



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN



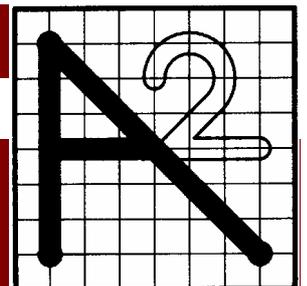
VOLUMEN 3 - Documentación Escrita - (II)

DOCUMENTO "D"

NORMATIVA URBANÍSTICA DEL P.G.M.O.

"D-2-3" FICHAS URBANÍSTICAS.

SUELO NO 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**



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

NORMATIVA URBANÍSTICA BLOQUES DE FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO

**SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SIN CONSOLIDAR
ZONAS REGULADAS POR NORMAS URBANÍSTICAS 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
ÁMBITOS 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+ZEP)

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

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



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

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**



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

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**



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA RELACIÓN DE FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SIN CONSOLIDAR:

ZONAS REGULADAS POR NORMAS URBANÍSTICAS 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 URBANÍSTICA **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 Pícolas.	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 BÁSICOS).****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.e.2.** - **(“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 E₁”.
 - NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.1.1** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 1- U.A. “SECTOR E₁”.
 - NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.1.2** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 2- U.A. “SECTOR E₁”.
 - NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.1.3** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 3- U.A. “SECTOR E₁”.
 - 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:**ÁMBITOS 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 ACTUACIÓN:

- (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 ACTUACIÓN:

- (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 ACTUACIÓN:**

- (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 RESIDENCIAL SECTOR "I" - SANTOMERA.
- PD (UR/SS/VV/"K") - PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR "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 N^a S^a 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 N^a S^a 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-2-3”
NORMATIVA URBANÍSTICA**

SUELO NO URBANIZABLE

FICHAS URBANÍSTICAS



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

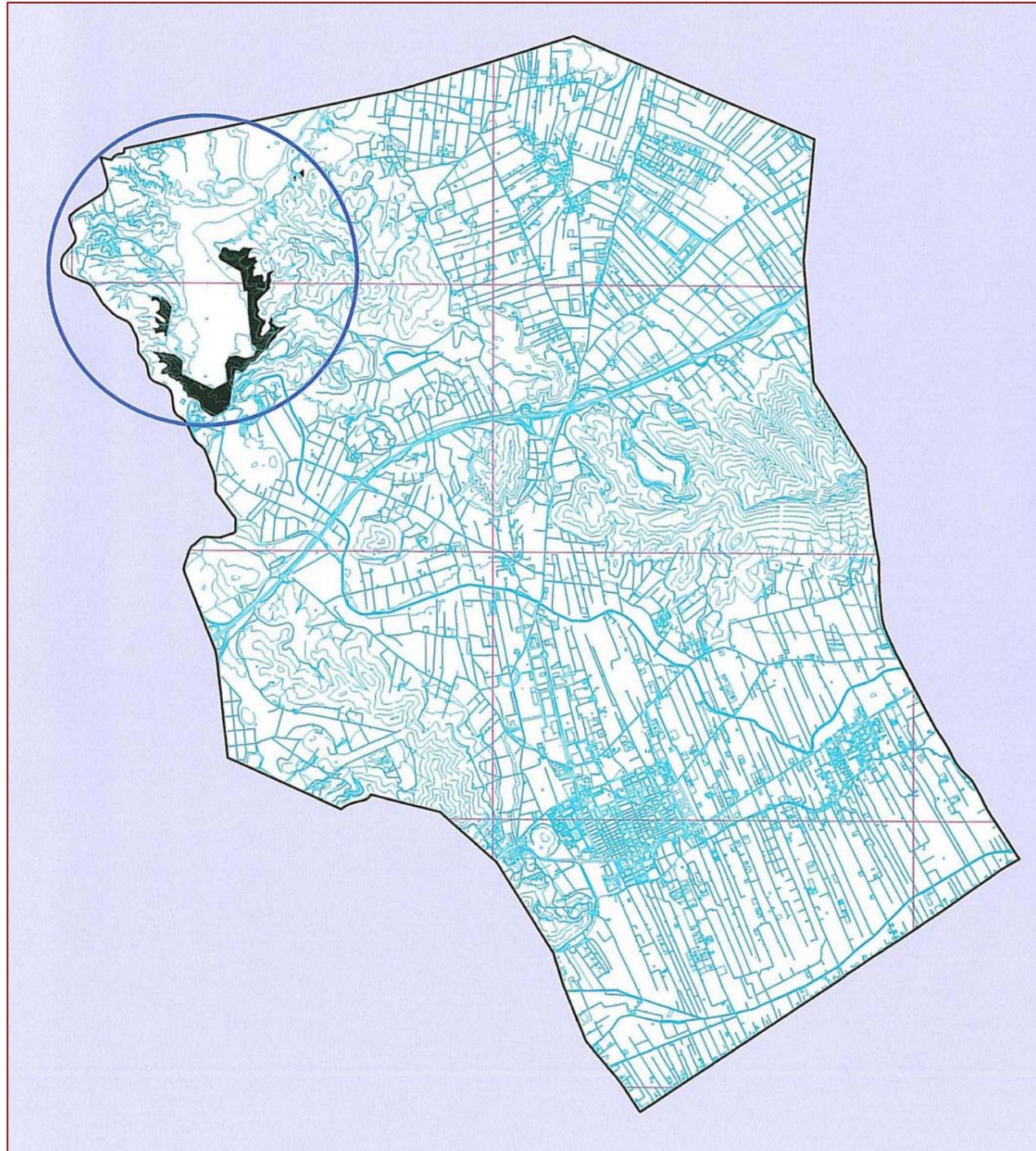
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
CONSERVACIÓN PRIORITARIA- P.O.R.N. AJAUQUE (LIC+ZEP+MONTE PÚBLICO)
ZONA (NU/PE/PORN/SZ-1) - "ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA" – (NU/PE/PORN/SZ-1).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

337.855.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada coincidiendo con el Humedal del Ajaque, Rambla Salada y Embalse de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

Incluida en el Paisaje Protegido del Humedal de del Ajaque y Rambla Salada (Ley Regional 4/1992).
Zona incluida en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarada como LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC) y ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA).
Su planeamiento específico de protección es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Humedal del Ajaque y Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Los usos del suelo en el ámbito del PORN vienen definidos con carácter general por el CAPITULO III: NORMAS RELATIVAS A LA REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES, del TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION, del documento de Normativa aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998.

Son áreas que no poseen usos productivos de carácter intensivo y su vocación de uso es fundamentalmente la conservación, investigación, educación e interpretación ambiental y contemplación de la naturaleza de forma regulada. Determinados aprovechamientos tradicionales de carácter extensivo, como el pastoreo, pueden ser compatibles con la vocación principal de la zona pero deben estar regulados para garantizar esta compatibilidad.

En particular, para esta Zona se definen además los usos preferentes, compatibles e incompatibles, según la definición que de las mismas hace el propio PORN, y que se detallan a continuación.

Todos los usos están condicionados al informe favorable del órgano competente en materia de Natura 2000, garantizándose que con seguridad no existirá ninguna repercusión desfavorable sobre las especies y los hábitats naturales de interés comunitario. En caso de incertidumbre, se aplicará el principio de precaución.

PREFERENTES:

▪ **USOS NATURALISTAS Y FORESTALES.**

Adecuaciones naturalistas.

Parque rural.

▪ Sub-Uso Conservación y regeneración de la naturaleza.

- Conservación activa.
- Restauración ambiental y paisajística.

▪ Sub-Uso Esparcimiento y ocio.

- Actividades al aire libre de escaso impacto.

a) Las acciones destinadas a la conservación, regeneración y recuperación de la fauna, flora, paisaje y hábitats representativos, así como la recuperación del patrimonio cultural.

b) Las actividades de investigación, especialmente aquellas relacionadas con la conservación de los valores y recursos naturales del Paisaje Protegido.

COMPATIBLES:

a) Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados del PORN y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control.

b) La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades.

c) El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

d) El mantenimiento de las actividades agrícolas que actualmente están en explotación, o aquéllas que pudieran ser aconsejadas por los Planes de Conservación derivados del PORN con el objeto de fomentar los valores naturales.

e) La actividad cinegética de acuerdo con la regulación que para la actividad establece el PORN y los planes que lo desarrollen.

f) La pesca en el embalse de Santomera de acuerdo con lo que se establece específicamente para esta actividad en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

g) El pastoreo se considera compatible. Esta actividad podrá ser regulada por los planes sectoriales a fin de hacer compatible el aprovechamiento ganadero con la conservación de valores naturales y la regulación de procesos ecológicos.

h) La apicultura, aunque puntualmente podrá ser limitada en determinadas áreas en razón de la vocación de éstas para uso público.

Todas estas actividades compatibles podrán ser reguladas y limitadas en cuanto a intensidad, modalidad y localización por los planes derivados del PORN para garantizar su compatibilidad con la conservación o recuperación de valores naturales y paisajísticos del Paisaje Protegido. Mientras no estén reguladas por estos planes, la Administración del Paisaje Protegido podrá establecer las medidas que considere necesarias para alcanzar estos objetivos.

INCOMPATIBLES:

a) Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas compatibles y aquellos que tengan por objeto la restauración paisajística según lo establecido en los Planes elaborados al efecto en desarrollo del presente PORN.

b) La apertura de nuevos caminos, pistas o sendas, salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y conservación, así como el asfaltado de las actuales.

c) La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento o conducción de energía, y en general cualquier infraestructura ligada a actividades o usos incompatibles.

d) Los vertidos de cualquier tipo de materiales, abandono de basuras y de desechos.

e) La construcción de edificaciones o instalaciones agropecuarias de nueva planta.

f) La circulación de cualquier tipo de vehículo, así como el aparcamiento de los mismos, fuera de los Viales de Uso Público, salvo los del personal de servicio de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, de los propietarios, arrendatarios y aparceros, y otro personal autorizado.

g) Todas aquellas que impliquen una modificación de las condiciones físicas y biológicas actuales, a excepción de las citadas como compatibles, y en general todas aquellas que sean contradictorias con el destino preferente de esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, el régimen de usos, sus intensidades y el conjunto de condicionantes serán los que se especifiquen en el PORN.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal:

El Paisaje Protegido del Humedal de Ajauque y Rambla Salada, que incluye el Embalse de Santomera, incluido en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), e incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, del Consejero competente en Medio Ambiente (BORM nº 209, de 10 de septiembre de 1998).

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: (NU/PE/AJ/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA y (NU/PE/ZP/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE. No se incluye la zona NU/PE/EC/PORN (USO PÚBLICO INTENSIVO), sin perjuicio de su inclusión legal en el Paisaje Protegido y en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:**PAISAJE PROTEGIDO DEL HUMEDAL DE AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**

Están incluidas en este espacio natural protegido las zonas (NU/PE/AJ/PORN), (NU/PE/ZP/PORN) y (NU/PE/EC/PORN).

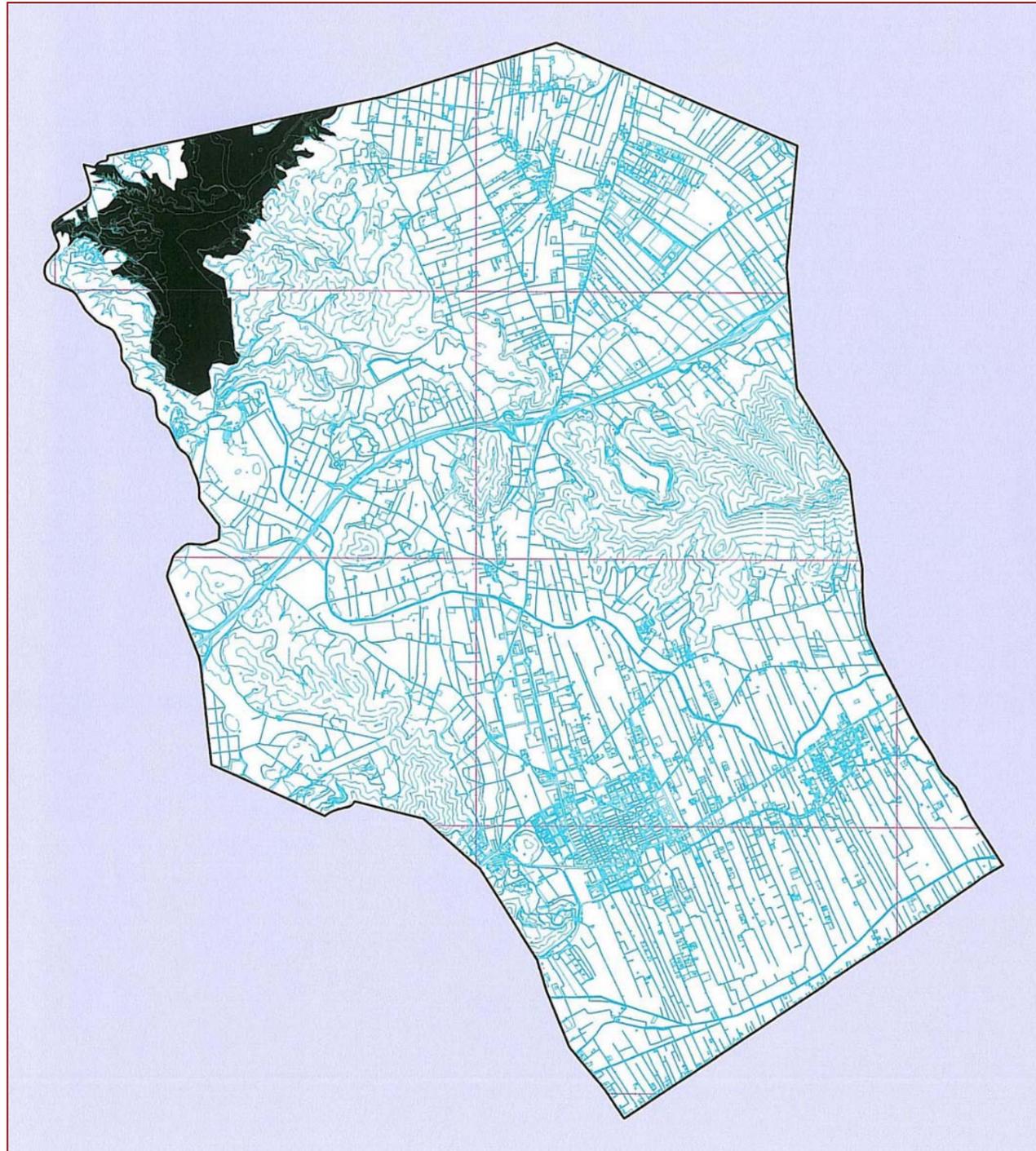
La normativa específica de aplicación será la del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Ley 4 /1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de espacios naturales protegidos, espacios europeos de la red Natura 2000 y la evaluación de repercusiones sobre los mismos, es la Dirección General del Medio Natural.

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
CONSERVACIÓN PRIORITARIA- P.O.R.N. AJAUQUE (LIC+ZEPA)
ZONA (NU/PE/PORN/SZ-2) - "ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA" – (NU/PE/PORN/SZ-2).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

2.201.669.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada coincidiendo con el Humedal del Ajaque, Rambla Salada y Embalse de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

Incluida en el Paisaje Protegido del Humedal de del Ajaque y Rambla Salada (Ley Regional 4/1992).
Zona incluida en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarada como LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC) y ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA).

Su planeamiento específico de protección es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Humedal del Ajaque y Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Los usos del suelo en el ámbito del PORN vienen definidos con carácter general por el CAPITULO III: NORMAS RELATIVAS A LA REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES, del TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION, del documento de Normativa aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998.

Son áreas que no poseen usos productivos de carácter intensivo y su vocación de uso es fundamentalmente la conservación, investigación, educación e interpretación ambiental y contemplación de la naturaleza de forma regulada. Determinados aprovechamientos tradicionales de carácter extensivo, como el pastoreo, pueden ser compatibles con la vocación principal de la zona pero deben estar regulados para garantizar esta compatibilidad.

En particular, para esta Zona se definen además los usos preferentes, compatibles e incompatibles, según la definición que de las mismas hace el propio PORN, y que se detallan a continuación.

Todos los usos están condicionados al informe favorable del órgano competente en materia de Natura 2000, garantizándose que con seguridad no existirá ninguna repercusión desfavorable sobre las especies y los hábitats naturales de interés comunitario. En caso de incertidumbre, se aplicará el principio de precaución.

PREFERENTES:

▪ **USOS NATURALISTAS Y FORESTALES.**

Adecuaciones naturalistas.

Parque rural.

▪ Sub-Uso Conservación y regeneración de la naturaleza.

- Conservación activa.
- Restauración ambiental y paisajística.

▪ Sub-Uso Esparcimiento y ocio.

- Actividades al aire libre de escaso impacto.

a) Las acciones destinadas a la conservación, regeneración y recuperación de la fauna, flora, paisaje y hábitats representativos, así como la recuperación del patrimonio cultural.

b) Las actividades de investigación, especialmente aquellas relacionadas con la conservación de los valores y recursos naturales del Paisaje Protegido.

COMPATIBLES:

a) Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados del PORN y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control.

b) La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades.

c) El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

d) El mantenimiento de las actividades agrícolas que actualmente están en explotación, o aquéllas que pudieran ser aconsejadas por los Planes de Conservación derivados del PORN con el objeto de fomentar los valores naturales.

e) La actividad cinegética de acuerdo con la regulación que para la actividad establece el PORN y los planes que lo desarrollen.

f) La pesca en el embalse de Santomera de acuerdo con lo que se establece específicamente para esta actividad en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

g) El pastoreo se considera compatible. Esta actividad podrá ser regulada por los planes sectoriales a fin de hacer compatible el aprovechamiento ganadero con la conservación de valores naturales y la regulación de procesos ecológicos.

h) La apicultura, aunque puntualmente podrá ser limitada en determinadas áreas en razón de la vocación de éstas para uso público.

Todas estas actividades compatibles podrán ser reguladas y limitadas en cuanto a intensidad, modalidad y localización por los planes derivados del PORN para garantizar su compatibilidad con la conservación o recuperación de valores naturales y paisajísticos del Paisaje Protegido. Mientras no estén reguladas por estos planes, la Administración del Paisaje Protegido podrá establecer las medidas que considere necesarias para alcanzar estos objetivos.

INCOMPATIBLES:

- a) Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas a) Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas compatibles y aquellos que tengan por objeto la restauración paisajística según lo establecido en los Planes elaborados al efecto en desarrollo del presente PORN.
- b) La apertura de nuevos caminos, pistas o sendas, salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y conservación, así como el asfaltado de las actuales.
- c) La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento o conducción de energía, y en general cualquier infraestructura ligada a actividades o usos incompatibles.
- d) Los vertidos de cualquier tipo de materiales, abandono de basuras y de desechos.
- e) La construcción de edificaciones o instalaciones agropecuarias de nueva planta.
- f) La circulación de cualquier tipo de vehículo, así como el aparcamiento de los mismos, fuera de los Viales de Uso Público, salvo los del personal de servicio de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, de los propietarios, arrendatarios y aparceros, y otro personal autorizado.
- g) Todas aquellas que impliquen una modificación de las condiciones físicas y biológicas actuales, a excepción de las citadas como compatibles, y en general todas aquellas que sean contradictorias con el destino preferente de esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, el régimen de usos, sus intensidades y el conjunto de condicionantes serán los que se especifiquen en el PORN.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal:

El Paisaje Protegido del Humedal de Ajauque y Rambla Salada, que incluye el Embalse de Santomera, incluido en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), e incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, del Consejero competente en Medio Ambiente (BORM nº 209, de 10 de septiembre de 1998).

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: (NU/PE/AJ/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA y (NU/PE/ZP/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE. No se incluye la zona NU/PE/EC/PORN (USO PÚBLICO INTENSIVO), sin perjuicio de su inclusión legal en el Paisaje Protegido y en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:**PAISAJE PROTEGIDO DEL HUMEDAL DE AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**

Están incluidas en este espacio natural protegido las zonas (NU/PE/AJ/PORN), (NU/PE/ZP/PORN) y (NU/PE/EC/PORN).

La normativa específica de aplicación será la del correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN), inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Ley 4 /1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de espacios naturales protegidos, espacios europeos de la red Natura 2000 y la evaluación de repercusiones sobre los mismos, es la Dirección General del Medio Natural.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

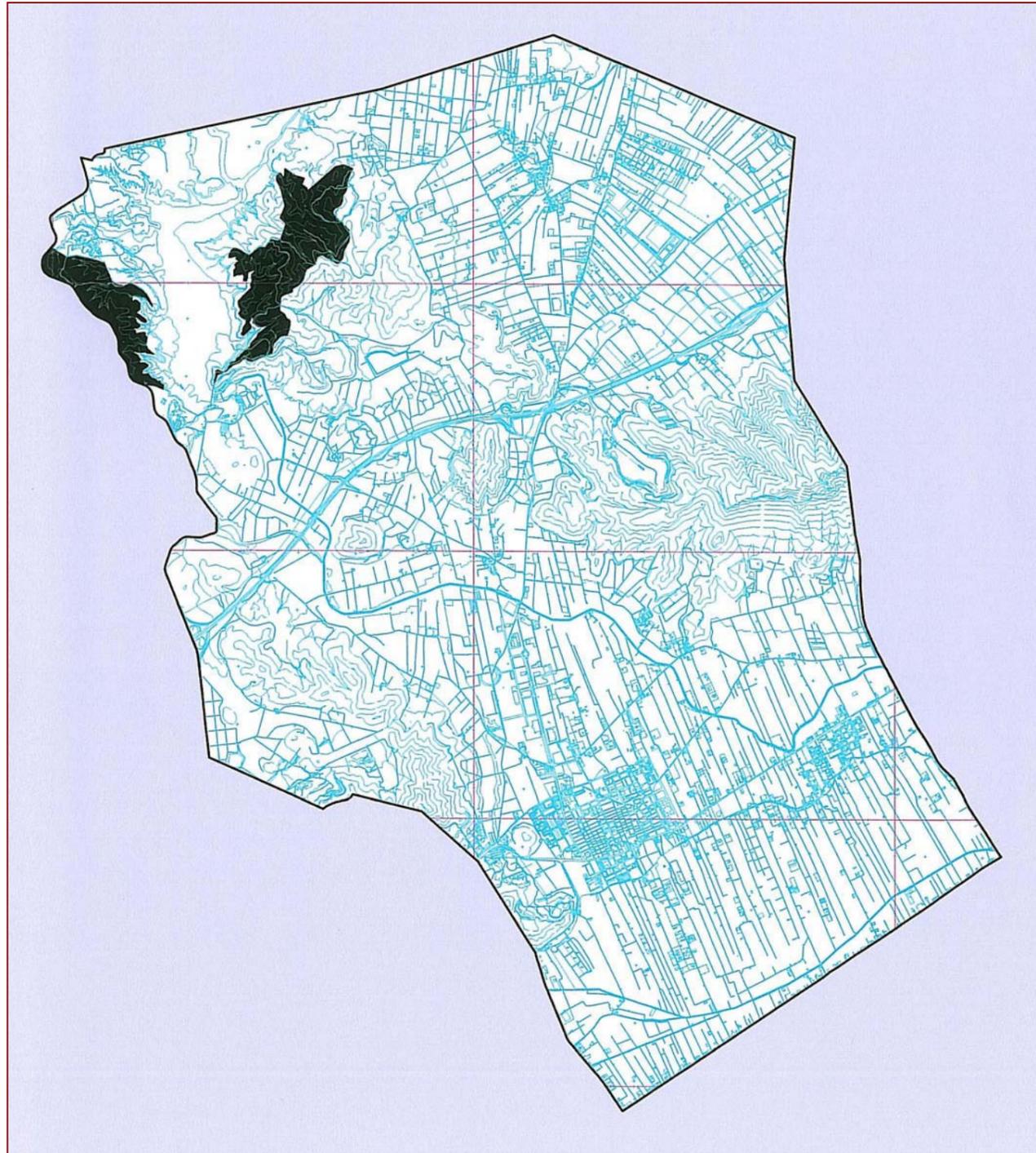
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
CONSERVACIÓN COMPATIBLE- P.O.R.N. AJAUQUE (ZEP+MONTE PÚBLICO)
ZONA (NU/PE/PORN/SZ-3) - "ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE" – (NU/PE/PORN/SZ-3).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1.177.989.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada colindante al Humedal del Ajauque y Rambla Salada y Embalse de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

Incluida en el Paisaje Protegido del Humedal del Ajauque y Rambla Salada (Ley Regional 4/1992).
Zona incluida en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarada como ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEP+).

Su planeamiento específico de protección es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Humedal del Ajauque y Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Los usos del suelo en el ámbito del PORN vienen definidos con carácter general por el CAPITULO III: NORMAS RELATIVAS A LA REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES, del TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION, del documento de Normativa aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998.

Tienen la consideración de Zona de Conservación Compatible áreas en que la conservación y mejora de sus valores naturales es compatible con un cierto grado de usos extensivos o de aprovechamiento primario, incluido el uso agrícola actual, donde existiera a la fecha de publicación de la aprobación del PORN.

La vocación de uso de esta zona es la conservación, regeneración y mejora del medio natural conjugada con determinadas actividades productivas tales como la agricultura en el régimen actual o el pastoreo.

En particular, para esta Zona se definen además los usos preferentes, compatibles e incompatibles, según la definición que de las mismas hace el propio PORN, y que se detallan a continuación.

Todos los usos están condicionados al informe favorable del órgano competente en materia de Natura 2000, garantizándose que con seguridad no existirá ninguna repercusión desfavorable sobre las especies y los hábitats naturales de interés comunitario. En caso de incertidumbre, se aplicará el principio de precaución.

PREFERENTES:

a) Las acciones destinadas a la conservación, regeneración y recuperación de la fauna, flora, paisaje y hábitats representativos, así como la recuperación del patrimonio cultural.

b) Las actividades de investigación, especialmente aquellas relacionadas con la conservación de los valores y recursos naturales del Paisaje Protegido.

c) Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados de este PORN, así como aquellas necesarias para el mantenimiento de la actividad agrícola compatible, y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control.

d) La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades.

e) El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

COMPATIBLES:

Todos aquellos que son compatibles en la Zona de Conservación Prioritaria (*), y la rehabilitación de aquellas instalaciones agropecuarias o construcciones legalmente establecidas. En cualquier caso deberán contar con informe previo de la Administración Ambiental y atender a las disposiciones del PORN.

Para la zona de Los Aceros, el PORN incluye este sector en la Zona de Conservación Compatible pero reconoce la existencia de secanos y protege su conservación activa como aprovechamientos extensivos de valor ambiental notable.

