 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el área, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

El P.G.M.O. establece para esta área la previsión de una reserva del Sistema General de Espacios Libres equivalente al 5% de la superficie del área:

- Reserva S.G.E.L. adscrita al área: **32.937 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Espacios Libres del área, dentro de la propia área delimitada

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

El P.G.M.O. establece para esta área la previsión de una reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario equivalente al 5% de la superficie del área:

- Reserva S.G.E.L. adscrita al área: **32.937 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.^{2}

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 84.111 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiendo como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Actividades Industriales y Productivas asimilables a las de encalve rural en todas sus categorías
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.
- **Edificabilidad máxima**: 0,30 m.^{2}/M.^{2} sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 30% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 18,50 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 5 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 M.^{2}

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 80.000 m.^{2}

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para los sectores que desarrollen el área de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.