(*) En la Zona de Conservación Prioritaria son usos compatibles:

a) Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados del PORN y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control.

b) La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades.

c) El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

d) El mantenimiento de las actividades agrícolas que actualmente están en explotación, o aquéllas que pudieran ser aconsejadas por los Planes de Conservación derivados del PORN con el objeto de fomentar los valores naturales.

e) La actividad cinegética de acuerdo con la regulación que para la actividad establece el PORN y los planes que lo desarrollen.

f) La pesca en el embalse de Santomera de acuerdo con lo que se establece específicamente para esta actividad en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

g) El pastoreo se considera compatible. Esta actividad podrá ser regulada por los planes sectoriales a fin de hacer compatible el aprovechamiento ganadero con la conservación de valores naturales y la regulación de procesos ecológicos.

h) La apicultura, aunque puntualmente podrá ser limitada en determinadas áreas en razón de la vocación de éstas para uso público.

Todas estas actividades compatibles podrán ser reguladas y limitadas en cuanto a intensidad, modalidad y localización por los planes derivados del PORN para garantizar su compatibilidad con la conservación o recuperación de valores naturales y paisajísticos del Paisaje Protegido. Mientras no estén reguladas por estos planes, la Administración del Paisaje Protegido podrá establecer las medidas que considere necesarias para alcanzar estos objetivos.

INCOMPATIBLES:

a) Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas compatibles y de aquellos que tengan por objeto la restauración paisajística según lo establecido en el presente PORN o en los Planes que lo desarrollen.

b) Cualquier tipo de equipamiento permanente o temporal de uso público que no sirva de vigilancia, limpieza, uso didáctico o científico según lo que dispongan los planes de desarrollo del presente PORN.

c) La circulación de cualquier vehículo a motor, fuera de las zonas de uso público vial, así como el aparcamiento de los mismos, salvo los de servicio de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, de los propietarios, arrendatarios y aparceros, y otro personal autorizado.

d) La apertura de nuevos caminos, pistas o sendas, salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y conservación, o para la actividad agrícola.

e) La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento o conducción de energía, y en general cualquier infraestructura ligada a actividades o usos incompatibles.

f) Los vertidos de cualquier tipo de materiales, abandono de basuras y de desechos.

g) La construcción de edificios e instalaciones agropecuarias de nueva planta.

h) Todas aquellas que impliquen una modificación de las condiciones físicas y biológicas actuales, a excepción de las citadas como compatibles, y en general todas aquellas que sean contradictorias con el destino preferente de esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, el régimen de usos, sus intensidades y el conjunto de condicionantes serán los que se especifiquen en el PORN.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarles significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal:

El Paisaje Protegido del Humedal de Ajauque y Rambla Salada, que incluye el Embalse de Santomera, incluido en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), e incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, del Consejero competente en Medio Ambiente (BORM nº 209, de 10 de septiembre de 1998).

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: **(NU/PE/AJ/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA** y **(NU/PE/ZP/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE**. No se incluye la zona NU/PE/EC/PORN (USO PÚBLICO INTENSIVO), sin perjuicio de su inclusión legal en el Paisaje Protegido y en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:

PAISAJE PROTEGIDO DEL HUMEDAL DE AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.

Están incluidas en este espacio natural protegido las zonas **(NU/PE/AJ/PORN)**, **(NU/PE/ZP/PORN)** y **(NU/PE/EC/PORN)**.

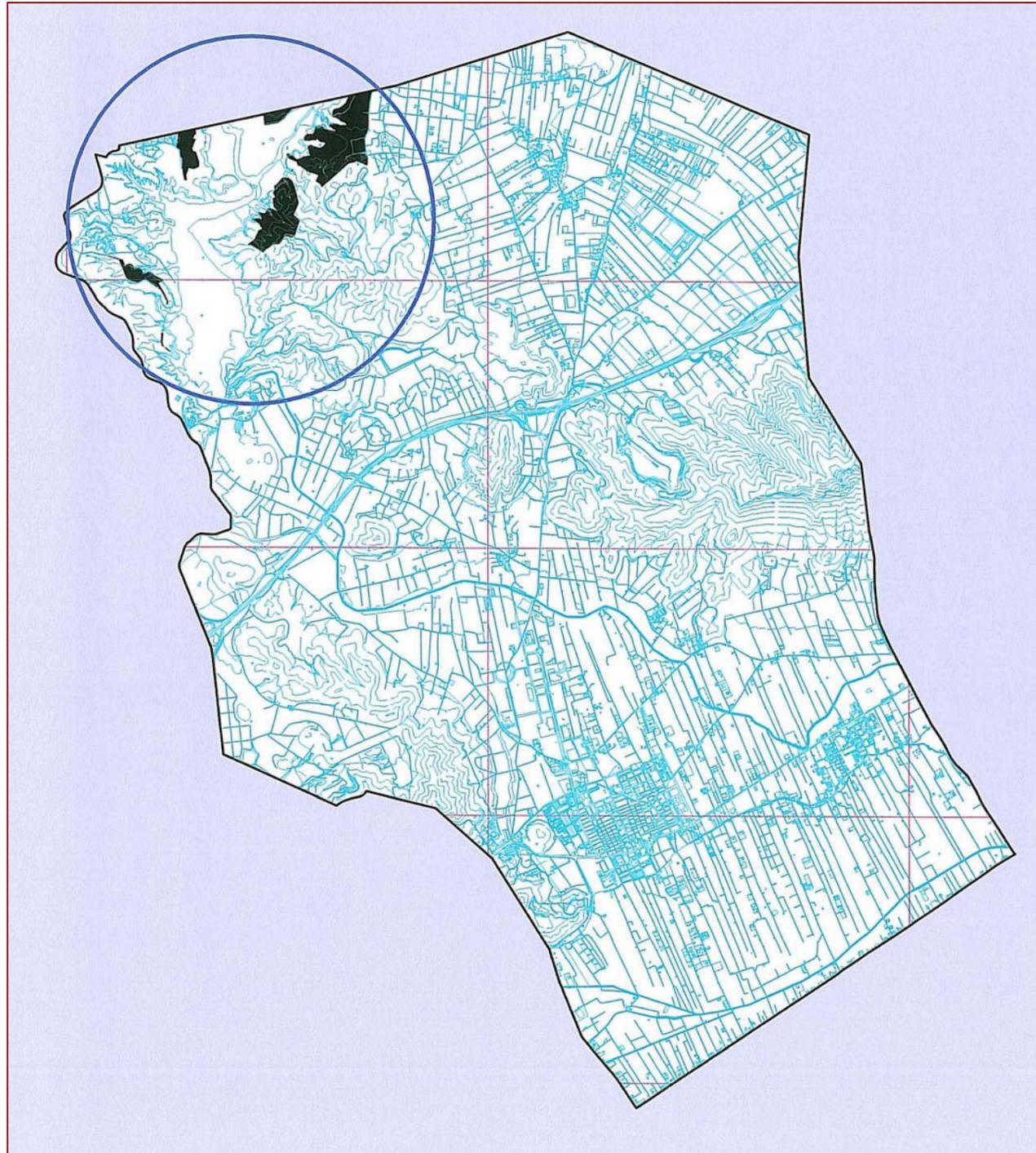
La normativa específica de aplicación será la del correspondiente **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)**, inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectarle de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, **se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar**, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de espacios naturales protegidos, espacios europeos de la red Natura 2000 y la evaluación de repercusiones sobre los mismos, es la Dirección General del Medio Natural.

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
CONSERVACIÓN COMPATIBLE- P.O.R.N. AJAUQUE (ZEPA)
ZONA (NU/PE/PORN/SZ-4) - "ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE" – (NU/PE/PORN/SZ-4).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

526.672.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada colindante al Humedal del Ajauque y Rambla Salada y Embalse de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

Incluida en el Paisaje Protegido del Humedal del Ajauque y Rambla Salada (Ley Regional 4/1992).
Zona incluida en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarada como ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARA LAS AVES (ZEPA).

Su planeamiento específico de protección es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Humedal del Ajauque y Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Los usos del suelo en el ámbito del PORN vienen definidos con carácter general por el CAPITULO III: NORMAS RELATIVAS A LA REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES, del TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION, del documento de Normativa aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998.

Tienen la consideración de Zona de Conservación Compatible áreas en que la conservación y mejora de sus valores naturales es compatible con un cierto grado de usos extensivos o de aprovechamiento primario, incluido el uso agrícola actual, donde existiera a la fecha de publicación de la aprobación del PORN.

La vocación de uso de esta zona es la conservación, regeneración y mejora del medio natural conjugada con determinadas actividades productivas tales como la agricultura en el régimen actual o el pastoreo.

En particular, para esta Zona se definen además los usos preferentes, compatibles e incompatibles, según la definición que de las mismas hace el propio PORN, y que se detallan a continuación.

Todos los usos están condicionados al informe favorable del órgano competente en materia de Natura 2000, garantizándose que con seguridad no existirá ninguna repercusión desfavorable sobre las especies y los hábitats naturales de interés comunitario. En caso de incertidumbre, se aplicará el principio de precaución.

PREFERENTES:

a) Las acciones destinadas a la conservación, regeneración y recuperación de la fauna, flora, paisaje y hábitats representativos, así como la recuperación del patrimonio cultural.

b) Las actividades de investigación, especialmente aquellas relacionadas con la conservación de los valores y recursos naturales del Paisaje Protegido.

c) Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados de este PORN, así como aquellas necesarias para el mantenimiento de la actividad agrícola compatible, y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control.

d) La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades.

e) El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

COMPATIBLES:

Todos aquellos que son compatibles en la Zona de Conservación Prioritaria (*), y la rehabilitación de aquellas instalaciones agropecuarias o construcciones legalmente establecidas. En cualquier caso deberán contar con informe previo de la Administración Ambiental y atender a las disposiciones del PORN.

Para la zona de Los Aceros, el PORN incluye este sector en la Zona de Conservación Compatible pero reconoce la existencia de secanos y protege su conservación activa como aprovechamientos extensivos de valor ambiental notable.

(*) En la Zona de Conservación Prioritaria son usos compatibles:

a) Las instalaciones mínimas requeridas para la gestión y tareas de investigación, seguimiento científico, de acuerdo con lo que establezcan los planes derivados del PORN y contando siempre con mecanismos de amortiguación y control.

b) La circulación a pie, así como las diversas actividades de uso público y de educación ambiental que no supongan alteración física del espacio ni alteración de sus valores y recursos naturales, y en particular que no implique construcción de ninguna nueva infraestructura excepto señalizaciones. El Plan de Uso Público deberá regular estas actividades.

c) El uso y acondicionamiento de construcciones ya existentes para las actividades mencionadas en el párrafo anterior.

d) El mantenimiento de las actividades agrícolas que actualmente están en explotación, o aquéllas que pudieran ser aconsejadas por los Planes de Conservación derivados del PORN con el objeto de fomentar los valores naturales.

e) La actividad cinegética de acuerdo con la regulación que para la actividad establece el PORN y los planes que lo desarrollen.

f) La pesca en el embalse de Santomera de acuerdo con lo que se establece específicamente para esta actividad en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

g) El pastoreo se considera compatible. Esta actividad podrá ser regulada por los planes sectoriales a fin de hacer compatible el aprovechamiento ganadero con la conservación de valores naturales y la regulación de procesos ecológicos.

h) La apicultura, aunque puntualmente podrá ser limitada en determinadas áreas en razón de la vocación de éstas para uso público.

Todas estas actividades compatibles podrán ser reguladas y limitadas en cuanto a intensidad, modalidad y localización por los planes derivados del PORN para garantizar su compatibilidad con la conservación o recuperación de valores naturales y paisajísticos del Paisaje Protegido. Mientras no estén reguladas por estos planes, la Administración del Paisaje Protegido podrá establecer las medidas que considere necesarias para alcanzar estos objetivos.

INCOMPATIBLES:

a) Los movimientos de tierras, cualquiera que sea su volumen, a excepción de los derivados de las prácticas agrícolas compatibles y de aquellos que tengan por objeto la restauración paisajística según lo establecido en el presente PORN o en los Planes que lo desarrollen.

b) Cualquier tipo de equipamiento permanente o temporal de uso público que no sirva de vigilancia, limpieza, uso didáctico o científico según lo que dispongan los planes de desarrollo del presente PORN.

c) La circulación de cualquier vehículo a motor, fuera de las zonas de uso público vial, así como el aparcamiento de los mismos, salvo los de servicio de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, de los propietarios, arrendatarios y aparceros, y otro personal autorizado.

d) La apertura de nuevos caminos, pistas o sendas, salvo que se consideren imprescindibles para la gestión y conservación, o para la actividad agrícola.

e) La localización de nuevas infraestructuras de transporte, saneamiento o conducción de energía, y en general cualquier infraestructura ligada a actividades o usos incompatibles.

f) Los vertidos de cualquier tipo de materiales, abandono de basuras y de desechos.

g) La construcción de edificios e instalaciones agropecuarias de nueva planta.

h) Todas aquellas que impliquen una modificación de las condiciones físicas y biológicas actuales, a excepción de las citadas como compatibles, y en general todas aquellas que sean contradictorias con el destino preferente de esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, el régimen de usos, sus intensidades y el conjunto de condicionantes serán los que se especifiquen en el PORN.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarles significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal:

El Paisaje Protegido del Humedal de Ajauque y Rambla Salada, que incluye el Embalse de Santomera, incluido en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), e incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, del Consejero competente en Medio Ambiente (BORM nº 209, de 10 de septiembre de 1998).

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: **(NU/PE/AJ/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA** y **(NU/PE/ZP/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE**. No se incluye la zona NU/PE/EC/PORN (USO PÚBLICO INTENSIVO), sin perjuicio de su inclusión legal en el Paisaje Protegido y en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:

PAISAJE PROTEGIDO DEL HUMEDAL DE AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.

Están incluidas en este espacio natural protegido las zonas **(NU/PE/AJ/PORN)**, **(NU/PE/ZP/PORN)** y **(NU/PE/EC/PORN)**.

La normativa específica de aplicación será la del correspondiente **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)**, inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectarle de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, **se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar**, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de espacios naturales protegidos, espacios europeos de la red Natura 2000 y la evaluación de repercusiones sobre los mismos, es la Dirección General del Medio Natural.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

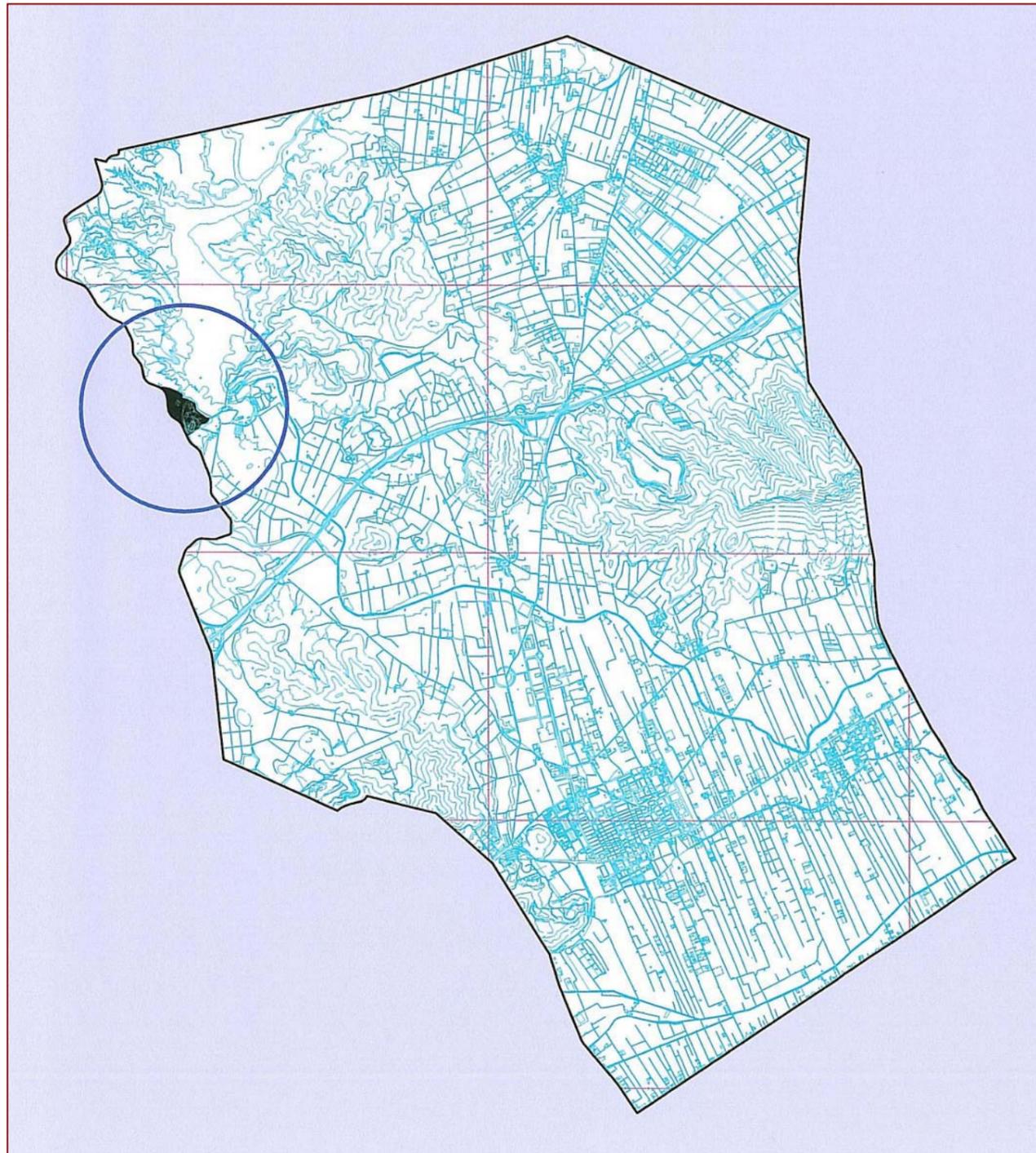
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
USO PÚBLICO INTENSIVO- PORN AJAUQUE (ZEP+MONTE PÚBLICO+USO P. INTENSIVO)
ZONA (NU/PE/PORN-SZ-5) - "ZONA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO INTENSIVO"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"ZONA DE USO DOTACIONAL PÚBLICO INTENSIVO" – (NU/PE/PORN/SZ-5).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

73.582.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Oeste de la Presa de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

Incluida en el Paisaje Protegido del Humedal del Ajauque y Rambla Salada (Ley Regional 4/1992).
Su planeamiento específico de protección es el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Humedal del Ajauque y Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Los usos del suelo en el ámbito del PORN vienen definidos con carácter general por el CAPITULO III: NORMAS RELATIVAS A LA REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES, del TITULO II: NORMAS GENERALES DE PROTECCION, del documento de Normativa aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998.

Corresponde a la zona de la Casa del Agua y otras edificaciones de la Confederación Hidrográfica del Segura, ubicadas en el Embalse de Santomera, donde debe polarizarse el uso intensivo del Paisaje Protegido, así como los proyectos de mantenimiento, mejora o creación de infraestructuras, al objeto de mejorar los servicios al visitante y la población local.

En particular, para esta Zona se definen además los usos preferentes, compatibles e incompatibles, según la definición que de las mismas hace el propio PORN, y que se detallan a continuación.

PREFERENTES:

- a) Las actuaciones destinadas a la ordenación de la zona tales como tratamientos forestales y de ajardinamiento.
- b) Siempre que el PORN lo permita, el mantenimiento o construcción de instalaciones o edificaciones por parte de la Administración para recreo, información, acogida, albergue, investigación, educación, interpretación ambiental ó similar, relacionadas con el uso público.

COMPATIBLES:

- a) Las actividades dirigidas a la aplicación de programas y campañas de educación e interpretación ambiental, incluida la instalación de señalizaciones.
- b) La acampada en las áreas habilitadas para ello.
- c) Las actividades deportivas no organizadas.
- d) Las actividades deportivas organizadas atendiendo a lo que pudiera disponer el Plan de Uso Público.
- e) La adecuación y utilización de construcciones ya existentes para uso público, recreativo o turístico.
- f) La adecuación y utilización de construcciones ya existentes para la instalación de bares y merenderos.
- g) Aquellos otros usos y actividades que sean permitidos y regulados por el Plan de Uso Público.

INCOMPATIBLES:

Todos los restantes, en particular aquellos que sean contradictorios con el destino preferente de esta zona.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, el régimen de usos, sus intensidades y el conjunto de condicionantes serán los que se especifiquen en el PORN.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal:

El Paisaje Protegido del Humedal de Ajauque y Rambla Salada, que incluye el Embalse de Santomera, incluido en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarado como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), e incluido en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, del Consejero competente en Medio Ambiente (BORM nº 209, de 10 de septiembre de 1998).

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: **(NU/PE/AJ/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN PRIORITARIA** y **(NU/PE/ZP/PORN)-ZONA DE CONSERVACIÓN COMPATIBLE**. No se incluye la zona NU/PE/EC/PORN (USO PÚBLICO INTENSIVO), sin perjuicio de su inclusión legal en el Paisaje Protegido y en el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:**PAISAJE PROTEGIDO DEL HUMEDAL DE AJAUQUE Y RAMBLA SALADA.**

Están incluidas en este espacio natural protegido las zonas **(NU/PE/AJ/PORN)**, **(NU/PE/ZP/PORN)** y **(NU/PE/EC/PORN)**.

La normativa específica de aplicación será la del correspondiente **Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN)**, inicialmente aprobado por Orden de 31 de agosto de 1998, así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Ley 4 /1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectarle de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, **se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar**, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de espacios naturales protegidos, espacios europeos de la red Natura 2000 y la evaluación de repercusiones sobre los mismos, es la Dirección General del Medio Natural.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

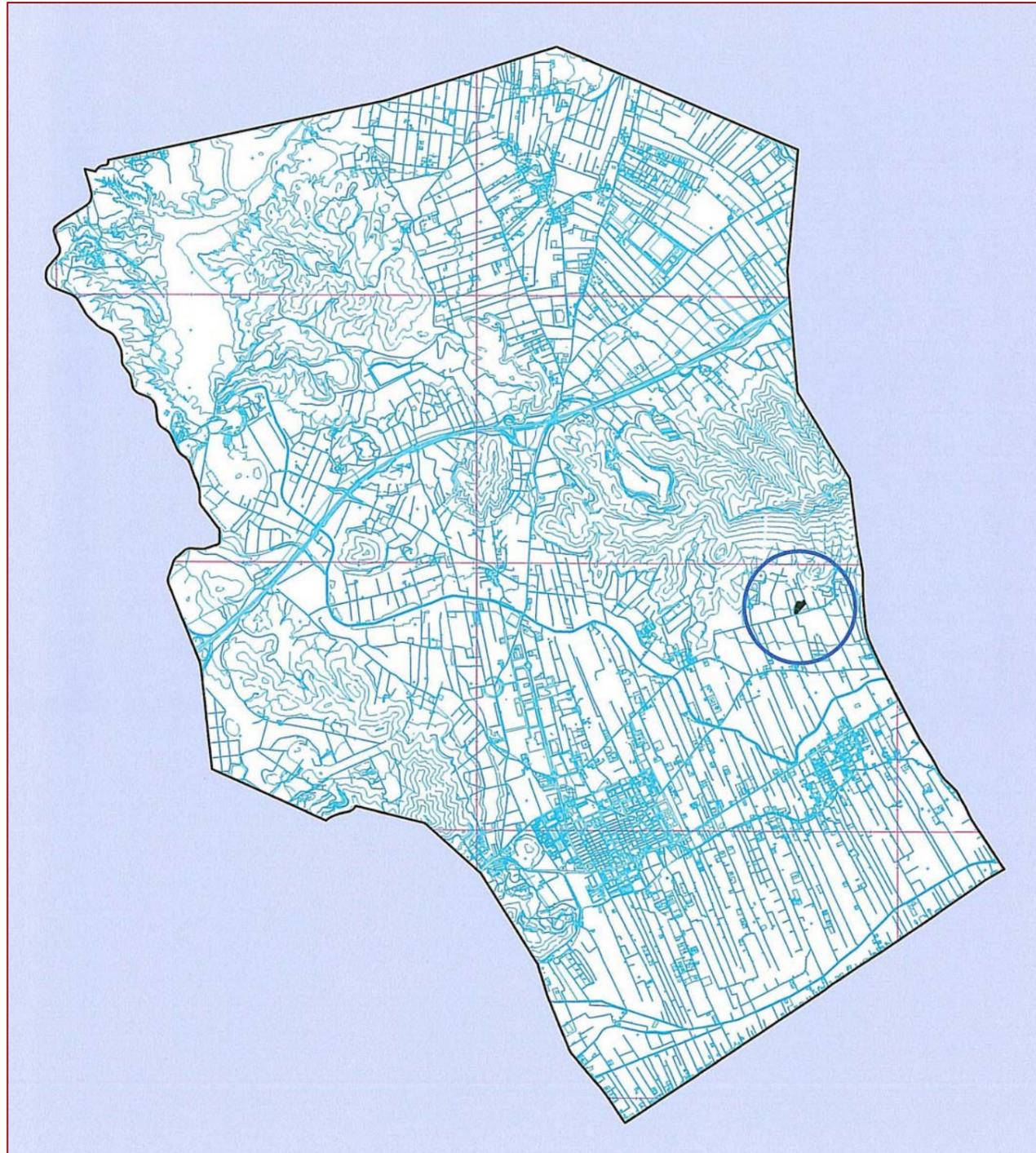
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN FAUNA
ZONA (NU/PE/PF/CY) - "CUEVA DE LAS YESERAS"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"CUEVA DE LAS YESERAS" – (NU/PE/PF/CY).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

7.478.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en la falda Sur de la Sierra de Santomera, colindante con la zona arqueológica de La Mina.

VALORES MAS DESTACABLES:

Zona incluida en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarada como LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC). No dispone aún de planeamiento específico de protección.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Todos los usos permitidos y compatibles están condicionados al informe favorable del órgano competente en materia de Natura 2000, garantizándose que con seguridad no existirá ninguna repercusión desfavorable sobre las colonias de murciélagos. En caso de incertidumbre, se aplicará el principio de precaución.

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.

Específicamente, se permite el cerramiento de la cueva con dispositivos que no perjudiquen el trasiego de murciélagos, así como la rehabilitación ambiental del paraje.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Todos aquellos que sean informados favorablemente por el órgano competente en gestión de Natura 2000, previa evaluación de sus repercusiones, en los términos previstos por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores y en particular todos aquellos que puedan perjudicar las condiciones de habitabilidad de la cueva para las importantes colonias de murciélagos existentes.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,0025 m^2/M^2) - (0,25 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

ESPACIOS DE MUY ALTO VALOR ECOLÓGICO, DE INTERÉS A ESCALA EUROPEA Y ESTATAL:

La Cueva de las Yeseras, incluida en la red Natura 2000 de espacios protegidos europeos y declarada como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

La zona de ordenación incluida es la **NU/PE/FP/CY-(PROTECCIÓN FAUNA)**, denominada asimismo **"Cueva de Las Yeseras"**.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:**LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA DE LA CUEVA DE LAS YESERAS.**

Se incluye en este LIC la zona ordenación **(NU/PE/FP/CY) - "Cueva de Las Yeseras"**.

La normativa específica de aplicación será la del instrumento normativo específico a aprobar por la Comunidad Autónoma, así como el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, en su caso, la Ley 4 /1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, y la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectarle de forma apreciable, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, **se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar**, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de espacios naturales protegidos, espacios europeos de la red Natura 2000 y la evaluación de repercusiones sobre los mismos, es la Dirección General del Medio Natural.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

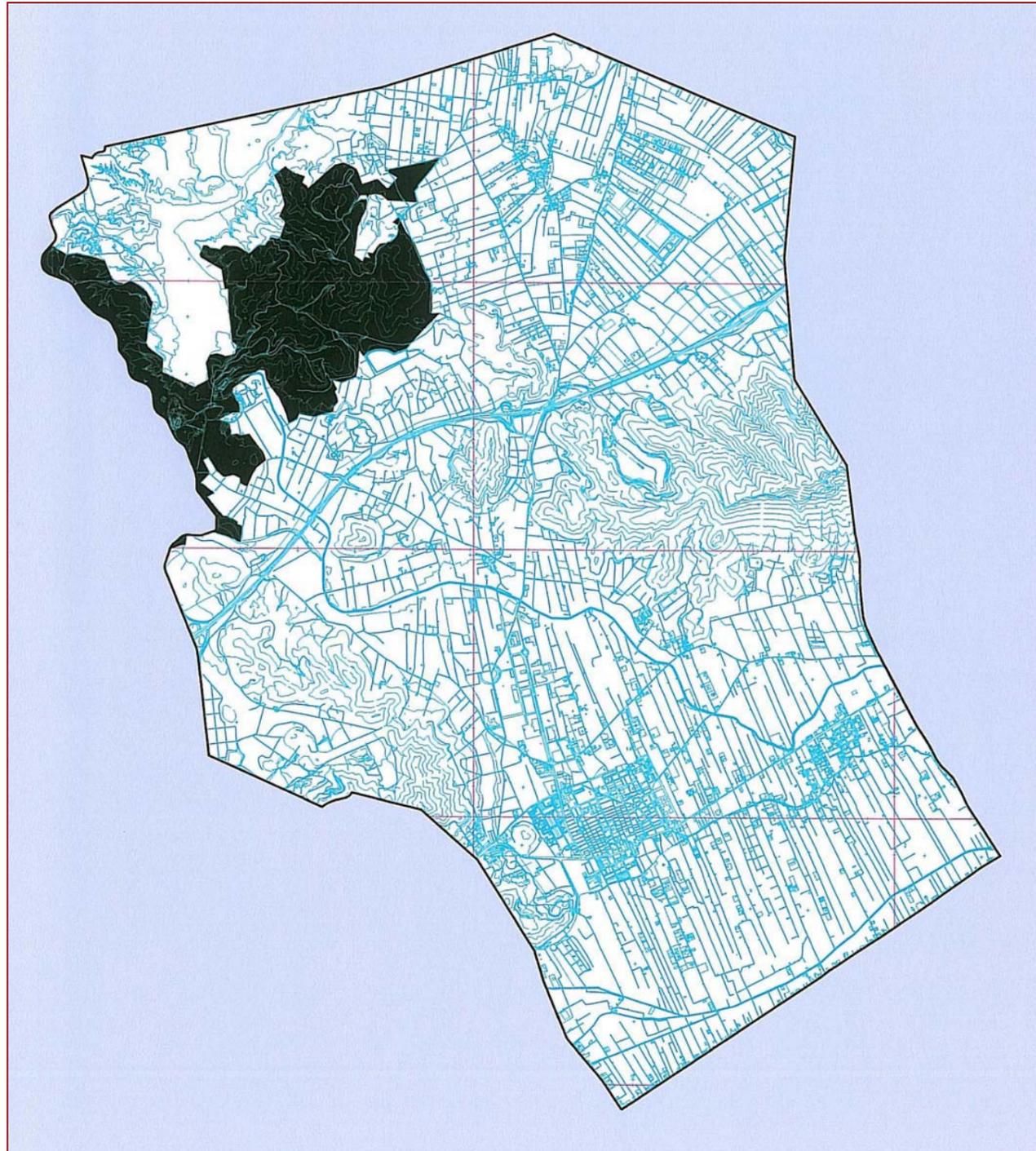
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
FORESTAL PROTEGIDO – MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA
ZONA (NU/PE/FP/LC-LA) - “LOS CUADROS - LOS ASPEROS”**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
“LOS CUADROS - LOS ÁSPEROS” – (NU/PE/FP/LC-LA).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1.986.372.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona forestal localizada desde el Noroeste y Oeste del término municipal de Santomera hasta el Sureste del Embalse de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

ESPACIO DE INTERÉS NATURAL A NIVEL REGIONAL Y LOCAL.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

Todos los usos permitidos y compatibles estarán condicionados al informe favorable del órgano competente en materia de dominio público forestal.

En caso de que fuera aprobado el correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Forestales (PORF) de este Monte, el PGMO de Santomera adoptará sus determinaciones en lo concerniente a la protección de los mencionados recursos forestales y a los usos de suelo admisibles para alcanzar tal finalidad, sin perjuicio de las competencias municipales según la Ley de Bases de Régimen Local y demás disposiciones de aplicación.

PERMITIDOS:

• Conservación y regeneración de la naturaleza – Adecuaciones naturalistas:

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.

Específicamente, se consideran usos permitidos los actualmente desarrollados en la zona, incluyendo el aprovechamiento cinegético del monte. No obstante lo anterior, el PGMO de Santomera considera en términos generales como preferente el uso público extensivo sobre la caza, debiendo acotarse esta última al objeto de preservar en la mayor extensión posible la tranquilidad de los usuarios del monte, y en particular en las zonas, caminos y senderos de uso más frecuente por el público.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

El informe o autorización previa del órgano competente en dominio público forestal determinará, en cada caso en particular, la compatibilidad o no del uso o actividad con los fines del dominio público, según la Ley de Montes, estableciendo las correspondientes condiciones. Dichas condiciones deberán ser incluidas en la correspondiente licencia municipal, en caso de que el uso o actividad de que se trate deba obtener dicha licencia.

• Actividades forestales:

- Explotación: Maderas, etc.
- Plantaciones forestales.
- Extracción productos forestales secundarios (o no maderables): plantas aromáticas, setas, trufas, leñas y otros productos.

• Actividades agropecuarias:

- Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego. – Embalses de riego.
- Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.

• Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:

- **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.

- **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/M^2) - (0,5 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a lo establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL A ESCALA REGIONAL Y LOCAL:

El Monte de Utilidad Pública nº 164 del C.U.P. "Los Ásperos", está declarado por Ley como dominio público forestal.

La zona y área de ordenación incluida es la siguiente: **(NU/PE/FP/LA)** con la denominación **"Los Ásperos"**.

El Monte de Utilidad Pública "Los Cuadros", declarado dominio público forestal.

La zona y área de ordenación incluida es la siguiente: **(NU/PE/FP/LC)**, con la denominación **"Los Cuadros"**, sin perjuicio de su adscripción al Monte Público, dada las transformaciones para el uso recreativo y al servicio de las instalaciones del embalse, o su relativo bajo valor de la vegetación silvestre y aislamiento de otras zonas forestales.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:**MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA Nº 164 DEL C.U.P. "LOS ÁSPEROS."**

Incluye la zona ordenación incluida **(NU/PE/FP/LA)** - **"Los Ásperos"**.

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

De acuerdo con el art.12 de la Ley de Montes, se incluyen en el **dominio público forestal** los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de dicha ley.

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

MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA "LOS CUADROS".

Incluye la zona ordenación incluida **(NU/PE/FP/LC)**-**"Los Cuadros"**.

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

De acuerdo con el art.12 de la Ley de Montes, se incluyen en el **dominio público forestal** los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de dicha ley.

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



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

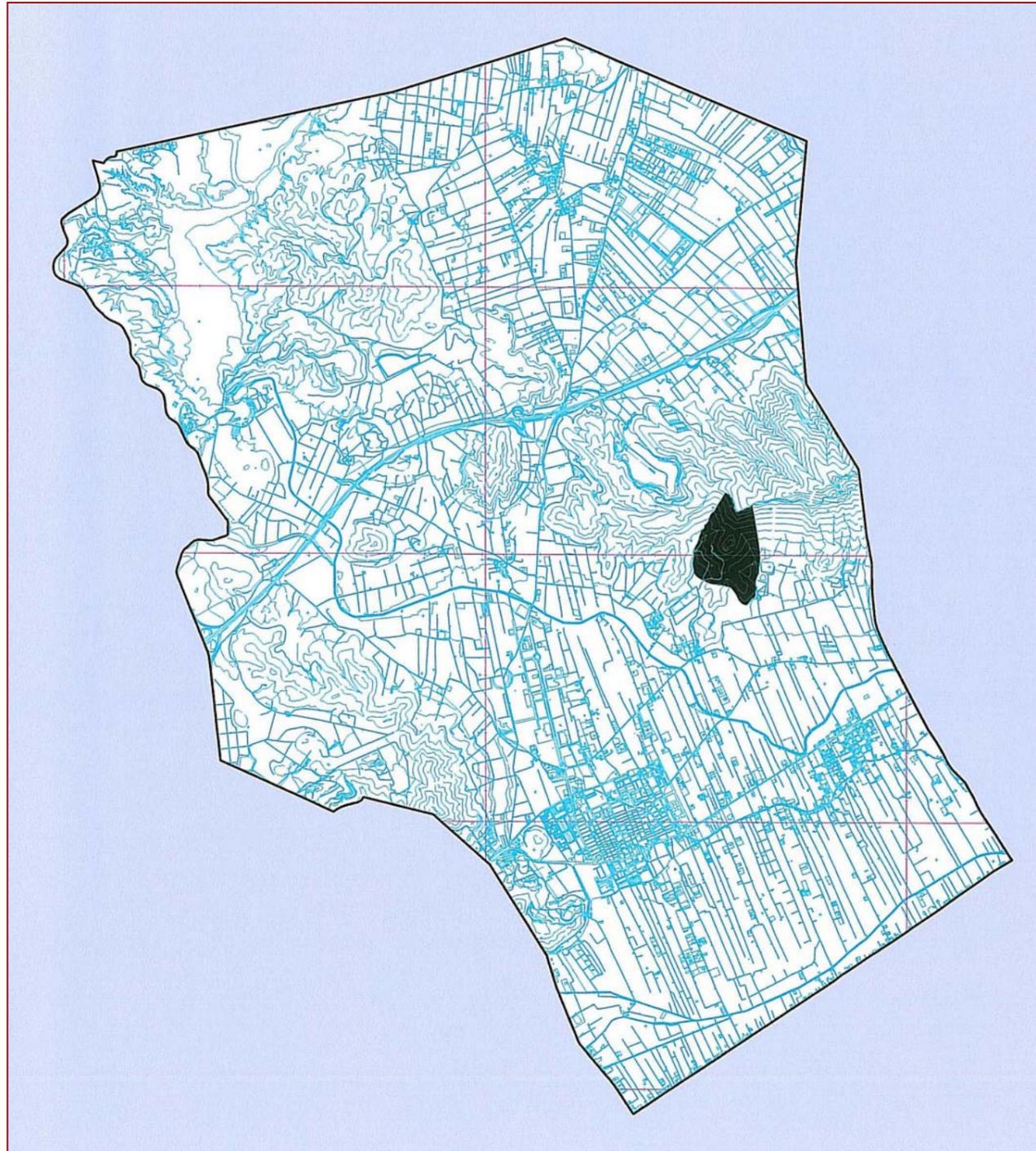
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
ZONA (NU/PE/AA/MN) - "CABEZO DEL MAL NOMBRE"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"CABEZO DEL MAL NOMBRE" – (NU/PE/AA/MN).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

368.235.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el entorno del Cabezo del Mal Nombre, en la vertiente Sur de la Sierra de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES ARQUEOLÓGICOS – Recogido en el Catálogo de Construcciones y Elementos Naturales, Históricos, Artísticos o Ambientales Protegidos por el P.G.M.O. en la ficha nº 3, e inventariado en la Consejería de Cultura con el nº 37027. En el Catálogo se define su Nivel de Protección.

VALORES NATURALES - La Sierra de Santomera es identificada por el P.G.M.O. dentro de los ESPACIOS DE MUY ALTO VALOR ECOLÓGICO, DE INTERÉS A ESCALA EUROPEA Y ESTATAL.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

La Zona, debido a la prioridad que el P.G.M.O. otorga a la protección arqueológica, incluye terrenos que por sus características naturales de muy elevado valor ecológico, con relevancia a escala europea y estatal, hubieran sido incluidos, de no existir dichos valores, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento NU/PG/FP/SR-(FORESTAL PROTEGIDO), de la Sierra de Santomera.

Por tanto, sin perjuicio de la mencionada prioridad en la ordenación y con las especificidades propias de la protección arqueológica, según la Normativa del P.G.M.O., el régimen de usos permitidos, compatibles con condiciones y prohibidos de esta Zona es el mismo que el establecido para la zona (NU/PG/FP/SR).

PERMITIDOS:

Los establecidos como permitidos para la zona (NU/PG/FP/SR), para los terrenos actualmente de naturaleza forestal:

• **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 CON CONDICIONES:

Los establecidos como compatibles con condiciones para la zona (NU/PG/FP/SR), para los terrenos actualmente de naturaleza forestal:

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.

• **Redes energéticas y de telecomunicaciones:**

- 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 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.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,0025 m^2/m^2) - (0,25 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

ESPACIOS DE MUY ALTO VALOR ECOLÓGICO, DE INTERÉS A ESCALA EUROPEA Y ESTATAL:

La **Sierra de Santomera**, espacio natural de interés regional y nacional por la importante presencia de tipos de hábitats naturales de interés comunitario y la potencialidad para la nidificación de especies rapaces rupícolas, en especial águila azor-perdicera, así como por su carácter de continuidad natural del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) declarado en la colindante provincia de Alicante. Es la mayor zona forestal del municipio santomerano y la más relevante desde el punto de vista paisajístico y quizá también arqueológico.

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: NU/PG/FP/SR (FORESTAL PROTEGIDO), con la denominación "Sierra de Santomera", (NU/PE/AA/MN)-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA-"Cabezo del Mal Nombre" y (NU/PE/AA/LM)-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA-"Cabezo de La Mina".

La normativa específica de aplicación será la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, así como la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.

En caso de clasificación como espacio natural protegido o la designación como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), será de aplicación la normativa específica correspondiente.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de montes y hábitats naturales de interés comunitario es la Dirección General del Medio Natural.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:

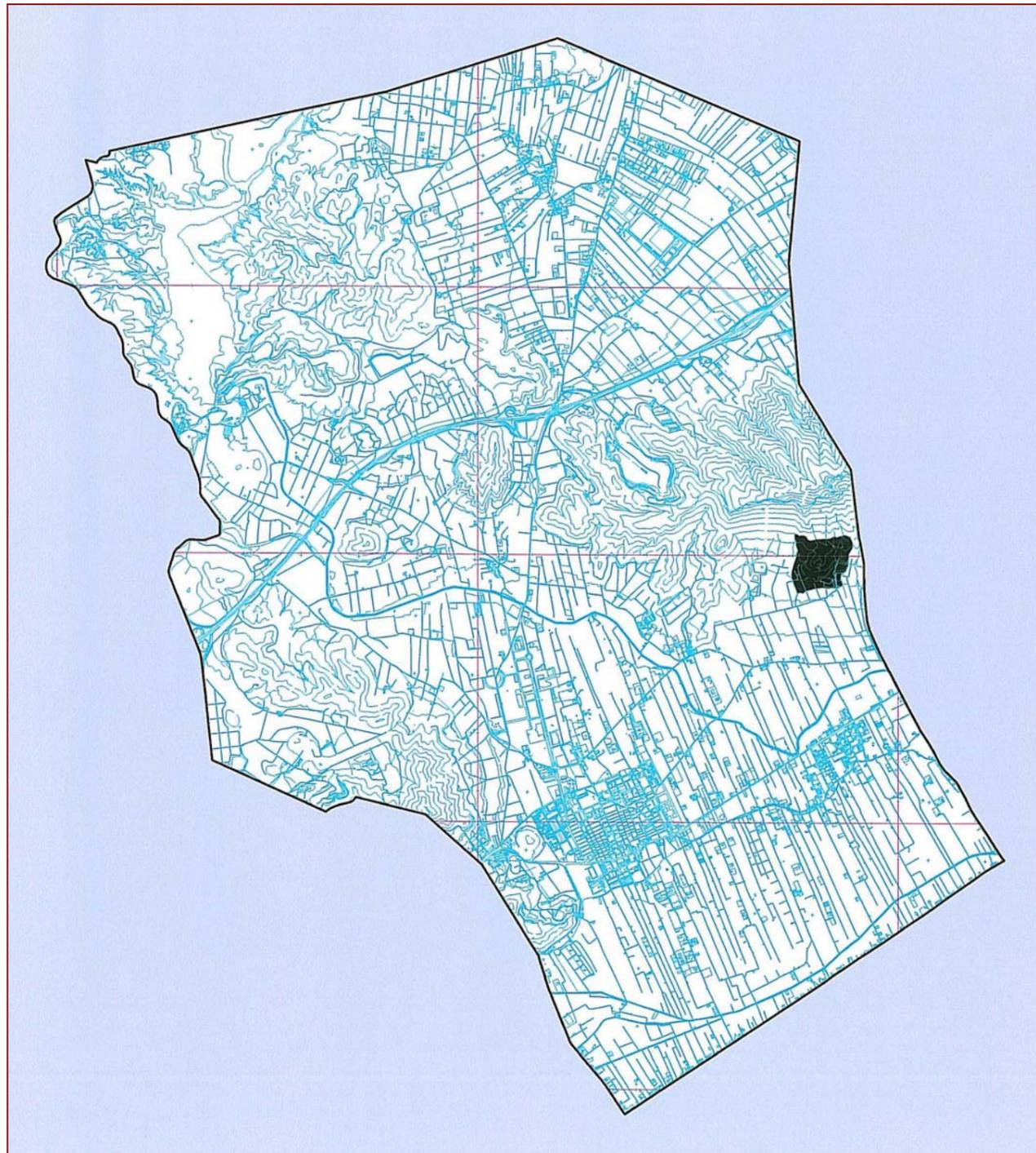
Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional.

El cabezo está afectado por el grado de protección B.- Zona con restos arqueológicos, por lo que para las actuaciones que supongan obras de nueva planta, movimientos de tierra o excavaciones, será necesario la solicitud de informe previo a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura en el que se indicará la necesidad o no de iniciar una actuación arqueológica. A partir de los informes que hayan sido necesarios será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

El entorno está afectado por el grado de protección C.- Zona de entorno arqueológico, por lo que para las actuaciones que supongan movimiento de tierra, será necesaria la supervisión de las obras por un técnico arqueólogo autorizado por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura. Si apareciesen restos arqueológicos y el arqueólogo responsable aconsejase la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de obras. La Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura emitirá informe y se procederá como en el párrafo anterior.

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
ZONA (NU/PE/AA/LM) - "CABEZO DE LA MINA"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"CABEZO DE LA MINA" – (NU/PE/AA/LM).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

202.850.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el entorno del Cabezo de la Mina en la vertiente Sur de la Sierra de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES ARQUEOLÓGICOS – Recogido en el Catálogo de Construcciones y Elementos Naturales, Históricos, Artísticos o Ambientales Protegidos por el P.G.M.O. en la ficha nº 4, e inventariado en la Consejería de Cultura con el nº 37028. En el Catálogo se define su Nivel de Protección.

VALORES NATURALES - La Sierra de Santomera es identificada por el P.G.M.O. dentro de los ESPACIOS DE MUY ALTO VALOR ECOLÓGICO, DE INTERÉS A ESCALA EUROPEA Y ESTATAL.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

La Zona, debido a la prioridad que el P.G.M.O. otorga a la protección arqueológica, incluye en su mayor parte terrenos que por sus características naturales de muy elevado valor ecológico, con relevancia a escala europea y estatal, hubieran sido incluidos, de no existir dichos valores, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento NU/PG/FP/SR-(FORESTAL PROTEGIDO), de la Sierra de Santomera.

Una parte relativamente pequeña de la Zona, incluida en el entorno afectado por el grado de protección "C" definido por el Catálogo, está constituido por terrenos que de no existir dichos valores arqueológicos, hubieran sido incluidos en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano (NU/IN/RN/SO), de la SOLANA DE LA SIERRA DE SANTOMERA.

Por tanto, sin perjuicio de la mencionada prioridad en la ordenación y con las especificidades propias de la protección arqueológica, según la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el régimen de usos permitidos, compatibles con condiciones y prohibidos de esta Zona es el establecido para las zonas (NU/PG/FP/SR) y (NU/IN/RN/SO), para los terrenos actualmente de naturaleza forestal y agrícola, respectivamente.

PERMITIDOS:

Los establecidos como permitidos para las zonas (NU/PG/FP/SR) y (NU/IN/RN/SO), para los terrenos actualmente de naturaleza forestal y agrícola, respectivamente:

• **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.

• **Actividades agropecuarias:**

- Agricultura de secano (Agricultura extensiva): Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- Agricultura de regadío (Agricultura intensiva): Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego. – Embalses de riego.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los establecidos como compatibles con condiciones para las zonas (NU/PG/FP/SR) y (NU/IN/RN/SO), para los terrenos actualmente de naturaleza forestal y agrícola, respectivamente:

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, quedando también condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.

• **Infraestructuras:**

- Mantenimiento y adecuación de red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.

- Nuevos trazados de la red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- 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.
- **Equipamientos de enclave rural:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,0025 m^2/M^2) - (0,25 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

ESPACIOS DE MUY ALTO VALOR ECOLÓGICO, DE INTERÉS A ESCALA EUROPEA Y ESTATAL:

La **Sierra de Santomera**, espacio natural de interés regional y nacional por la importante presencia de tipos de hábitats naturales de interés comunitario y la potencialidad para la nidificación de especies rapaces rupícolas, en especial águila azor-perdicera, así como por su carácter de continuidad natural del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) declarado en la colindante provincia de Alicante. Es la mayor zona forestal del municipio santomerano y la más relevante desde el punto de vista paisajístico y quizá también arqueológico.

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: NU/PG/FP/SR (FORESTAL PROTEGIDO), con la denominación "Sierra de Santomera", (NU/PE/AA/MN)-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA-"Cabezo del Mal Nombre" y (NU/PE/AA/LM)-PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA-"Cabezo de La Mina".

La normativa específica de aplicación será la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, así como la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.

En caso de clasificación como espacio natural protegido o la designación como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), será de aplicación la normativa específica correspondiente.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de montes y hábitats naturales de interés comunitario es la Dirección General del Medio Natural.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:

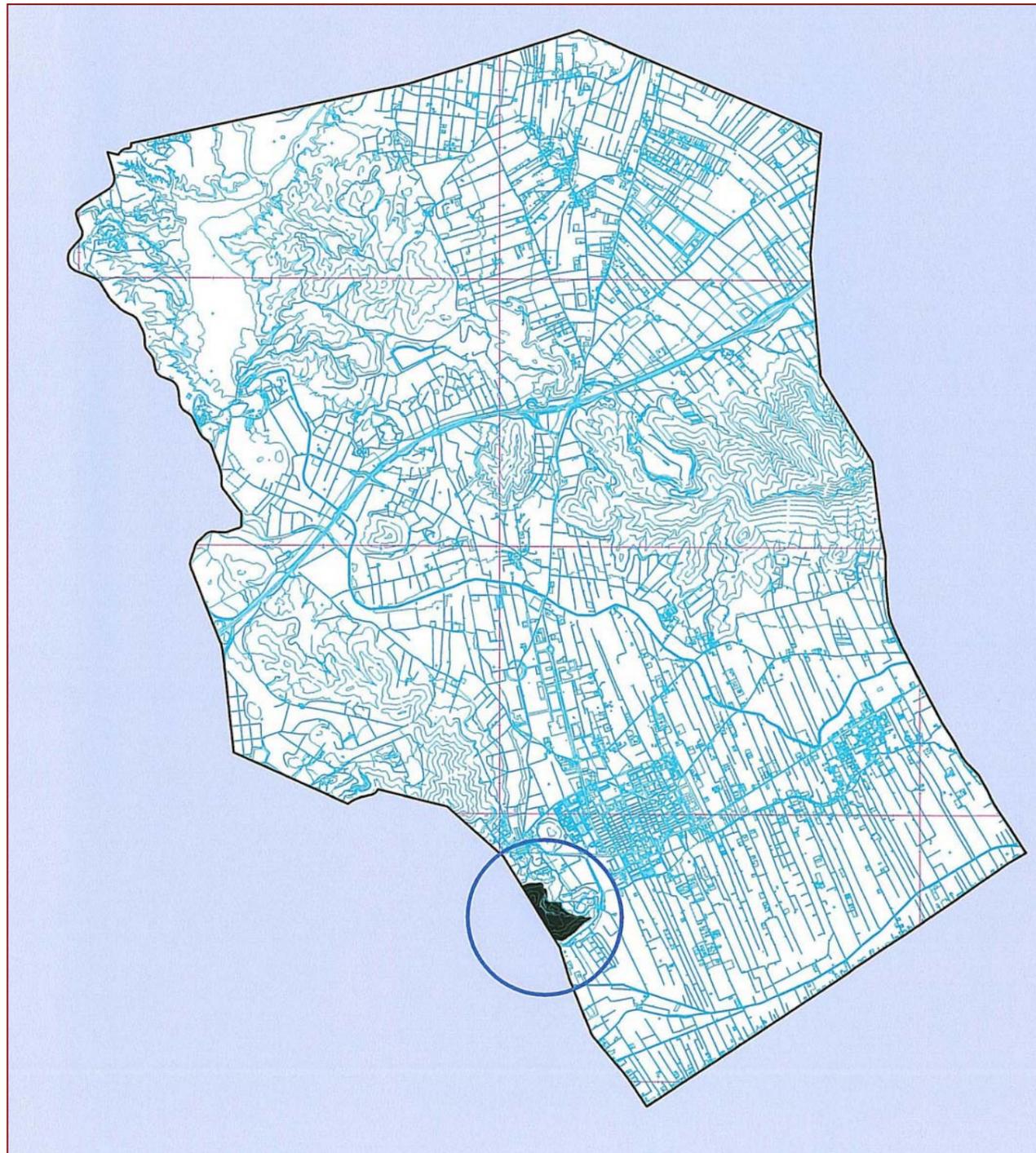
Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional.

El cabezo está afectado por el grado de protección B.- Zona con restos arqueológicos, por lo que para las actuaciones que supongan obras de nueva planta, movimientos de tierra o excavaciones, será necesario la solicitud de informe previo a la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura en el que se indicará la necesidad o no de iniciar una actuación arqueológica. A partir de los informes que hayan sido necesarios será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

El entorno está afectado por el grado de protección C.- Zona de entorno arqueológico, por lo que para las actuaciones que supongan movimiento de tierra, será necesaria la supervisión de las obras por un técnico arqueólogo autorizado por la Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura. Si apareciesen restos arqueológicos y el arqueólogo responsable aconsejase la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de obras. La Sección de Arqueología de la Dirección General de Cultura emitirá informe y se procederá como en el párrafo anterior.

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
ZONA (NU/PE/AA/MB) - "MONTE DE LAS BRUJAS"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"MONTE DE LAS BRUJAS" – (NU/PE/AA/MB).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

113.663.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Norte de la Carretera de Alquerías, y colindante con el término municipal de Murcia.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES ARQUEOLÓGICOS – Recogido en el Catálogo de Construcciones y Elementos Naturales, Históricos, Artísticos o Ambientales Protegidos por el P.G.M.O. en las fichas nº 1 y 2, e inventariado en la Consejería de Cultura con el nº 37007. En el Catálogo se define su Nivel de Protección.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

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.

Específicamente, se consideran los usos y actividades incluidas en las fichas del Catálogo de Construcciones y Elementos Naturales, Históricos, Artísticos o Ambientales Protegidos por el P.G.M.O., encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales:

- 1.- La vigilancia puntual del yacimiento que reduzca el alto índice de saqueo.
- 2.- La protección del suelo para frenar la actividad erosiva que experimentan las abruptas laderas del yacimiento, mediante la potenciación de la cubierta vegetal con especies autóctonas.
- 3.- Señalización y adecuación de todos los frentes de cantera con objeto de prevenir peligros corrimientos de tierras, y la paralización de las labores extractivas que puedan continuar en actividad para uso particular de los vecinos.
- 4.- Prospección de todo el área del Monte de las Brujas para delimitar rigurosamente la superficie arqueológica de Cobatillas la Vieja, no ya solo por el peligro de las labores extractivas, sino por posibles edificaciones en entrono inmediato.
- 5.- La adecuación social en temas arqueológicos.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

- **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.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,0025 m^2/M^2) - (0,25 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiendo como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y normativa de desarrollo, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE ESPACIOS NATURALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido específicamente, entre otros el siguiente:

ESPACIOS DE INTERÉS NATURAL A ESCALA EXCLUSIVAMENTE LOCAL:

Se trata de otros sectores del término municipal que por diversas causas (aislamiento, pequeño tamaño, bajo o mediano valor ecológico de la vegetación espontánea y de la fauna silvestre, etc.), poseen exclusivamente un interés local desde el punto de vista de su valor ecológico o naturalístico.

No se considera necesaria la enumeración de zonas de ordenación y sectores. A título meramente descriptivo, incluye los parajes de los cabezos del Trigo y Morales, la Hoya de Los Ásperos, los montes del Puerto del Zacacho (conexión entre los dos principales espacios naturales municipales, embalse y Sierra de Santomera), cabezo Buitrago y de la Gineta, **Monte de las Brujas**, ramblas de Los Cuadros, Cañada Perdida, y rambla Salada aguas abajo del Embalse, etc.

NORMATIVA ESPECÍFICA DE APLICACIÓN:

Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional.
La normativa aplicable a los Bienes de Interés Cultural (BIC), afectado por el grado de protección A.- Zona de intervención arqueológica.

No puede realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al BIC o a cualquiera de sus partes, o colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, sin autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de dicha Ley.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

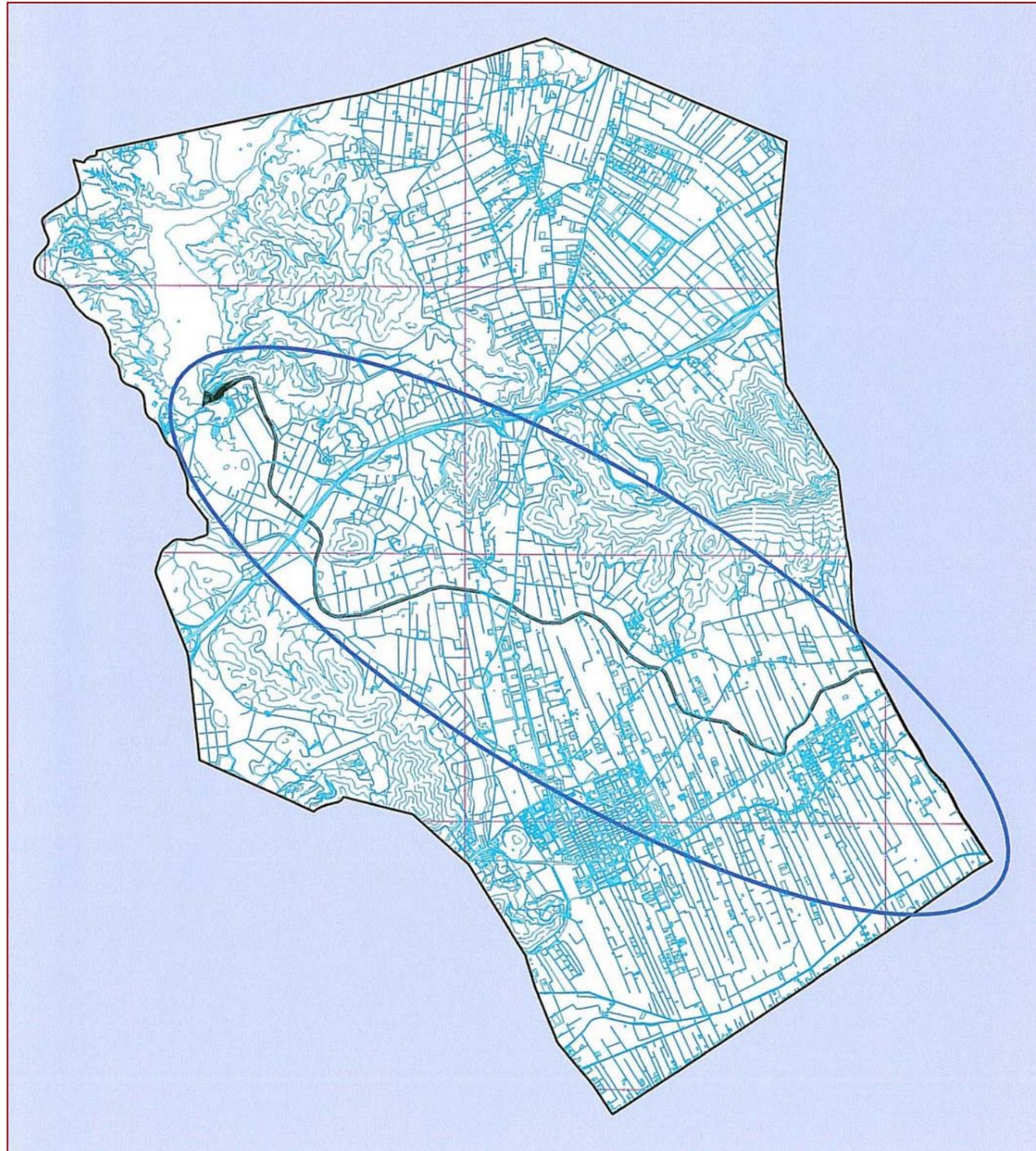
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES
ZONA (NU/PE/RC/RS) - "RAMBLA SALADA"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"RAMBLA SALADA" – (NU/PE/RC/RS).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

254.832.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada coincidiendo con el canal de la Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

ZONA DE PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES PÚBLICOS.

USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

PERMITIDOS:

Todos aquellos considerados como usos permitidos por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, siempre que no estén en contradicción con los usos permitidos en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Todos aquellos considerados como usos permitidos por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, siempre que no estén en contradicción con los usos compatibles con condiciones en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

INCOMPATIBLES:

Todos aquellos considerados como usos incompatibles por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, ó sean considerados como tales en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a las asignadas en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección de las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a la asignada en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección de las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

CONDICIONES GENERALES PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MARGENES – RAMBLAS Y CAUCES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO: De acuerdo con lo definido en el art. 2 de la Ley de Aguas, está constituido con las salvedades expresadas en la citada Ley, por:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidrológicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

MÁXIMA CRECIDA ORDINARIA: Media de los máximos caudales anuales en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de las corrientes.

ALVEO O CAUCE NATURAL: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

RIBERAS: Fajas laterales de los cauces públicos, situadas por encima del nivel de las aguas bajas y hasta la línea de máxima crecida ordinaria.

MÁRGENES: Terrenos que lindan con los cauces.

Como consecuencia de lo expresado en las definiciones anteriores, y en relación a la reserva de terrenos prevista en el presente Plan General Municipal de Ordenación para la definición en su día por la Confederación Hidrográfica del Segura del Dominio Público Hidráulico de ramblas y cauces, se establece en sus márgenes, las siguientes zonas:

- **Zona de servidumbre de uso público** de 5,00 ml. de anchura medida desde el límite del cauce o la línea de máxima crecida ordinaria del mismo, la cual tendrá los siguientes fines:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia de la rambla o cauce.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Dirección General de Urbanismo previo informe favorable de la Dirección General del Medio Natural, allí donde proceda por estar incluido dentro de un paraje natural.

- **Zona de policía** de 100,00 ml. anchura medida igualmente desde el límite del dominio público hidráulico o la línea de máxima crecida ordinaria de la rambla o cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que allí se desarrollen y donde será precisa autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Dirección General de Urbanismo previo informe favorable de la Dirección General del Medio Natural, allí donde proceda por estar incluido dentro de un paraje natural, debiéndose incorporar a las citadas autorizaciones un análisis del impacto producido, así como memoria de compatibilidad con las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

En la referida zona de policía y con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
2. Las extracciones de áridos.
3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
4. Cualquier tipo de uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables hasta el límite de avenida de 100 años de período de retorno.

Los planeamientos de desarrollo del presente Plan General Municipal de Ordenación deberán incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía, estando condicionadas sus ordenaciones urbanísticas por las siguientes prohibiciones en las márgenes de los cauces:

- En las franjas de las márgenes delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de período de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ó almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.
- En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de período de retorno) que se caracterice como "zona de inundación peligrosa", (velocidad>1m/seg, calado>1 m, ó velocidad x calado>0,5), también se prohibirán los usos residenciales.
- En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime conveniente.

En los suelos urbanizable (sectorizado, especial no sectorizado y no sectorizado normal), los instrumentos de sectorización, planeamiento de desarrollo así como los proyectos de urbanización cuyos ámbitos puedan estar afectados por la delimitación del Dominio Público Hidráulico, se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los mismos a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe, como resultado de la protección del Dominio Público Hidráulico y del régimen de corrientes.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

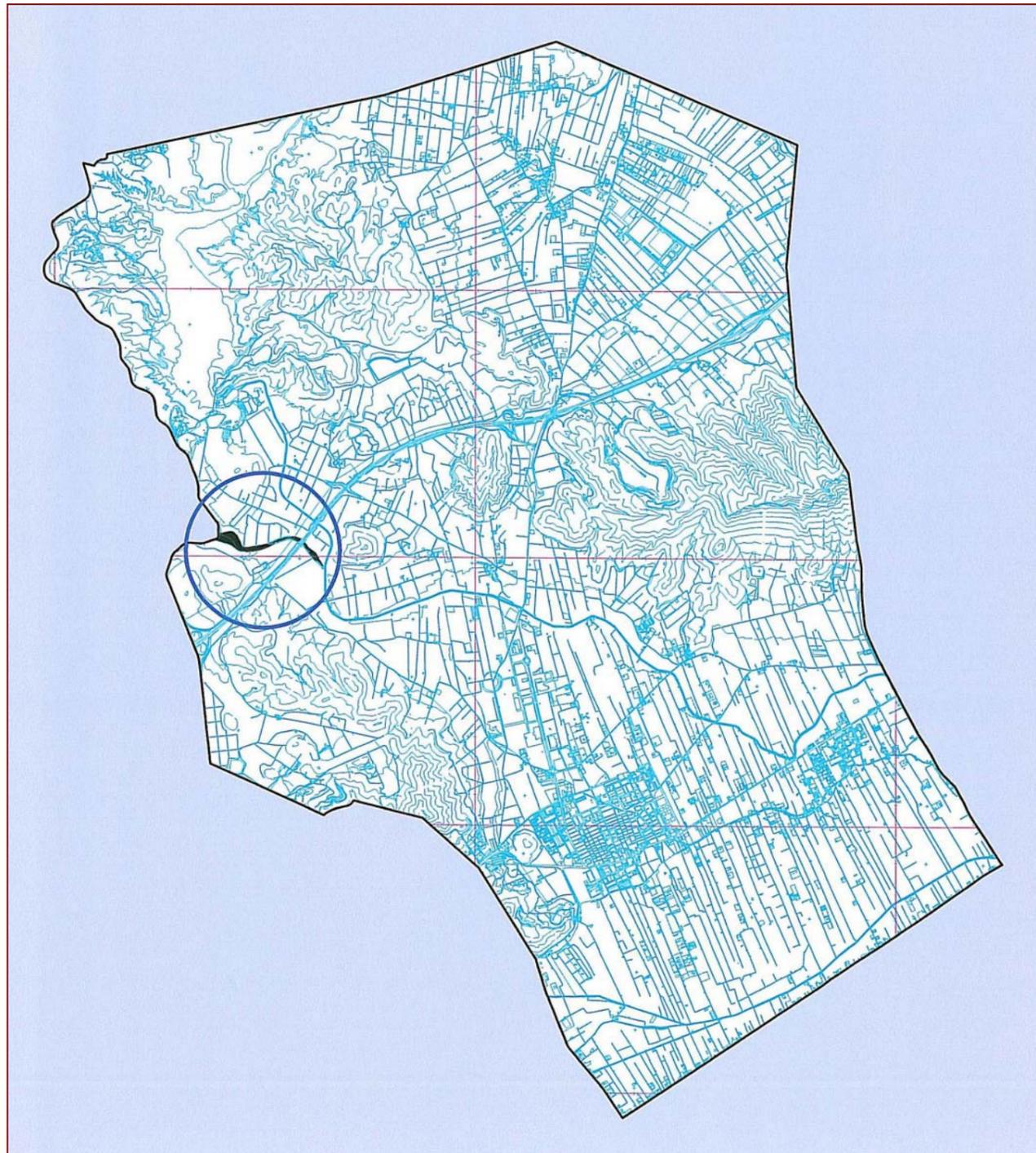
El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos I, II, V, VI, y VII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, el Real Decreto 995/2000 de 2 de junio, por el que se fijan los objetivos de calidad para determinadas sustancias y se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES
ZONA (NU/PE/RC/LC) - "RAMBLA DE LOS CUADROS"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"RAMBLA DE LOS CUADROS" – (NU/PE/RC/LC).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

44.653.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Oeste del Cabezo del Trigo y Este de la carretera de Fortuna.

TIPO DE ZONA:

ZONA DE PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES PÚBLICOS.

USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

PERMITIDOS:

Todos aquellos considerados como usos permitidos por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, siempre que no estén en contradicción con los usos permitidos en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Todos aquellos considerados como usos permitidos por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, siempre que no estén en contradicción con los usos compatibles con condiciones en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

INCOMPATIBLES:

Todos aquellos considerados como usos incompatibles por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, ó sean considerados como tales en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a las asignadas en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección de las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a la asignada en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección de las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

CONDICIONES GENERALES PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MARGENES – RAMBLAS Y CAUCES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO: De acuerdo con lo definido en el art. 2 de la Ley de Aguas, está constituido con las salvedades expresadas en la citada Ley, por:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidrológicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

MÁXIMA CRECIDA ORDINARIA: Media de los máximos caudales anuales en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de las corrientes.

ALVEO O CAUCE NATURAL: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

RIBERAS: Fajas laterales de los cauces públicos, situadas por encima del nivel de las aguas bajas y hasta la línea de máxima crecida ordinaria.

MÁRGENES: Terrenos que lindan con los cauces.

Como consecuencia de lo expresado en las definiciones anteriores, y en relación a la reserva de terrenos prevista en el presente Plan General Municipal de Ordenación para la definición en su día por la Confederación Hidrográfica del Segura del Dominio Público Hidráulico de ramblas y cauces, se establece en sus márgenes, las siguientes zonas:

- **Zona de servidumbre de uso público** de 5,00 ml. de anchura medida desde el límite del cauce o la línea de máxima crecida ordinaria del mismo, la cual tendrá los siguientes fines:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia de la rambla o cauce.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Dirección General de Urbanismo previo informe favorable de la Dirección General del Medio Natural, allí donde proceda por estar incluido dentro de un paraje natural.

- **Zona de policía** de 100,00 ml. anchura medida igualmente desde el límite del dominio público hidráulico o la línea de máxima crecida ordinaria de la rambla o cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que allí se desarrollen y donde será precisa autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Dirección General de Urbanismo previo informe favorable de la Dirección General del Medio Natural, allí donde proceda por estar incluido dentro de un paraje natural, debiéndose incorporar a las citadas autorizaciones un análisis del impacto producido, así como memoria de compatibilidad con las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

En la referida zona de policía y con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
2. Las extracciones de áridos.
3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
4. Cualquier tipo de uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables hasta el límite de avenida de 100 años de período de retorno.

Los planeamientos de desarrollo del presente Plan General Municipal de Ordenación deberán incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía, estando condicionadas sus ordenaciones urbanísticas por las siguientes prohibiciones en las márgenes de los cauces:

- En las franjas de las márgenes delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de período de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ó almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.
- En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de período de retorno) que se caracterice como "zona de inundación peligrosa", (velocidad>1m/seg, calado>1 m, ó velocidad x calado>0,5), también se prohibirán los usos residenciales.
- En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime conveniente.

En los suelos urbanizable (sectorizado, especial no sectorizado y no sectorizado normal), los instrumentos de sectorización, planeamiento de desarrollo así como los proyectos de urbanización cuyos ámbitos puedan estar afectados por la delimitación del Dominio Público Hidráulico, se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los mismos a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe, como resultado de la protección del Dominio Público Hidráulico y del régimen de corrientes.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entienden por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

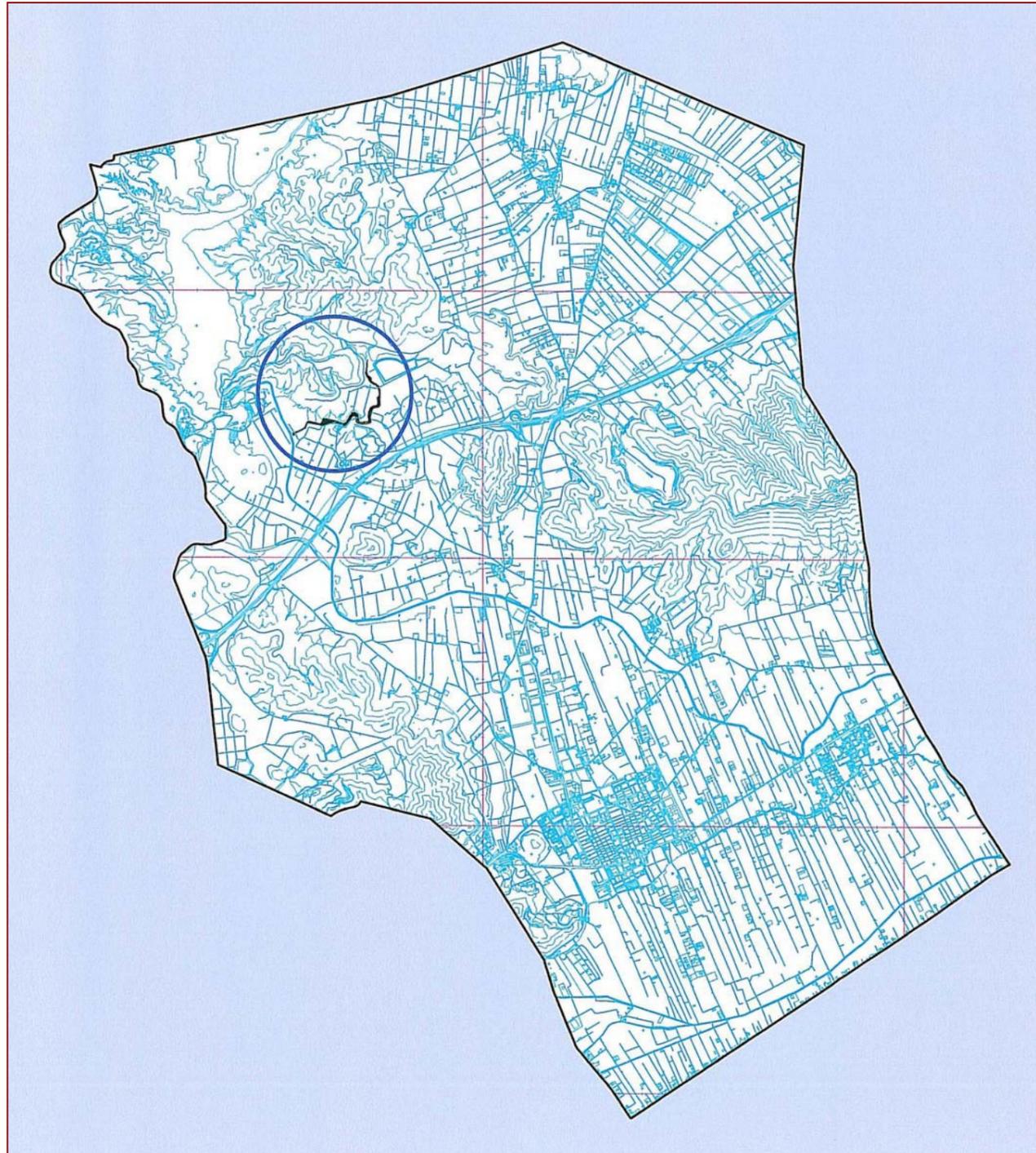
El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos I, II, V, VI, y VII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, el Real Decreto 995/2000 de 2 de junio, por el que se fijan los objetivos de calidad para determinadas sustancias y se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES
ZONA (NU/PE/RC/CP) - "RAMBLA DE LA CAÑADA PERDIDA"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA
"RAMBLA DE LA CAÑADA PERDIDA" – (NU/PE/RC/CP).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

30.185.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al sur del Monte Público de Los Ásperos

TIPO DE ZONA:

ZONA DE PROTECCIÓN DE RAMBLAS Y CAUCES PÚBLICOS.

USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

PERMITIDOS:

Todos aquellos considerados como usos permitidos por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, siempre que no estén en contradicción con los usos permitidos en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Todos aquellos considerados como usos permitidos por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, siempre que no estén en contradicción con los usos compatibles con condiciones en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

INCOMPATIBLES:

Todos aquellos considerados como usos incompatibles por el Organismo de cuenca en las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión, ó sean considerados como tales en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a las asignadas en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección de las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a la asignada en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos de afección de las ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICIA de la rambla o cauce en cuestión.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable de protección específica**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

CONDICIONES GENERALES PROTECCIÓN DE LOS CAUCES PÚBLICOS Y SUS MARGENES – RAMBLAS Y CAUCES PERTENECIENTES AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO:

DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO: De acuerdo con lo definido en el art. 2 de la Ley de Aguas, está constituido con las salvedades expresadas en la citada Ley, por:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidrológicos.
- Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.

MÁXIMA CRECIDA ORDINARIA: Media de los máximos caudales anuales en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos que sean representativos del comportamiento hidráulico de las corrientes.

ALVEO O CAUCE NATURAL: Es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

RIBERAS: Fajas laterales de los cauces públicos, situadas por encima del nivel de las aguas bajas y hasta la línea de máxima crecida ordinaria.

MÁRGENES: Terrenos que lindan con los cauces.

Como consecuencia de lo expresado en las definiciones anteriores, y en relación a la reserva de terrenos prevista en el presente Plan General Municipal de Ordenación para la definición en su día por la Confederación Hidrográfica del Segura del Dominio Público Hidráulico de ramblas y cauces, se establece en sus márgenes, las siguientes zonas:

- **Zona de servidumbre de uso público** de 5,00 ml. de anchura medida desde el límite del cauce o la línea de máxima crecida ordinaria del mismo, la cual tendrá los siguientes fines:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia de la rambla o cauce.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Dirección General de Urbanismo previo informe favorable de la Dirección General del Medio Natural, allí donde proceda por estar incluido dentro de un paraje natural.

- **Zona de policía** de 100,00 ml. anchura medida igualmente desde el límite del dominio público hidráulico o la línea de máxima crecida ordinaria de la rambla o cauce, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que allí se desarrollen y donde será precisa autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Dirección General de Urbanismo previo informe favorable de la Dirección General del Medio Natural, allí donde proceda por estar incluido dentro de un paraje natural, debiéndose incorporar a las citadas autorizaciones un análisis del impacto producido, así como memoria de compatibilidad con las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

En la referida zona de policía y con el fin de proteger el Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidas a lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
2. Las extracciones de áridos.
3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
4. Cualquier tipo de uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

La autorización de cualquier extracción de áridos en los márgenes conllevará un estudio de su impacto ecológico así como un proyecto de sellado, que deberán ser aprobados por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales a cauces públicos sin depuración previa.

Con carácter orientativo, salvo condiciones especiales, se prohíbe la edificación en zonas inundables hasta el límite de avenida de 100 años de período de retorno.

Los planeamientos de desarrollo del presente Plan General Municipal de Ordenación deberán incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus correspondientes zonas de servidumbre y policía, estando condicionadas sus ordenaciones urbanísticas por las siguientes prohibiciones en las márgenes de los cauces:

- En las franjas de las márgenes delimitadas por la "vía de intenso desagüe" (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de período de retorno), se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes ó almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.
- En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de período de retorno) que se caracterice como "zona de inundación peligrosa", (velocidad>1m/seg, calado>1 m, ó velocidad x calado>0,5), también se prohibirán los usos residenciales.
- En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime conveniente.

En los suelos urbanizable (sectorizado, especial no sectorizado y no sectorizado normal), los instrumentos de sectorización, planeamiento de desarrollo así como los proyectos de urbanización cuyos ámbitos puedan estar afectados por la delimitación del Dominio Público Hidráulico, se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los mismos a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe, como resultado de la protección del Dominio Público Hidráulico y del régimen de corrientes.

Régimen excepcional de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA:**CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:**

En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración Regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

Se entiende por "planeamiento específico de protección" los instrumentos (planes) de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, y la legislación sectorial, estatal o autonómica, en la materia, en el ámbito competencial correspondiente.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL:

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los **Lugares de Importancia Comunitaria (LIC)** o la **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)**, incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar al ámbito incluido en un plan de ordenación de los recursos naturales, se ajustará a las determinaciones de dicho plan. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con el plan, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Montes de Utilidad Pública, se ajustará a las determinaciones de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha Ley, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección ramblas y cauces se ajustará a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos I, II, V, VI, y VII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, el Real Decreto 995/2000 de 2 de junio, por el que se fijan los objetivos de calidad para determinadas sustancias y se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, así como al Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura y sus planes de desarrollo. Corresponde a la Confederación Hidrográfica del Segura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa y planes, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección arqueológica se ajustará a las determinaciones de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, así como su desarrollo normativo estatal y regional. Corresponde a la Dirección General de Cultura determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a la zona de protección de carreteras y vías pecuarias, se ajustará a los establecido por la legislación estatal y regional sobre carreteras, así como por la Ley estatal 3/1995 de 23 de marzo, donde se declaran las vías pecuarias como Dominio Público de las Comunidades Autónomas. Corresponde a la Dirección general de Carreteras de la Comunidad Autónoma, la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, y la Dirección General del Medio Natural, según proceda en cada caso, determinar la compatibilidad de la propuesta con dicha normativa, para lo cual el promotor deberá aportar, en su caso, la correspondiente documentación específica.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

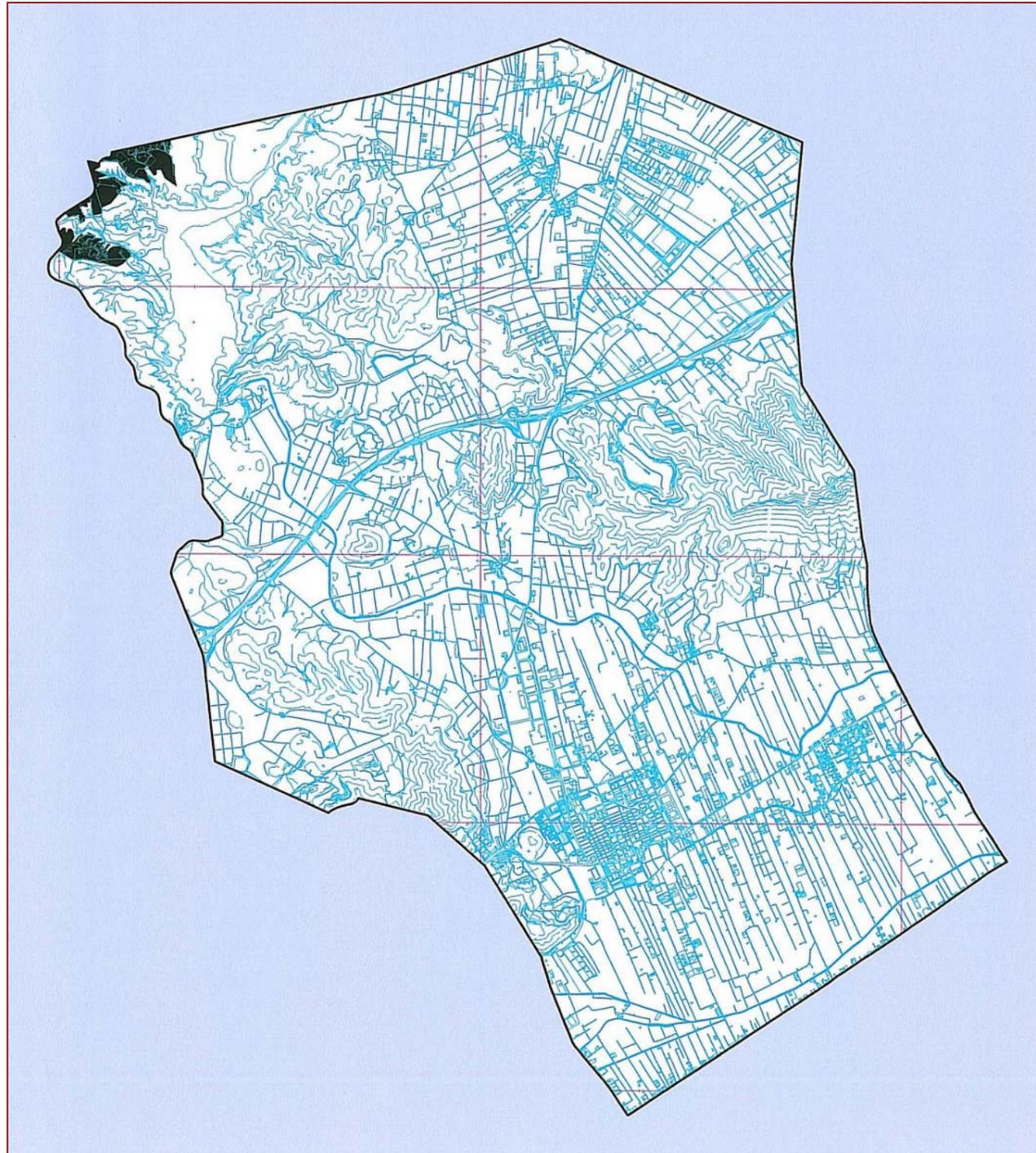
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
ZONAS – VALORES PAISAJÍSTICOS

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
VALORES PAISAJÍSTICOS
ZONA (NU/PG/VP/EM) "ZONA EMBALSE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"ZONA EMBALSE SANTOMERA" – (NU/PG/VP/EM).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

324.530.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona situada al Noroeste del Humedal del Ajauque y Rambla Salada y del término municipal de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALOR PAISAJÍSTICO – Paisajes Agrícolas y protección de vistas del Embalse de Santomera. Colindancia inmediata con el Paisaje Protegido del Humedal del Ajauque y Rambla Salada, incluido en la Red Natura 2000 de espacios protegidos europeos. Función de amortiguación de impactos del espacio natural protegido.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

- **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**
 - **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.
- **Actividades agropecuarias:**
 - **Agricultura de secano (Agricultura extensiva):** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
 - **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva):** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
 - **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
 - **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan estos usos compatibles a que se demuestre fehacientemente que puede garantizarse que no se afectará negativamente en modo alguno a los valores naturales de la zona protegida colindante. En caso de existir (o de no poder garantizarse que no existirán) efectos negativos, el proyecto sólo podrá autorizarse, previo informe del órgano autonómico competente en Natura 2000, si no existen alternativas y el proyecto se considera de interés público de primer orden.

También se condicionan estos usos compatibles a la conservación de las características paisajísticas y la protección de las vistas del embalse, evitándose el efecto apantallamiento del mismo desde la carretera C-3223.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

- **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**
 - Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
 - Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.
- **USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):**
 - **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:**
 - **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías:** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos).
 - **Camping.**
 - **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**
 - **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/m^2) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **50.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

La aprobación de cualquier Plan Especial en esta zona requerirá informe previo favorable del órgano autonómico competente en materia de Natura 2000.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En el suelo no urbanizable reservado por el Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos-Camping y Alojamientos Rurales).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
- **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 (Ecuivalente a 2 plantas).
- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo: estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

El procedimiento de autorización excepcional cuando se trate de edificaciones, actuaciones, usos y obras que puedan afectar a los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) o la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), incluirá una evaluación de repercusiones sobre dichos espacios protegidos europeos, cuando no pueda afirmarse con seguridad que no se afectará negativamente su integridad ecológica, de acuerdo con lo previsto por el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Corresponde a la Dirección General del Medio Natural efectuar, en su caso, la citada evaluación de repercusiones, para lo cual el promotor deberá aportar el correspondiente Estudio de Afecciones sobre Natura 2000.

Se entenderán incluidos en el párrafo anterior las actividades, obras y construcciones que se realicen dentro de dichos espacios o que, emplazándose fuera de las mismas, puedan afectarlos significativamente. El informe favorable previo del órgano competente de la Comunidad Autónoma será condición indispensable para la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS:

--

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

NINGUNA.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

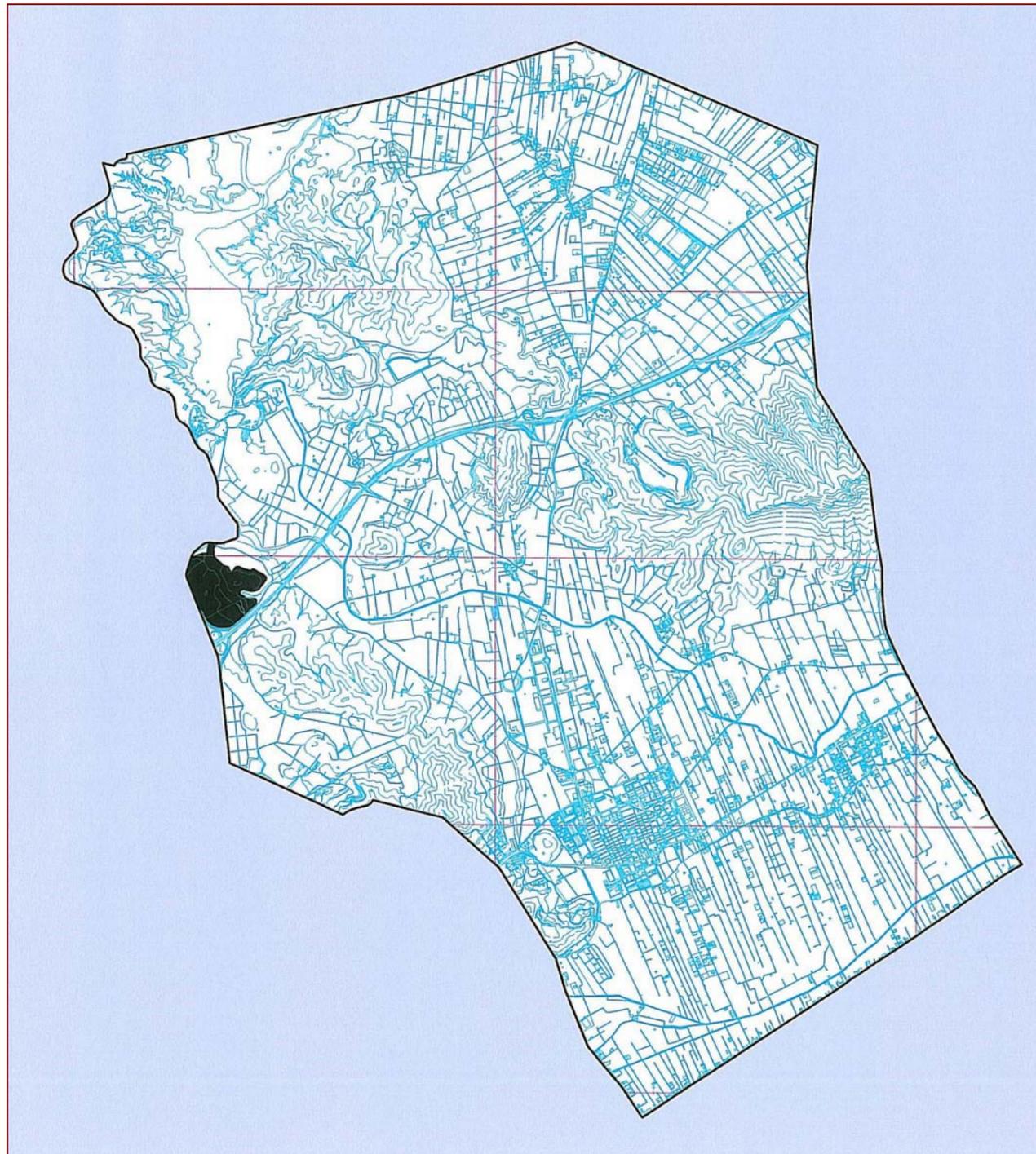
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

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

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
FORESTAL PROTEGIDO
ZONA (NU/PG/FP/LC) "LOS CUADROS"**

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"LOS CUADROS" – (NU/PG/FP/LC).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

286.885.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona de LOS CUADROS.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES FORESTALES.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la inexistencia de motivos justificados que impidan la viabilidad de 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.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:**

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías:** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

Específicamente, se supedita la compatibilidad de los alojamientos rurales a su establecimiento en pendientes inferiores al 20%.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 $m.^2/M.^2$) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es:

100.000 m.²

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos-Camping y Alojamientos Rurales).
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
- Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
- Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
- 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 (Ecuivalente a 2 plantas).
- Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.

Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES - FORESTALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido por el propio planeamiento, entre otros el siguiente:

Espacios de interés natural a escala regional y local:

Los Montes Privados del Barranco Largo, Cabezo Bermejo y Los Cuadros, que forman la alineación montañosa conectada con terrenos forestales del municipio colindante de Murcia que cierra el municipio de Santomera por el oeste.

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: NU/PG/FP/BL-(FORESTAL PROTEGIDO) "Barranco Largo" y NU/PG/FP/BE (FORESTAL PROTEGIDO) "Cabezo Bermejo", y NU/PG/FP/LC (FORESTAL PROTEGIDO) "Los Cuadros".

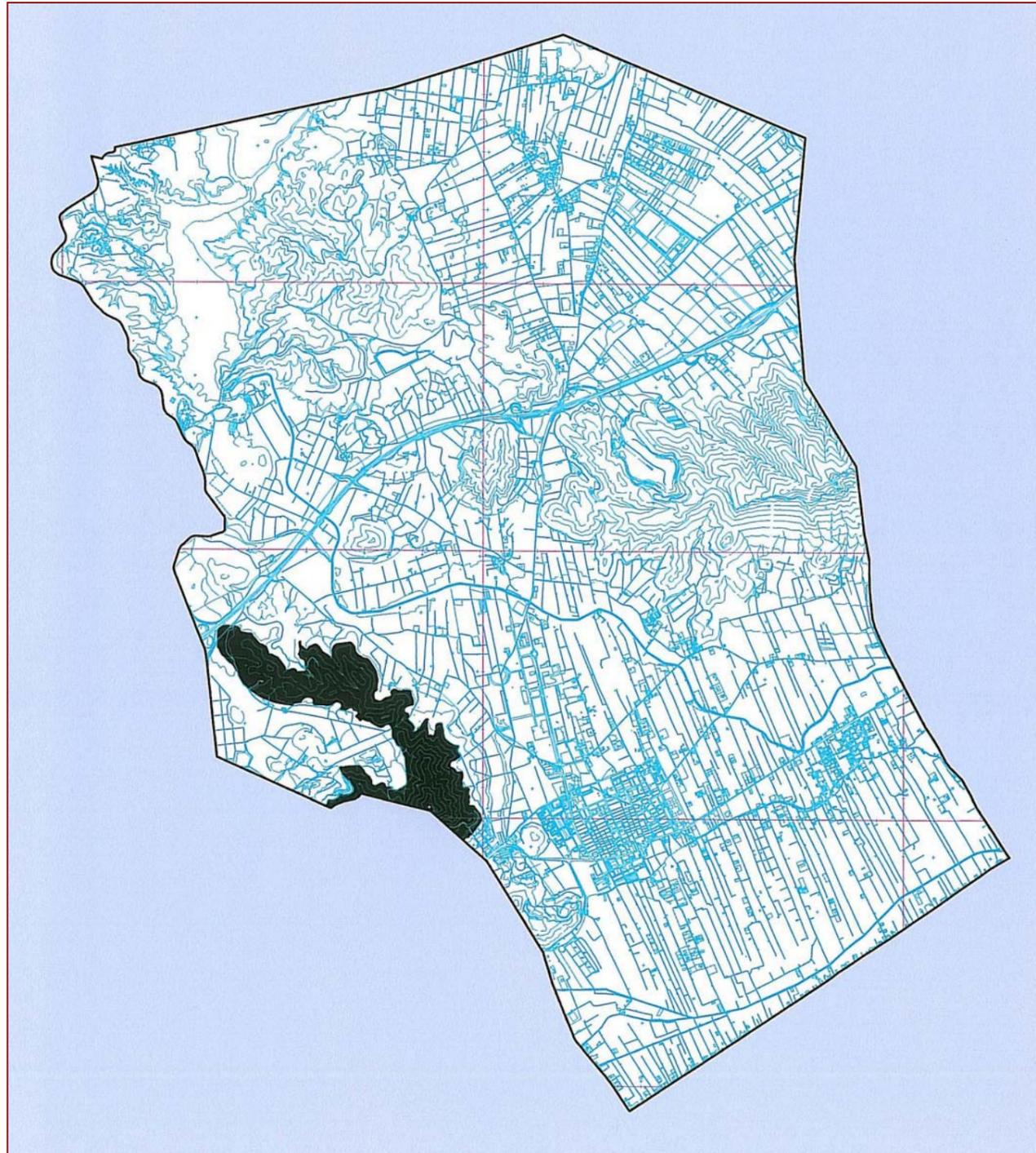
NORMATIVA DE APLICACIÓN:**MONTES PRIVADOS DEL BARRANCO LARGO, CABEZO BERMEJO Y LOS CUADROS.**

Incluye las zonas ordenación NU/PG/FP/BL-"Barranco Largo", NU/PG/FP/BE-"Cabezo Bermejo" y NU/PG/FP/LC-"Los Cuadros". 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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
FORESTAL PROTEGIDO
ZONA (NU/PG/FP/BL-BE) "BARRANCO LARGO-CABEZO BERMEJO"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"BARRANCO LARGO-CABEZO BERMEJO" – (NU/PG/FP/BL-BE).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1.209.074.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona de Barranco Largo- Cabezo-Bermejo.

VALORES MAS DESTACABLES:

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

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la inexistencia de motivos justificados que impidan la viabilidad de 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.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías. (Incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos).**

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

Específicamente, se supedita la compatibilidad de los alojamientos rurales a su establecimiento exclusivamente en el subsector de del Barranco Largo, en las cotas más bajas de la alineación montañosa, siempre en pendientes inferiores al 20% y nunca en las proximidades del Cabezo Bermejo, para proteger su identidad paisajística

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

Específicamente, se supedita la compatibilidad de los parques eólicos a la Declaración de Impacto Ambiental favorable, no definiéndose a priori el PGMO en cuanto a la viabilidad ambiental de estas instalaciones. En su caso, se establecerán exclusivamente en el subsector del Barranco Largo, en las cotas más bajas de la alineación montañosa, nunca en las proximidades del Cabezo Bermejo, para proteger su identidad paisajística.

- 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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/M^2) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **100.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos-Camping y Alojamientos Rurales).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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 (Ecuivalente a 2 plantas).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.

Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES - FORESTALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido por el propio planeamiento, entre otros el siguiente:

Espacios de interés natural a escala regional y local:

Los Montes Privados del Barranco Largo, Cabezo Bermejo y Los Cuadros, que forman la alineación montañosa conectada con terrenos forestales del municipio colindante de Murcia que cierra el municipio de Santomera por el oeste.

Las zonas y áreas de ordenación incluidas son las siguientes: **NU/PG/FP/BL-(FORESTAL PROTEGIDO)-"Barranco Largo" y NU/PG/FP/BE-(FORESTAL PROTEGIDO)-"Cabezo Bermejo"**, y **NU/PG/FP/LC-(FORESTAL PROTEGIDO)-"Los Cuadros"**.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:**MONTES PRIVADOS DEL BARRANCO LARGO, CABEZO BERMEJO Y LOS CUADROS.**

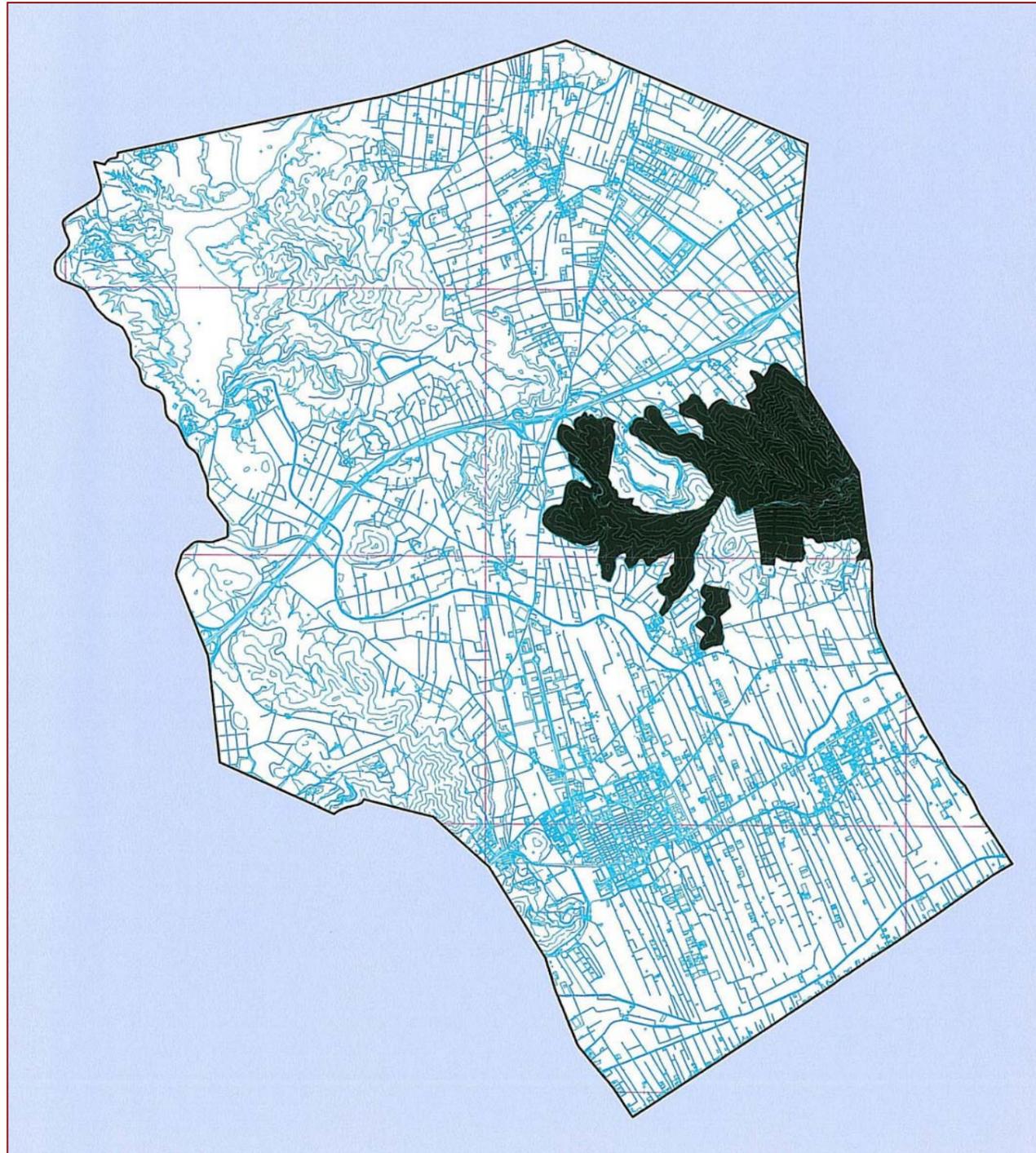
Incluye las zonas ordenación **NU/PG/FP/BL-"Barranco Largo"**, **NU/PG/FP/BE-"Cabezo Bermejo"** y **NU/PG/FP/LC-"Los Cuadros"**.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
FORESTAL PROTEGIDO
ZONA (NU/PG/FP/SR) "SIERRA DE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"SIERRA DE SANTOMERA" – (NU/PG/FP/SR).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

2.869.982.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en la Sierra de Santomera.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES FORESTALES Y ECOLÓGICOS DE RELEVANCIA EUROPEA Y ESTATAL. Importante presencia de tipos de hábitats naturales de interés comunitario y la potencialidad para la nidificación de especies rapaces rupícolas, en especial Águila Azor-Perdicera, así como por su carácter de continuidad natural del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) declarado en la colindante provincia de Alicante. Es la mayor zona forestal del municipio santomerano y la más relevante desde el punto de vista paisajístico.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Actuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la inexistencia de motivos justificados que impidan la viabilidad de su ubicación, requiriendo informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**
 - **Redes energéticas y de telecomunicaciones.**
 - Incluye los centros e instalaciones de mejora de las líneas de telecomunicaciones, así como de repetidores de telefonía móvil o de televisión.
 - **Abastecimiento:**
 - Incluye las estaciones e instalaciones de abastecimiento y distribución de agua potable y los depósitos de abastecimiento.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 $m.^2/M.^2$) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística. Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
- **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 (Ecuivalente a 2 plantas).
- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima:** No se establece.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.

Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES-FORESTALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido por el propio planeamiento, entre otros el siguiente:

Espacios de muy alto valor ecológico, de interés a escala europea y estatal:

La Sierra de Santomera, espacio natural de interés regional y nacional por la importante presencia de tipos de hábitats naturales de interés comunitario y la potencialidad para la nidificación de especies rapaces rupícolas, en especial águila azor-perdicera, así como por su carácter de continuidad natural del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) declarado en la colindante provincia de Alicante. Es la mayor zona forestal del municipio santomerano y la más relevante desde el punto de vista paisajístico y quizá también arqueológico.

Las zonas y áreas de ordenación incluidas en la categoría de Protegido por el Planeamiento es la siguiente: **NU/PG/FP/SR-(FORESTAL PROTEGIDO), con la denominación "Sierra de Santomera"**.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:**SIERRA DE SANTOMERA.**

Se incluyen en este espacio natural de interés regional y nacional la siguiente zona **NU/PG/FP/SR-"Sierra de Santomera"**.

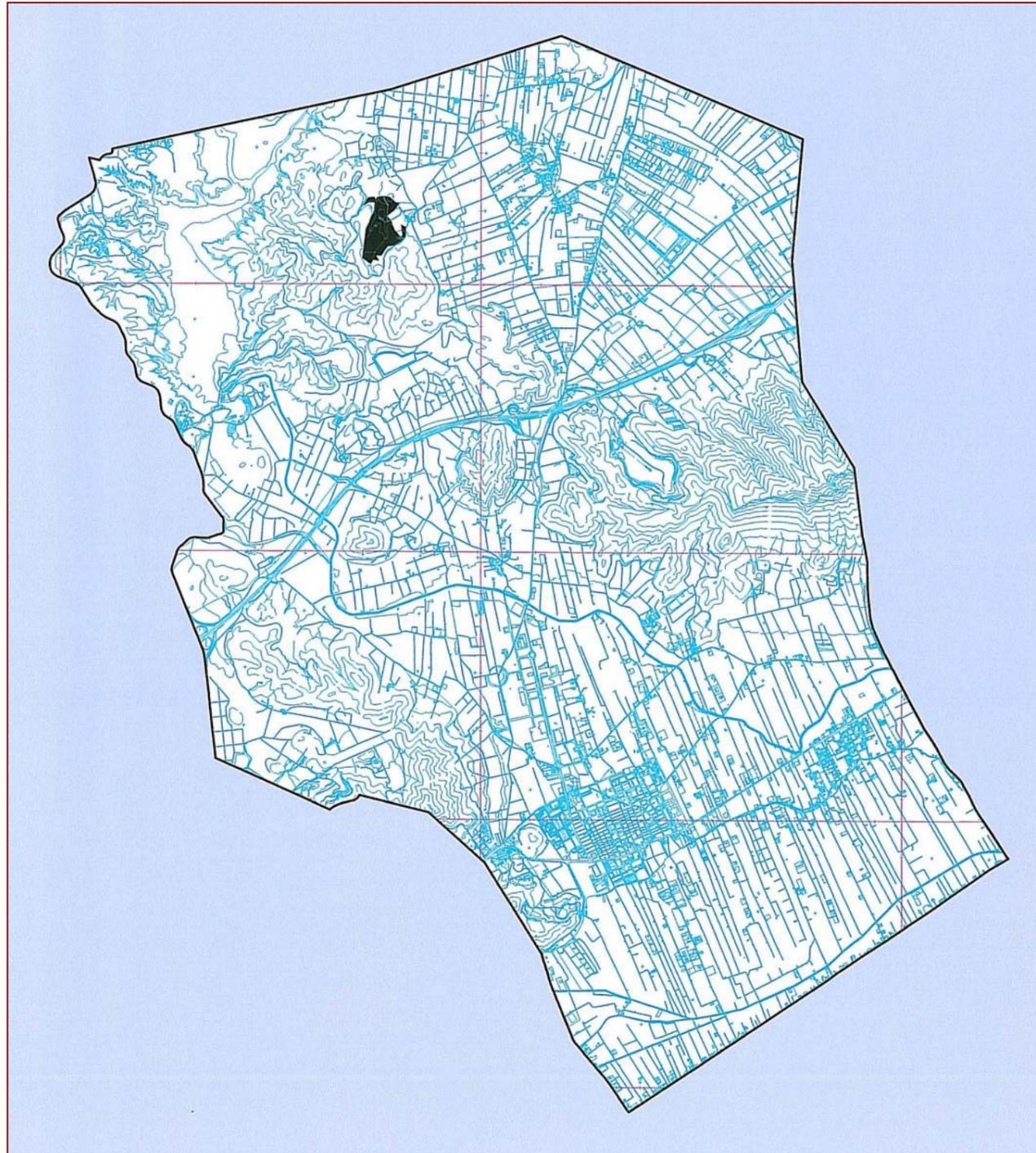
La normativa específica de aplicación será la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, así como la Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia, y la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español.

En caso de clasificación como espacio natural protegido o la designación como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), será de aplicación la normativa específica correspondiente.

El órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de montes y hábitats naturales de interés comunitario es la Dirección General del Medio Natural.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
FORESTAL PROTEGIDO
ZONA (NU/PG/FP/HA) "HOYA DE LOS ÁSPEROS"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"HOYA DE LOS ÁSPEROS" – (NU/PG/FP/HA).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1241.471.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en la Hoya de Los Ásperos.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES FORESTALES. En gran parte rodeado por la zona de Monte de Utilidad Pública.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la inexistencia de motivos justificados que impidan la viabilidad de 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.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías.** (Incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

Específicamente, se supedita la compatibilidad de los alojamientos rurales a su establecimiento en pendientes inferiores al 20%.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **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.
- **Parque eólico** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/M^2) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es:

100.000 m^2

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos-Camping y Alojamientos Rurales).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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 (Ecuivalente a 2 plantas).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.

Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES-FORESTALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido por el propio planeamiento, entre otros el siguiente:

Espacios de interés natural a escala exclusivamente local:

Se trata de otros sectores del término municipal que por diversas causas (aislamiento, pequeño tamaño, bajo o mediano valor ecológico de la vegetación espontánea y de la fauna silvestre, etc.), poseen exclusivamente un interés local desde el punto de vista de su valor ecológico o naturalístico.

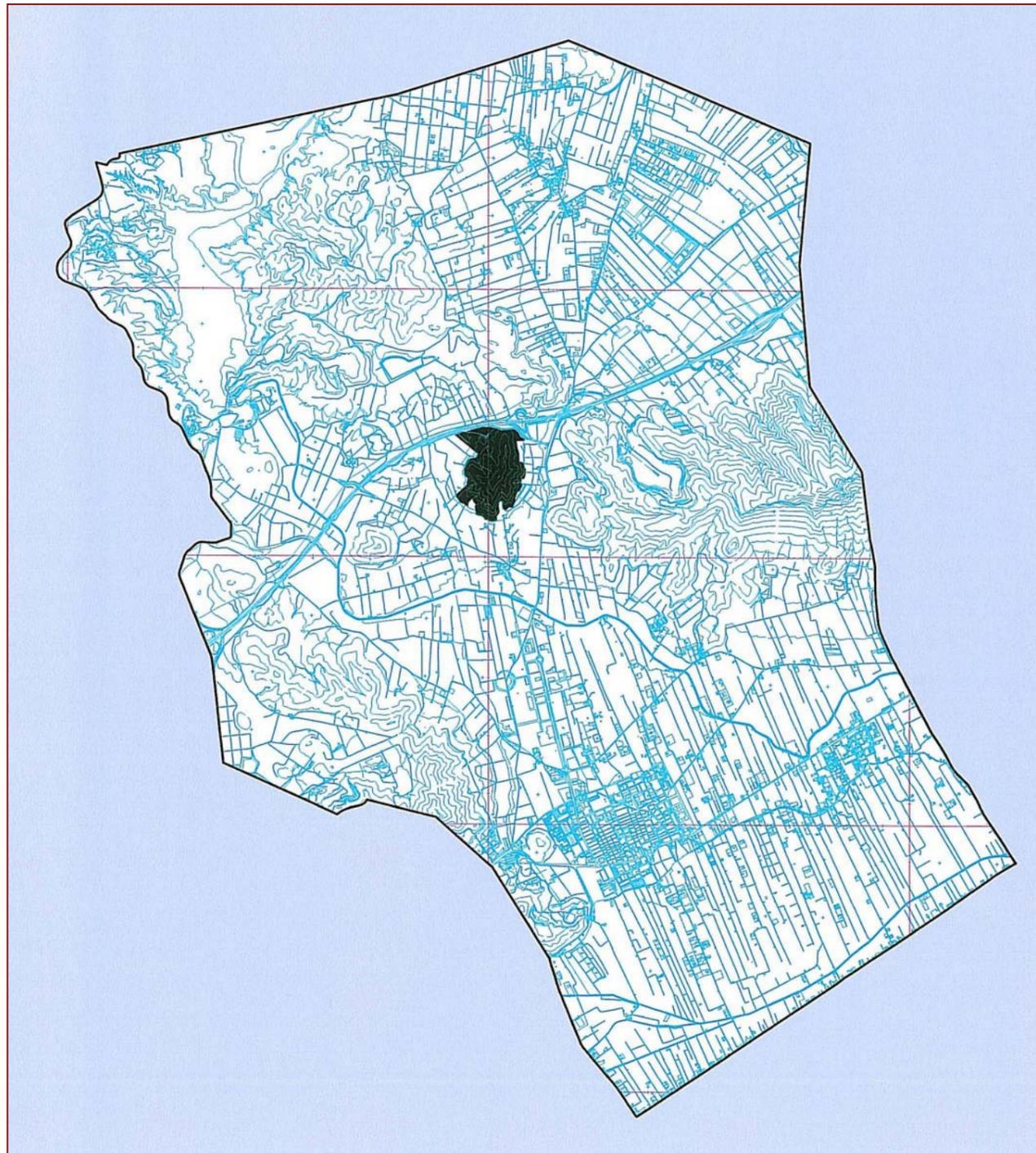
No se considera necesaria la enumeración de zonas de ordenación y sectores. A título meramente descriptivo, incluye los parajes de los cabezos del Trigo y Morales, la **Hoya de Los Ásperos**, los montes del Puerto del Zacacho (conexión entre los dos principales espacios naturales municipales, embalse y Sierra de Santomera), cabezo Buitrago y de la Gineta, Monte de las Brujas, ramblas de Los Cuadros, Cañada Perdida, y rambla Salada aguas abajo del Embalse, etc.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

NINGUNA.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
FORESTAL PROTEGIDO
ZONA (NU/PG/FP/MO) "CABEZO MORALES"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"CABEZO MORALES" – (NU/PG/FP/MO).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

335.217.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el Cabezo Morales.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES FORESTALES.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Actividades naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la inexistencia de motivos justificados que impidan la viabilidad de 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.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías.** (Incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos):

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

Específicamente, se supedita la compatibilidad de los alojamientos rurales a su establecimiento en pendientes inferiores al 20%.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/M^2) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **100.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos-Camping y Alojamientos Rurales).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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 (Ecuivalente a 2 plantas).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.

Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES-FORESTALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido por el propio planeamiento, entre otros el siguiente:

Espacios de interés natural a escala exclusivamente local:

Se trata de otros sectores del término municipal que por diversas causas (aislamiento, pequeño tamaño, bajo o mediano valor ecológico de la vegetación espontánea y de la fauna silvestre, etc.), poseen exclusivamente un interés local desde el punto de vista de su valor ecológico o naturalístico.

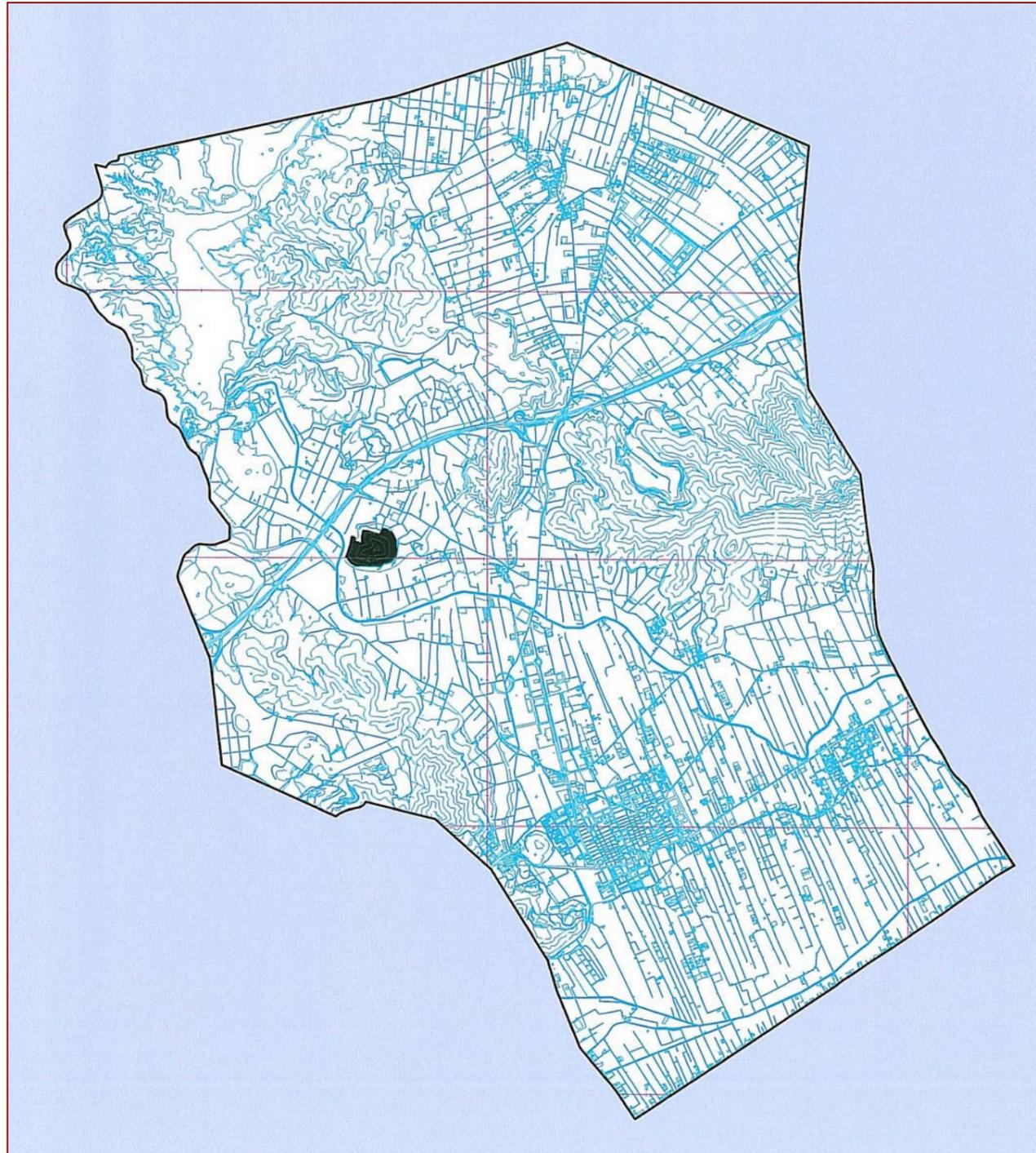
No se considera necesaria la enumeración de zonas de ordenación y sectores. A título meramente descriptivo, incluye los parajes de los cabezos del Trigo y Morales, la **Hoya de Los Ásperos**, los montes del Puerto del Zacacho (conexión entre los dos principales espacios naturales municipales, embalse y Sierra de Santomera), cabezo Buitrago y de la Gineta, Monte de las Brujas, ramblas de Los Cuadros, Cañada Perdida, y rambla Salada aguas abajo del Embalse, etc.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

NINGUNA.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
FORESTAL PROTEGIDO
ZONA (NU/PG/FP/TR) "CABEZO DEL TRIGO"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
"CABEZO DEL TRIGO" – (NU/PG/FP/TR).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

111.124.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el Cabezo del Trigo.

VALORES MAS DESTACABLES:

VALORES FORESTALES.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON VALORES A PROTEGER.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a la inexistencia de motivos justificados que impidan la viabilidad de 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.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías.** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos):

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

Específicamente, se supedita la compatibilidad de los alojamientos rurales a su establecimiento en pendientes inferiores al 20%.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/M^2) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **100.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la dirección general de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas las categorías** (incluidos los Establecimientos Comerciales y Turísticos-Camping y Alojamientos Rurales).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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 (Ecuivalente a 2 plantas).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afectación a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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. Se requerirá informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Montes.

PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE ESPACIOS NATURALES-FORESTALES:

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera determina como espacios naturales de interés ecológico y paisajístico, protegido por el propio planeamiento, entre otros el siguiente:

Espacios de interés natural a escala exclusivamente local:

Se trata de otros sectores del término municipal que por diversas causas (aislamiento, pequeño tamaño, bajo o mediano valor ecológico de la vegetación espontánea y de la fauna silvestre, etc.), poseen exclusivamente un interés local desde el punto de vista de su valor ecológico o naturalístico.

No se considera necesaria la enumeración de zonas de ordenación y sectores. A título meramente descriptivo, incluye los parajes de los cabezos del Trigo y Morales, la **Hoya de Los Ásperos**, los montes del Puerto del Zacacho (conexión entre los dos principales espacios naturales municipales, embalse y Sierra de Santomera), cabezo Buitrago y de la Gineta, Monte de las Brujas, ramblas de Los Cuadros, Cañada Perdida, y rambla Salada aguas abajo del Embalse, etc.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

NINGUNA.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

SUELO NO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

ZONAS – PROTECCIÓN DE VIARIO GENERAL

**FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
PROTECCIÓN DEL VIARIO GENERAL-RED DE CAMINOS MUNICIPALES
ZONAS (NU/PG/VG/ “DENOMINACIONES VARIAS”)**

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIONES DE LAS ZONAS:

**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
(NU/PG/RMC/ “DENOMINACIONES VARIAS”)**

LOCALIZACIÓN DE LA ZONAS:

- (NU/PG/VG/RMC-1)-Nombre del Camino.
- (NU/PG/VG/RMC-2)-Nombre del Camino.
- (NU/PG/VG/RMC-3)-Nombre del Camino.

TIPO DE ZONA:

ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA RED DE CAMINOS MUNICIPALES.

USOS DEL SUELO EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

PERMITIDOS:

Todos aquellos considerados como usos permitidos en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos incluidos dentro de la ZONA de PROTECCIÓN DEL CAMINO MUNICIPAL en cuestión.

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Todos aquellos considerados como usos compatibles con condiciones en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos incluidos dentro de la ZONA de PROTECCIÓN DEL CAMINO MUNICIPAL en cuestión.

INCOMPATIBLES:

Todos aquellos considerados como usos incompatibles en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos incluidos dentro de la ZONA de PROTECCIÓN DEL CAMINO MUNICIPAL en cuestión.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a las asignadas en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos incluidos dentro de la ZONA de PROTECCIÓN DEL CAMINO MUNICIPAL en cuestión.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Igual a la asignada en las correspondientes fichas de aplicación para los diferentes suelos incluidos dentro de la ZONA de PROTECCIÓN DEL CAMINO MUNICIPAL en cuestión.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL VIARIO GENERAL y DE LOS CAMINOS DE LA RED MUNICIPAL:

Para todos los caminos públicos queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo. El ayuntamiento podrá realizar en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia un plan para salvaguardar estas vías.

En los caminos públicos y carreteras situados en el suelo no urbanizable y pertenecientes al VIARIO GENERAL / RED DE CAMINOS MUNICIPALES, que quedan grafiados en el (PLANO ORD/RC.0), la alineación del cerramiento de parcela, se ajustará al ancho marcado para los mismos:

RED DE CAMINOS MUNICIPALES	
DENOMINACIÓN (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	ANCHO
CAMINOS MUNICIPALES DE NIVEL 1	
Se corresponden con los caminos grafiados con las siglas (NU/PG/RMC-1)-Nombre del Camino , en el plano ORD/RC.0 del documento C.2. <ul style="list-style-type: none"> • VARIOS CAMINOS CON TRAZADO COINCIDENTE CON CARRIL BICI. 	14,00 MI.
CAMINOS MUNICIPALES DE NIVEL 2	
Se corresponden con los caminos grafiados con las siglas (NU/PG/RMC-2)-Nombre del Camino , en el plano ORD/RC.0 del documento C.2. <ul style="list-style-type: none"> • VARIOS CAMINOS CON TRAZADO COINCIDENTE CON CARRIL BICI. 	10,00 MI.
CAMINOS MUNICIPALES DE NIVEL 3	
Se corresponden con los caminos grafiados con las siglas (NU/PG/RMC-3)-Nombre del Camino en el plano ORD/RC.0 del documento C.2.	10,00 MI.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

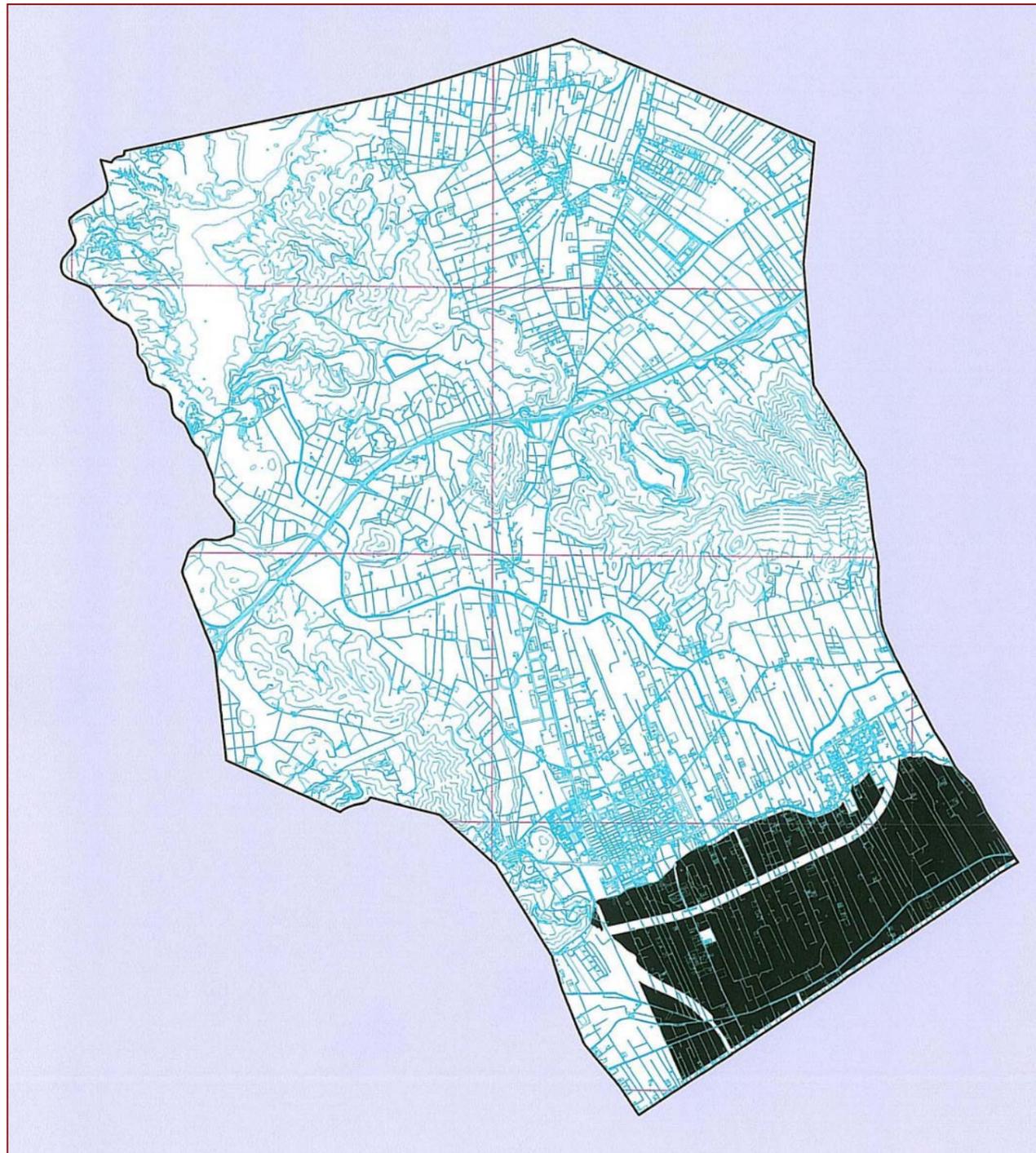
**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

SUELO NO URBANIZABLE

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

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
AGRÍCOLA
ZONA (NU/IN/AG/HT) "HUERTA TRADICIONAL"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"HUERTA TRADICIONAL" – (NU/IN/AG/HT).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

4.406.044.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al sur del término municipal, entre la Acequia de Zaraiche y el Azarbe Mayor.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
 - **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

- **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.

- Nuevos trazados de la red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- 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.
- Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- 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.

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las actividades forestales (por ser impropias de la zona), así como todos aquellos usos y actividades que el P.G.M.O. considera incompatibles con la estructura y especiales condiciones territoriales y ambientales de la huerta tradicional santomerana, y con la política estatal de financiación de la modernización planificada de estos regadíos, a saber: Canteras y graveras, Instalaciones de Tratamiento de Áridos, Vertederos, Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo, Industrial, Servicios Terciarios – Almacenaje y Distribución, Construcciones e instalaciones contaminantes, nocivas o peligrosas, Parque eólico, Campo de golf y Camping.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art. 220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m.²**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizables reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural** (Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

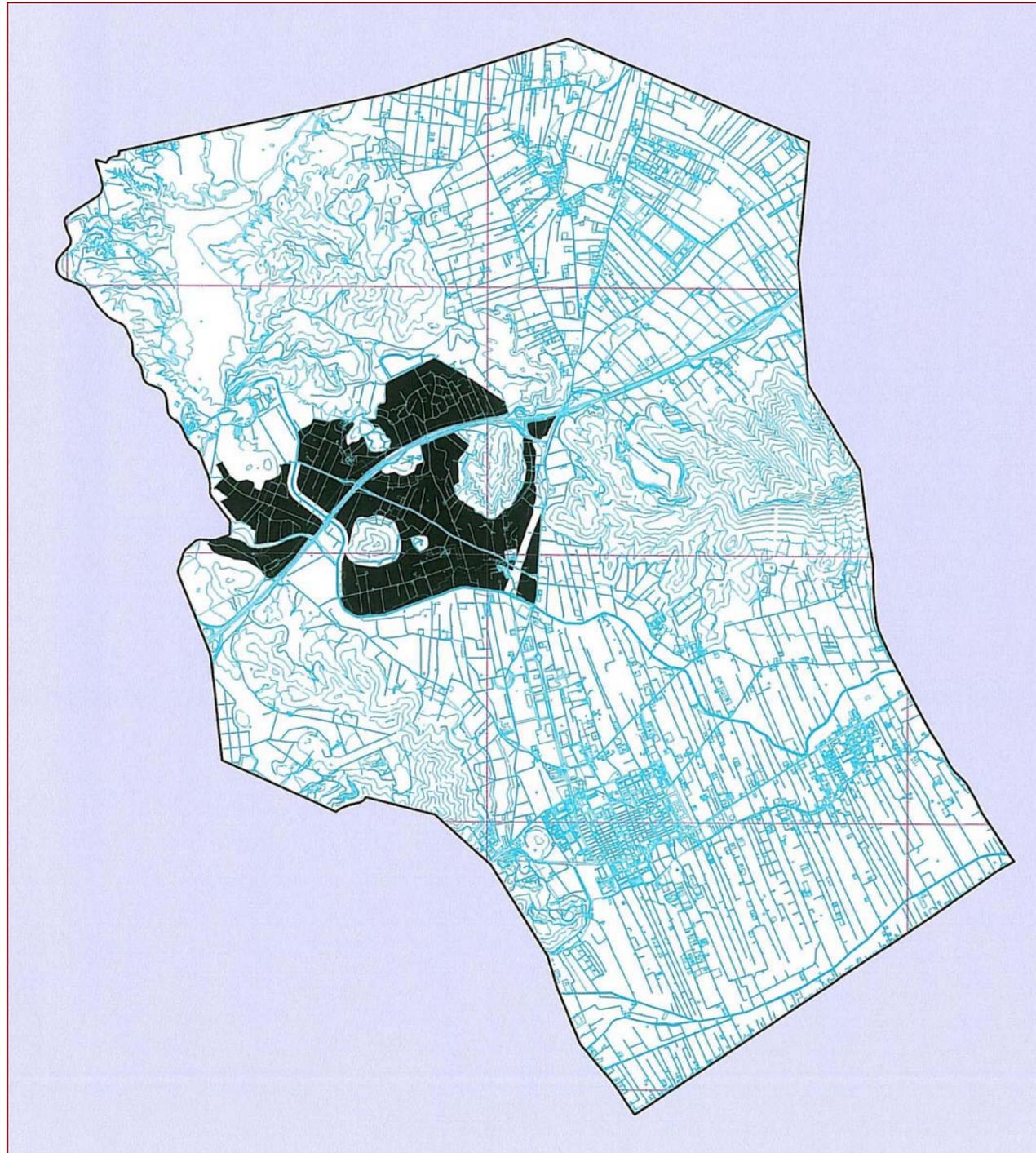
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
AGRÍCOLA
ZONA (NU/IN/AG/HM) “HUERTA MODERNA”

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
“HUERTA MODERNA” – (NU/IN/AG/HM).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

2.854.135.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Oeste del Término Municipal de Santomera, al Sur de Los Ásperos; en los entornos de Los Cuadros, Cabezo de Trigo y Cabezo Morales.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva):** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva):** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Actividades extractivas** – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.

• **Vertederos:**

- **Vertederos de residuos sólidos urbanos (R.S.U.).** Instalaciones destinadas al almacenamiento y selección de los residuos orgánicos, plásticos, vidrio y cartón generados en los núcleos urbanos.
- **Vertederos de inertes.** Instalaciones destinadas a almacenar los materiales de construcción, (escombros) generados en el municipio.

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.-** Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

• **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Campo de Golf.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.

• **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

• **Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.**

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las actividades forestales (por ser impropias de la zona), la Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo y las Canteras y graveras (por razones de oportunidad justificadas por el P.G.M.O.).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m²**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

• **Actividades extractivas – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.**

• **Vertederos.**

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

• **Industrias de categoría 5ª.**

• **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Camping, Campo de Golf, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.

• **Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.**

- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
- **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).
- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizadas excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

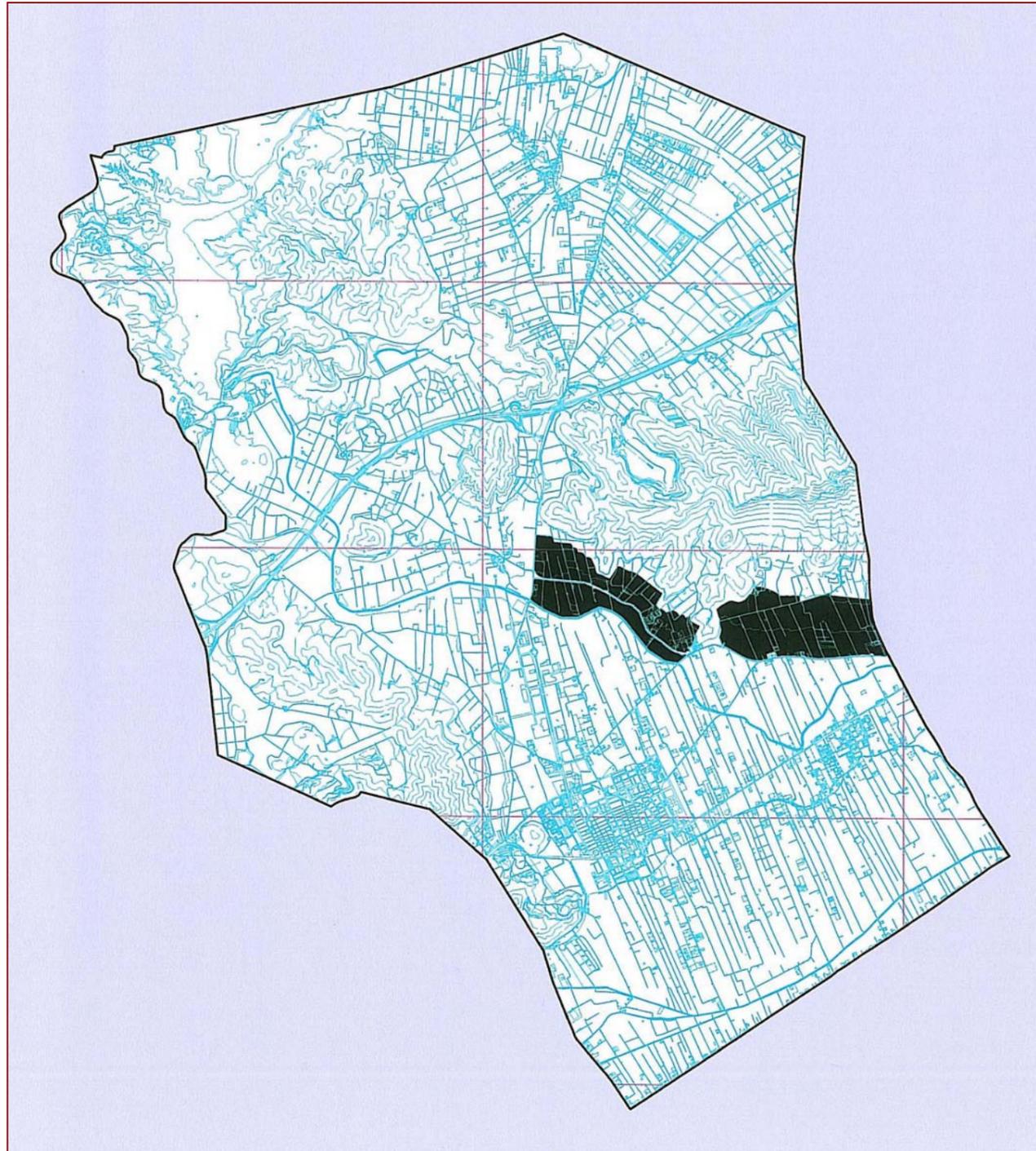
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
 AGRÍCOLA
ZONA (NU/IN/AG/CV) "CAMINO DE LA VENTA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

**SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
 "CAMINO DE LA VENTA" – (NU/IN/AG/CV).**

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1.330.975.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Sur de la Sierra de Santomera, colindante con el Camino de La Venta y el Camino Viejo de Orihuela.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
 - **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

 - **Grupo A: Hospedería rural.-** Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
 - **Grupo B: Casas rurales de alquiler.-** En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
 - **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.-** En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

- **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.

- **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- **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.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las actividades forestales (por ser impropios de la zona), así como todos aquellos usos y actividades que el P.G.M.O. considera incompatibles con la estructura, tamaño y disposición de la Zona, teniendo en cuenta además la colindancia con la Sierra de Santomera, a saber: Canteras y Graveras, Instalaciones de Tratamiento de Áridos, Vertederos, Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo, Industrial, Servicios Terciarios – Almacenaje y Distribución, Construcciones e instalaciones contaminantes, nocivas o peligrosas, Parque eólico, Campo de golf, y Camping.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m.²**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizables reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías.**
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural** (Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

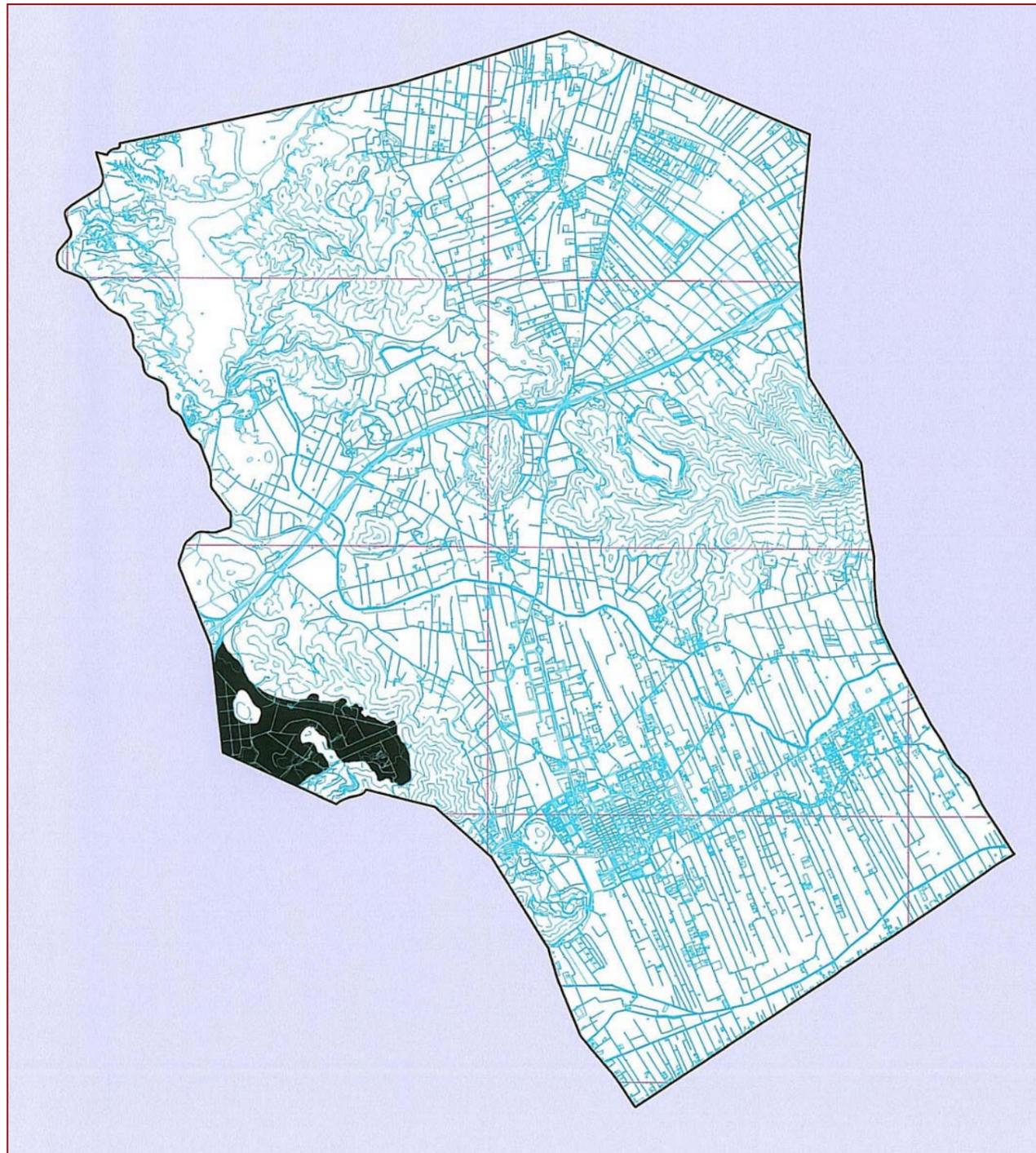
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
AGRÍCOLA
ZONA (NU/IN/AG/CU) "CUELLO DE LA TINAJA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CUELLO DE LA TINAJA" – (NU/IN/AG/CU).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

949.732.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Cuello de la Tinaja.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalísticas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Actividades extractivas – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.**
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Camping-Campo de Golf-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
 - **Camping.**
 - **Campo de Golf.**
 - **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:

- Mantenimiento y adecuación de red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- Nuevos trazados de la red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- 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.
 - Parque eólico: Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de los aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- 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.

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las Actividades forestales (por ser impropias de la zona), la Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo y las Canteras y Graveras (por razones de oportunidad justificadas por el PGMO).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m²**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Actividades extractivas** – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Camping, Campo de Golf, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

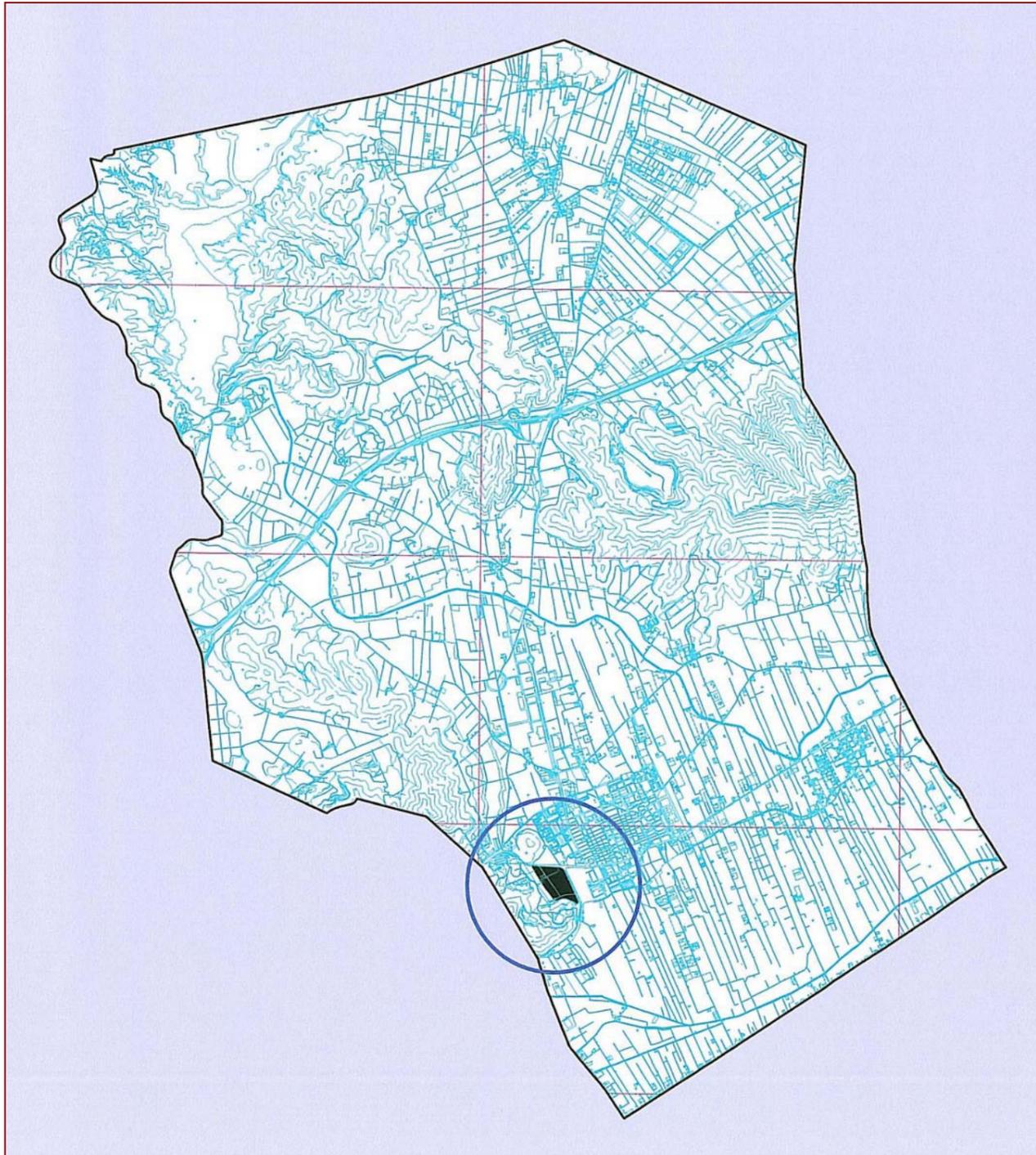
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
AGRÍCOLA
ZONA (NU/IN/AG/MB) "FALDA DEL MONTE DE LAS BRUJAS"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"FALDA DEL MONTE DE LAS BRUJAS" – (NU/IN/AG/MB).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

70.772.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Falda del Monte de las Brujas.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza- Actuaciones naturalistas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Actividades extractivas – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.**
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
 - **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

 - **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
 - **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
 - **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

- **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.

- **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las Actividades forestales (por ser impropias de la zona), la Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo y las Canteras y Graveras (por razones de oportunidad justificadas por el P.G.M.O.).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m²**.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Actividades extractivas** – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

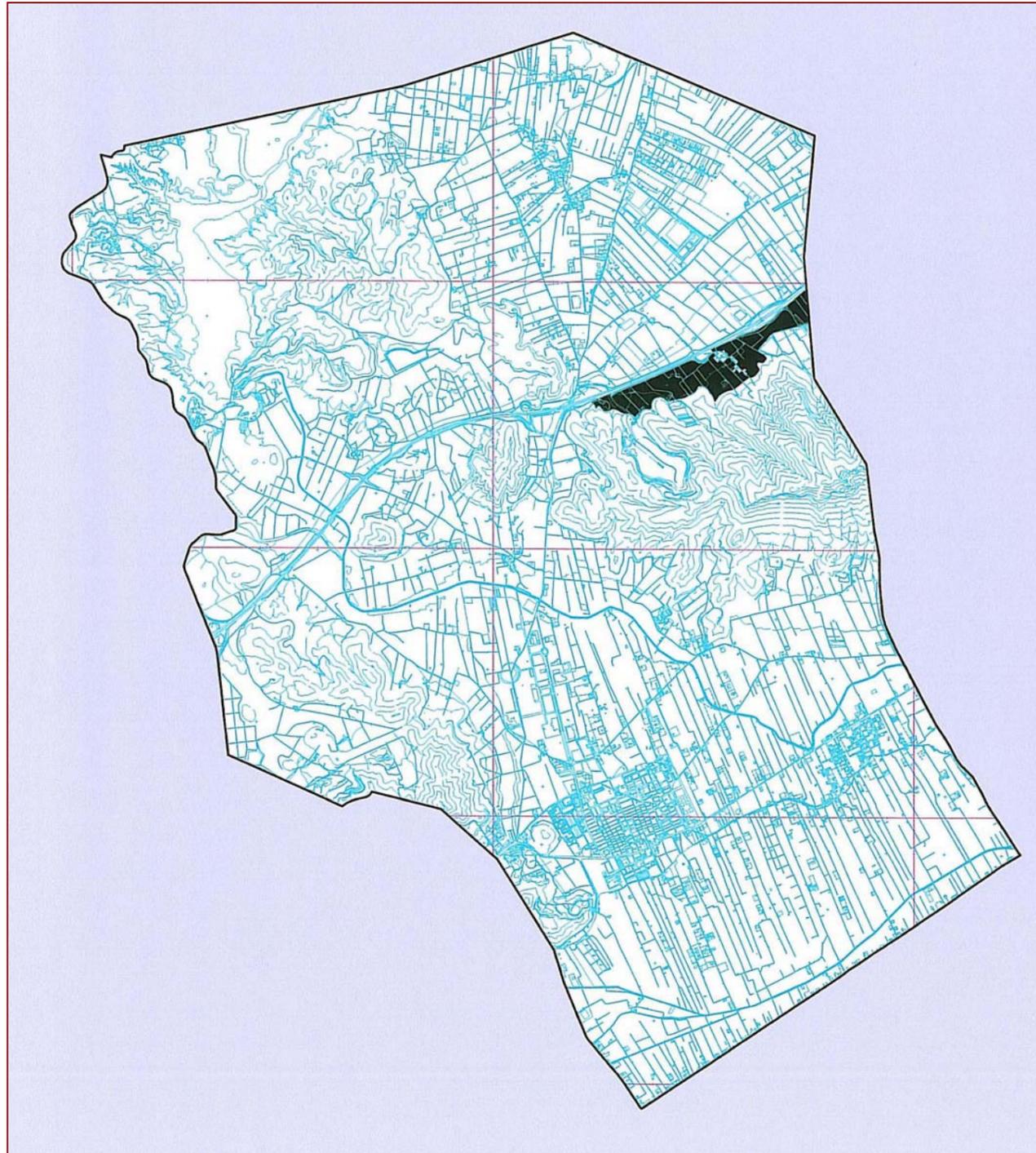
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
AGRÍCOLA
ZONA (NU/IN/AG/PM) "PIEDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"PIEDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA" – (NU/IN/AG/PM).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

467.446.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Noroeste de la Sierra de Santomera y colindante con la Autovía a A-7 y la carretera MU-414.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

- **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- **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.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las actividades forestales (por ser impropios de la zona), así como todos aquellos usos y actividades que el P.G.M.O. considera incompatibles con la estructura, tamaño y disposición de la Zona, teniendo en cuenta además la colindancia con la Sierra de Santomera, a saber: Canteras y Graveras, Instalaciones de Tratamiento de Áridos, Vertederos, Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo, Industrial, Servicios Terciarios – Almacenaje y Distribución, Construcciones e instalaciones contaminantes, nocivas o peligrosas, Parque eólico, Campo de golf, y Camping.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m.²**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas,** (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

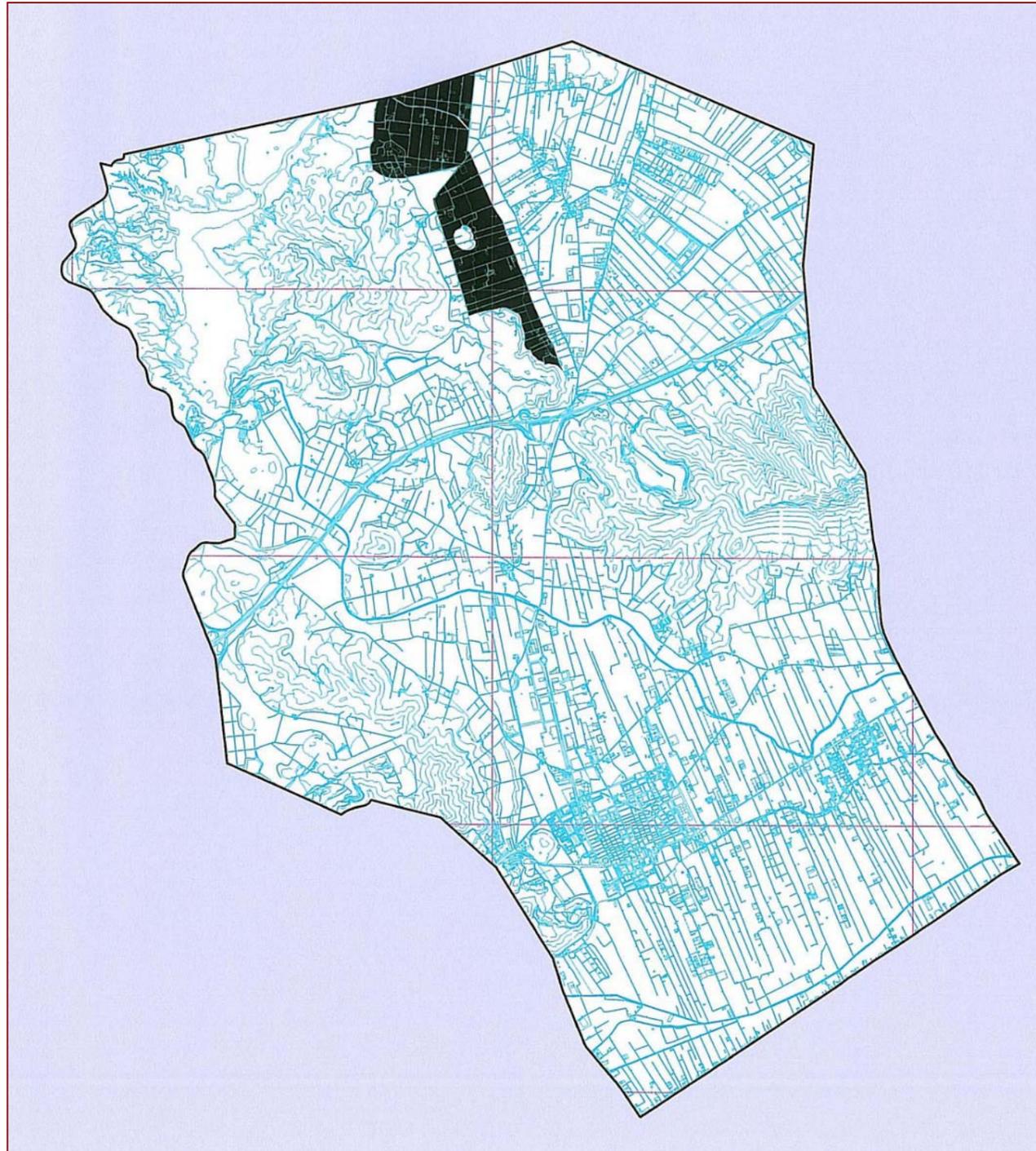
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
 AGRÍCOLA
 ZONA (NU/IN/AG/RM) "REGADIOS DE MATANZAS"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
 "REGADIOS DE MATANZAS" – (NU/IN/AG/RM).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1.299.641.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Oeste y Suroeste de Matanzas, al Este de Los Ásperos.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON USO AGRÍCOLA.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar fehacientemente que no es posible su instalación en el suelo urbano o urbanizable disponible.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Actividades extractivas** – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.-** Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Camping-Campo de Golf-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Campo de Golf.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.-** Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.-** En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.-** En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**
 - Mantenimiento y adecuación de red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - Nuevos trazados de la red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - 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.
 - Parque eólico: Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
 - Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
 - 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
- **Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.**

INCOMPATIBLES:

Se consideran incompatibles todos los usos no indicados en los apartados anteriores, y en particular por exclusión las actividades forestales (por ser impropias de la zona), la Ganadería en regímenes Intensivo y Extensivo y las Canteras y Graveras (por razones de oportunidad justificadas por el P.G.M.O.).

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., no estableciéndose para ello edificabilidad ni ocupación máxima de la zona de referencia.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 m.²**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

• **Actividades extractivas** – Sub-uso Instalaciones de tratamiento de áridos.

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

• **Industrias de categoría 5ª.**

• **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Camping, Campo de Golf, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.

• **Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.**

• **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.

• **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.

• **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).

• **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

• **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas,** (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

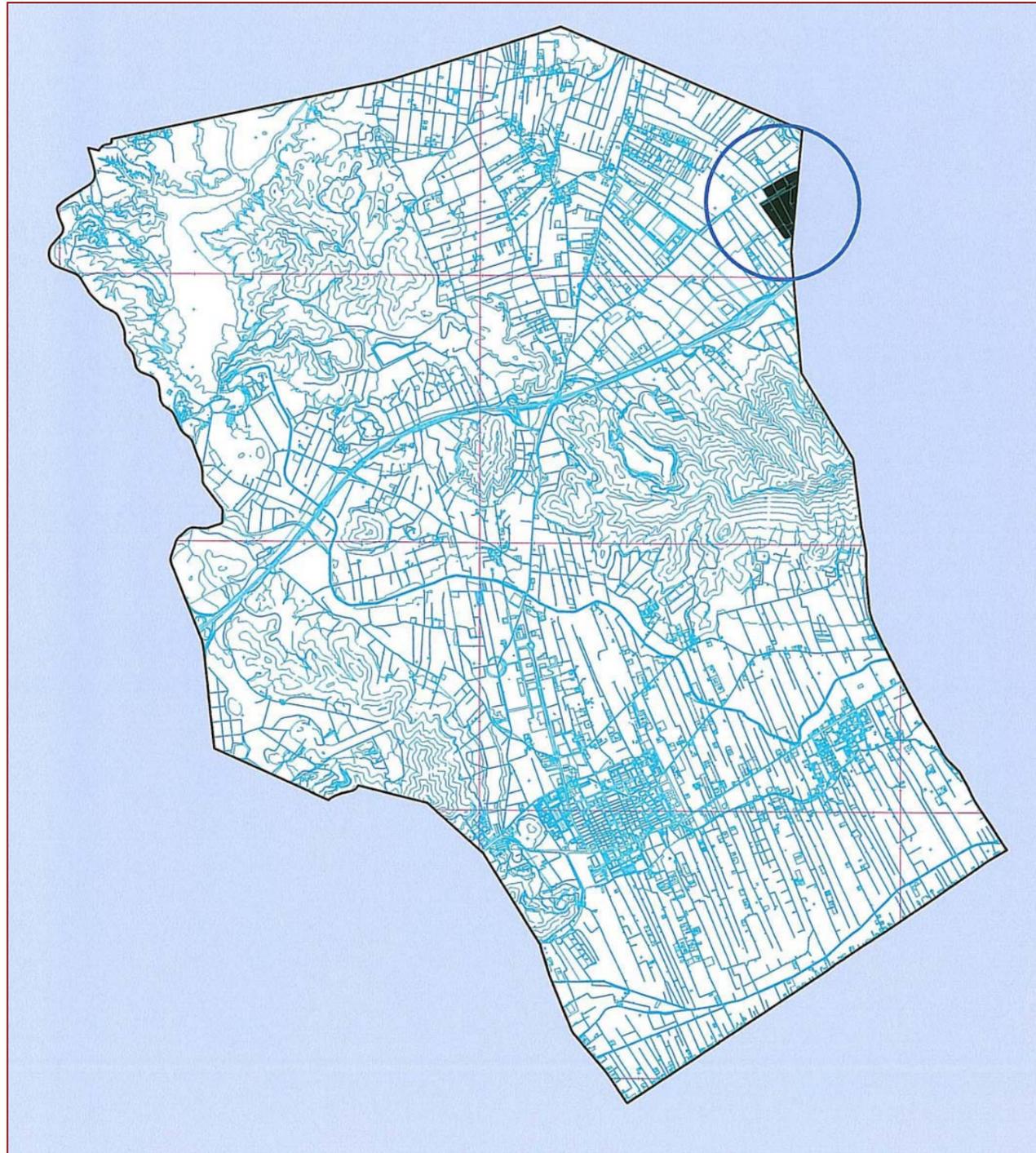
**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

SUELO NO URBANIZABLE

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

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
EXPLOTACIONES GANADERAS
ZONA (NU/IN/EG/CB) "CARRETERA DE BENFERRI"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CARRETERA DE BENFERRI" – (NU/IN/EG/CB).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

120.269.- M².

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Noreste de Matanzas, colindante con el término municipal de Orihuela.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON ACTIVIDADES LOCALIZADAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Ganadería en régimen intensivo.** Destinada a la cría y reproducción de animales dentro de edificaciones.
- **Ganadería en régimen extensivo.** Destinada a la cría y reproducción de animales al aire libre.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar que no perjudicarán la finalidad propia de la Zona, a saber, concentrar la actividad ganadera del municipio.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.-** Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.

• **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Almacenaje y distribución, Oficinas y Estaciones de suministro de combustible).

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.

• **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

- **Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.**

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,35 $m.^2/M.^2$) - (35 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la parcela mínima edificatoria que va ligada al uso concreto según lo especificado en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 $m.^2$** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.**

- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Almacenaje y distribución, Oficinas y Estaciones de suministro de combustible).

- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.

- **Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.**

- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.

- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.

- **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).

- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afectación a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

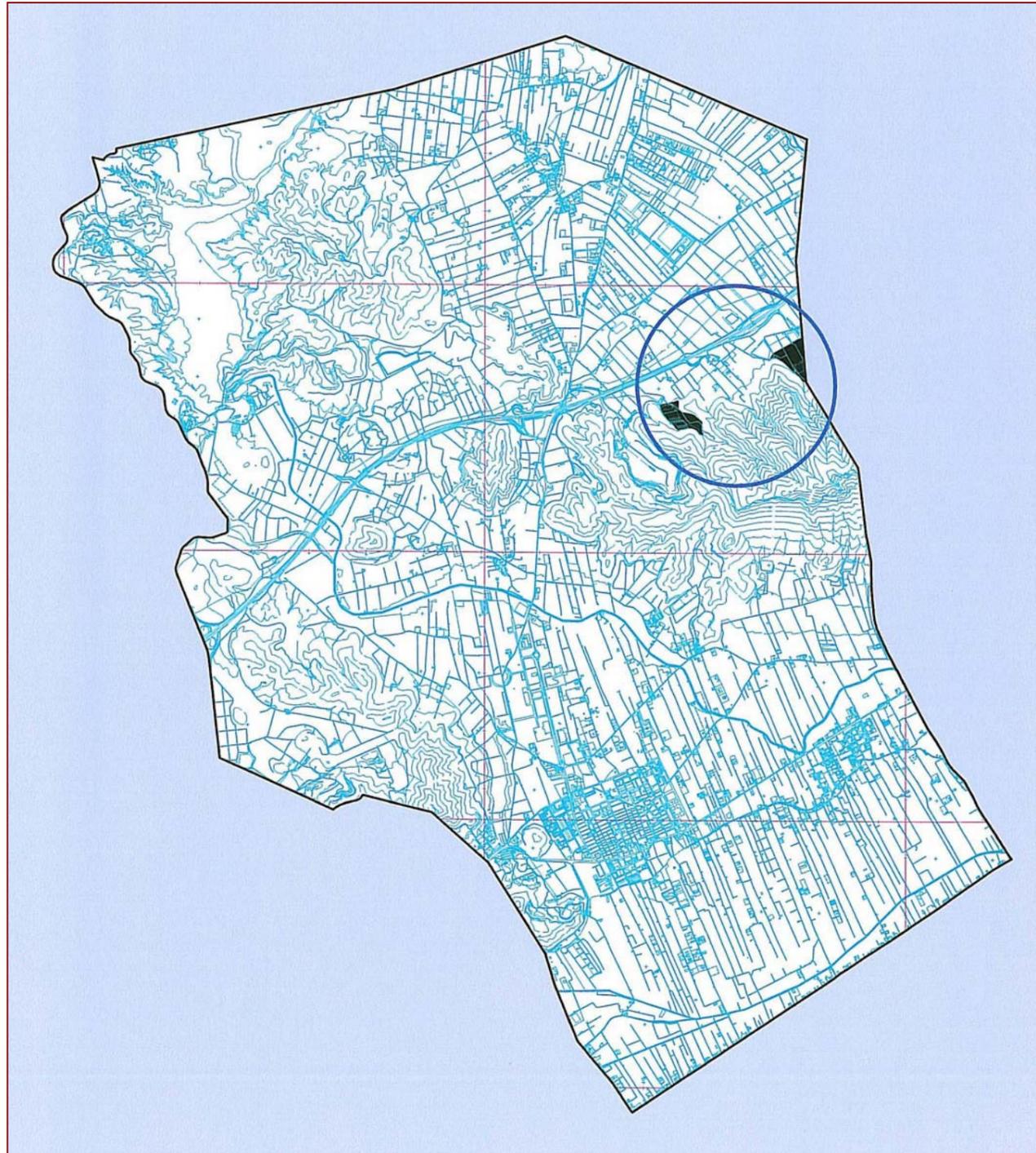
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
EXPLOTACIONES GANADERAS
ZONA (NU/IN/EG/PM) "PIEDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"PIEDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA" – (NU/IN/EG/PM).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

108.080.- M².

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en la vertiente Norte de la Sierra de Santomera.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON ACTIVIDADES LOCALIZADAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Ganadería en régimen intensivo.** Destinada a la cría y reproducción de animales dentro de edificaciones.
- **Ganadería en régimen extensivo.** Destinada a la cría y reproducción de animales al aire libre.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Se condicionan todos los restantes usos permitidos (salvo los incompatibles), que deberán justificar que no perjudicarán la finalidad propia de la Zona, a saber, concentrar la actividad ganadera del municipio.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.-** Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Almacenaje y distribución, Oficinas y Estaciones de suministro de combustible).

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.

• **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

• **Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.**

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,35 $m.^2/M.^2$) - (35 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la parcela mínima edificatoria que va ligada al uso concreto según lo especificado en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **5.000 $m.^2$** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10.000 metros cuadrados o de 5.000 metros cuadrados si la finca hubiere surgido en escritura pública de fecha igual o anterior al 17 de junio de 2001.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:**• Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- Industrias de categoría 5ª.
- Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.

• Servicios Terciarios de Enclave Rural: (Almacenaje y distribución, Oficinas y Estaciones de suministro de combustible).**• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.**• Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.**

- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
- **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).
- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

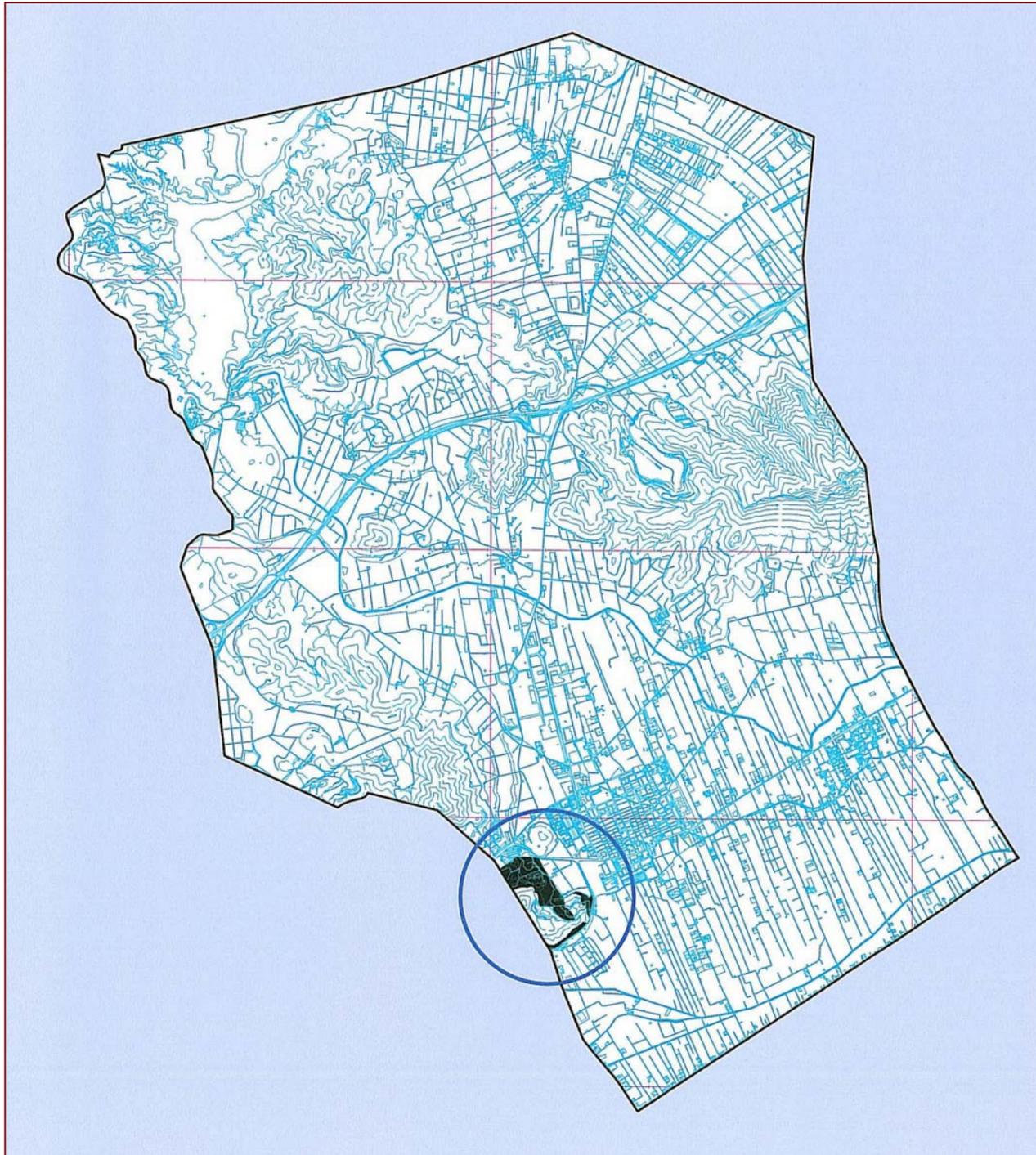
**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

SUELO NO URBANIZABLE

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

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/MB) "MONTE DE LAS BRUJAS"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"MONTE DE LAS BRUJAS" – (NU/IN/RN/MB).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

165.724.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el Monte de Las Brujas, al Oeste de la reserva de Viario para la Autovía del Mar Menor.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,005 m^2/m^2) - (0,50 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m²**.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

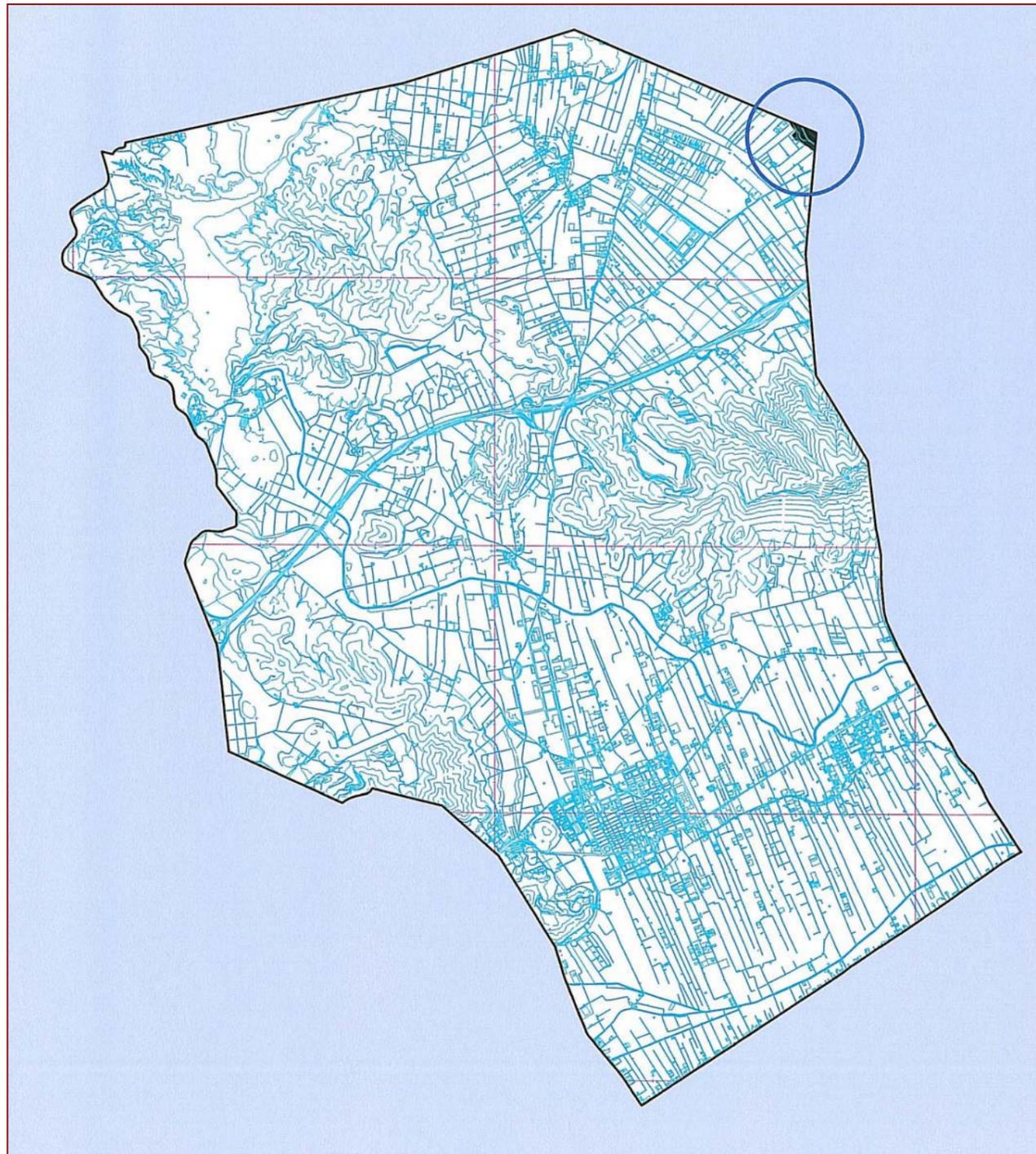
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/BU) "CABEZO BUITRAGOS"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO BUITRAGOS" – (NU/IN/RN/BU).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

29.496.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Noroeste del término municipal de Santomera, colindante con los Fortuna y Orihuela.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

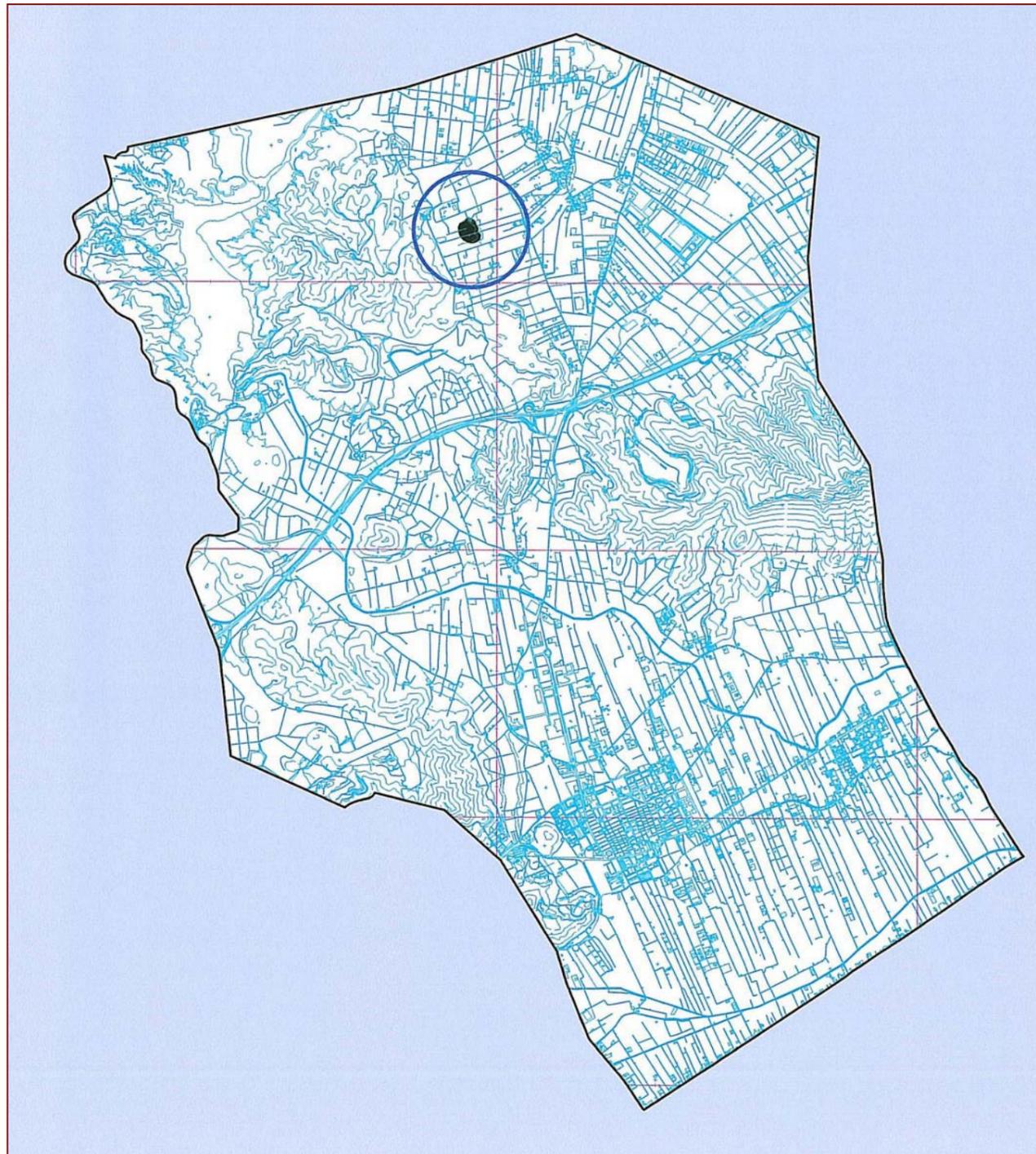
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/CD-1) "CABEZO DISPERSO -1"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO DISPERSO -1" – (NU/IN/RN/CD -1).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

31.305.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Oeste de Matanzas y al Este de Los Ásperos.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

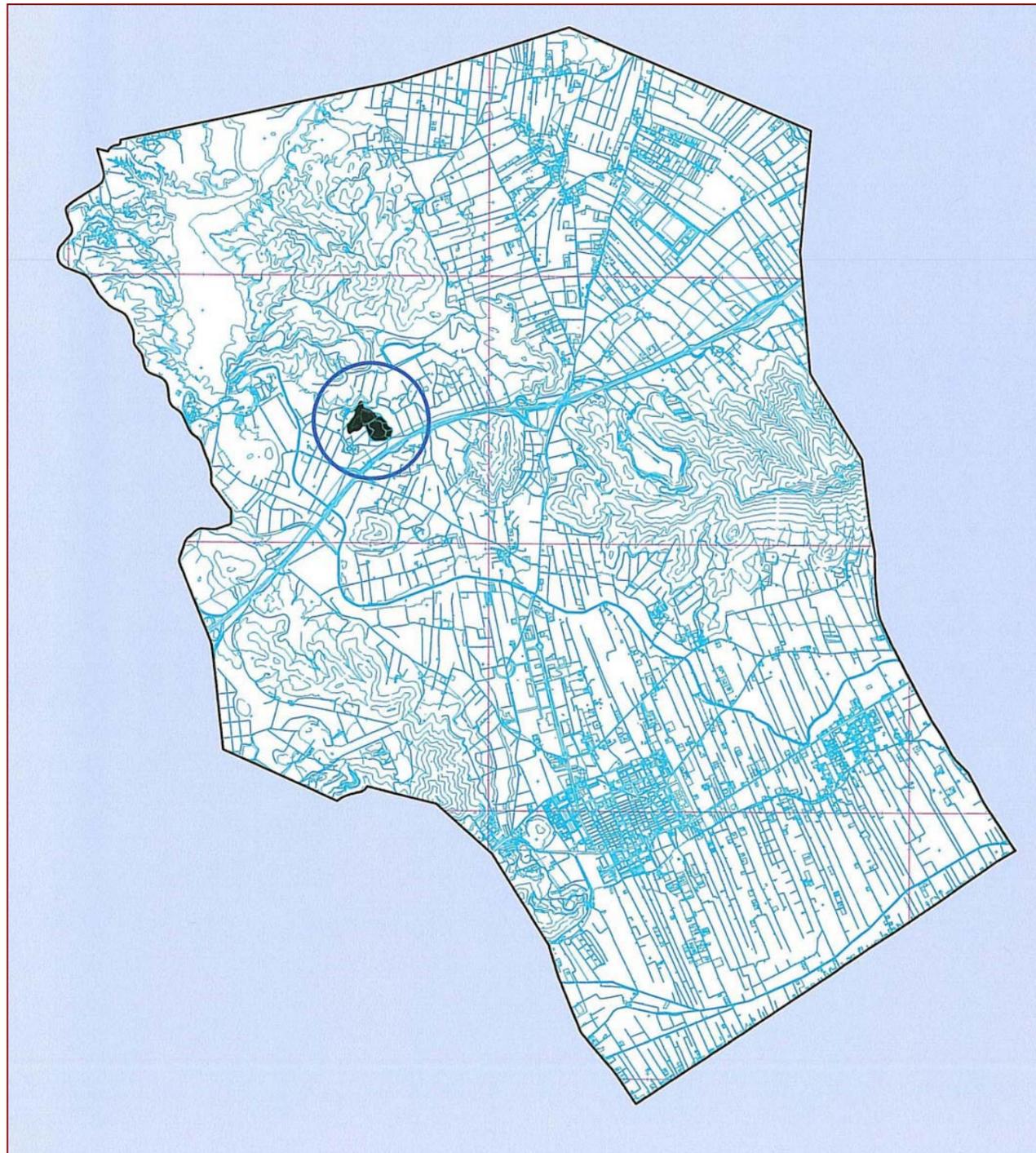
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/CD-2) "CABEZO DISPERSO -2"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO DISPERSO -2" – (NU/IN/RN/CD -2).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

69.421.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada entre la Rambla de Los Cuadros y la Autovía A-7.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades ($m.^2/M.^2$) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 $m.^2/M.^2$) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 $m.^2$**

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

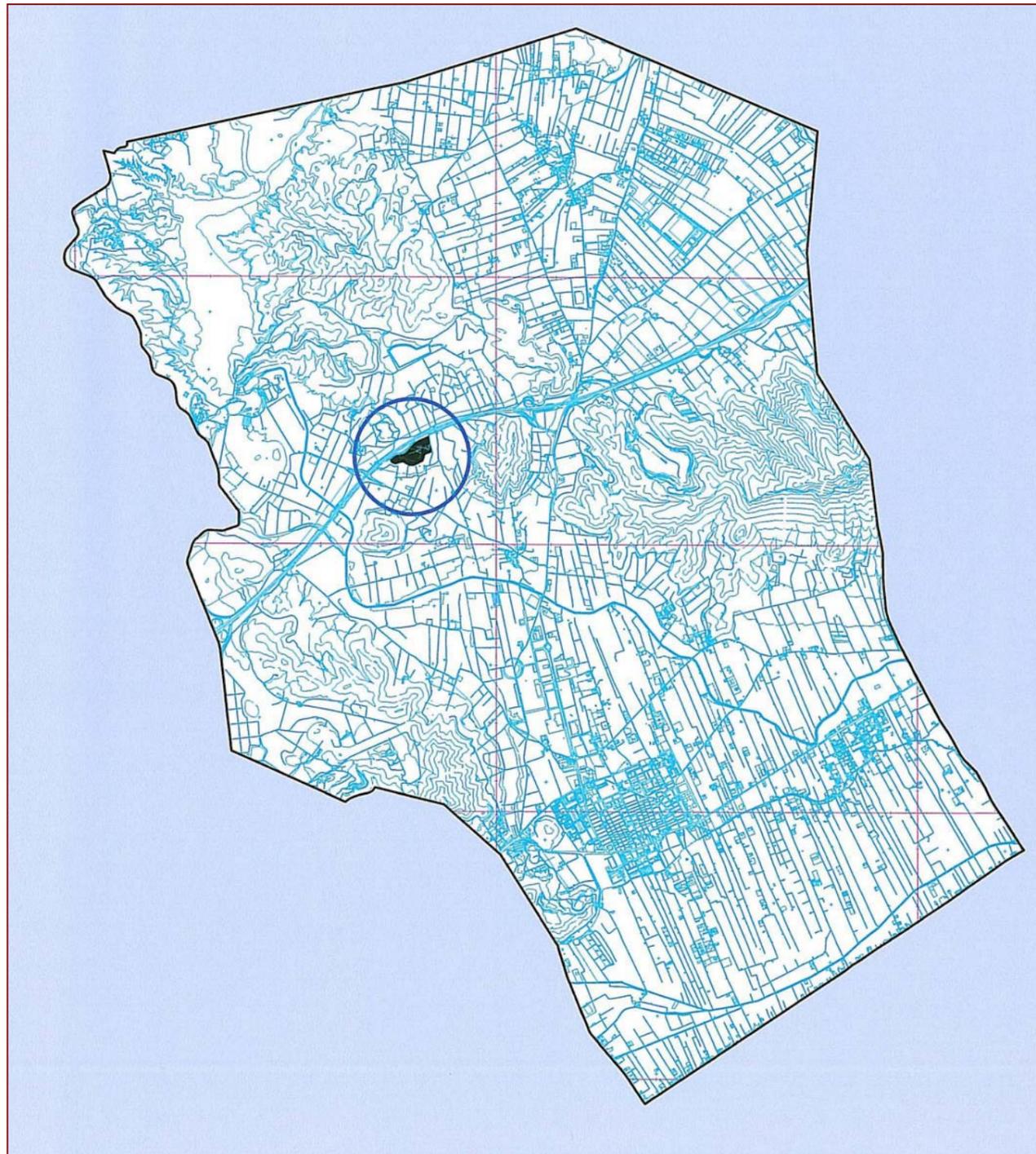
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/CD-3) "CABEZO DISPERSO -3"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO DISPERSO -3" – (NU/IN/RN/CD -3).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

45.512.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada entre la Rambla de Los Cuadros y la Autovía A-7.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

- **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas**
 - **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

- **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**
 - Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
 - Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
 - **Camping.**
 - **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.
 - Se integrarán en los siguientes grupos:
 - **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
 - **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
 - **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**
 - **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera rotaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

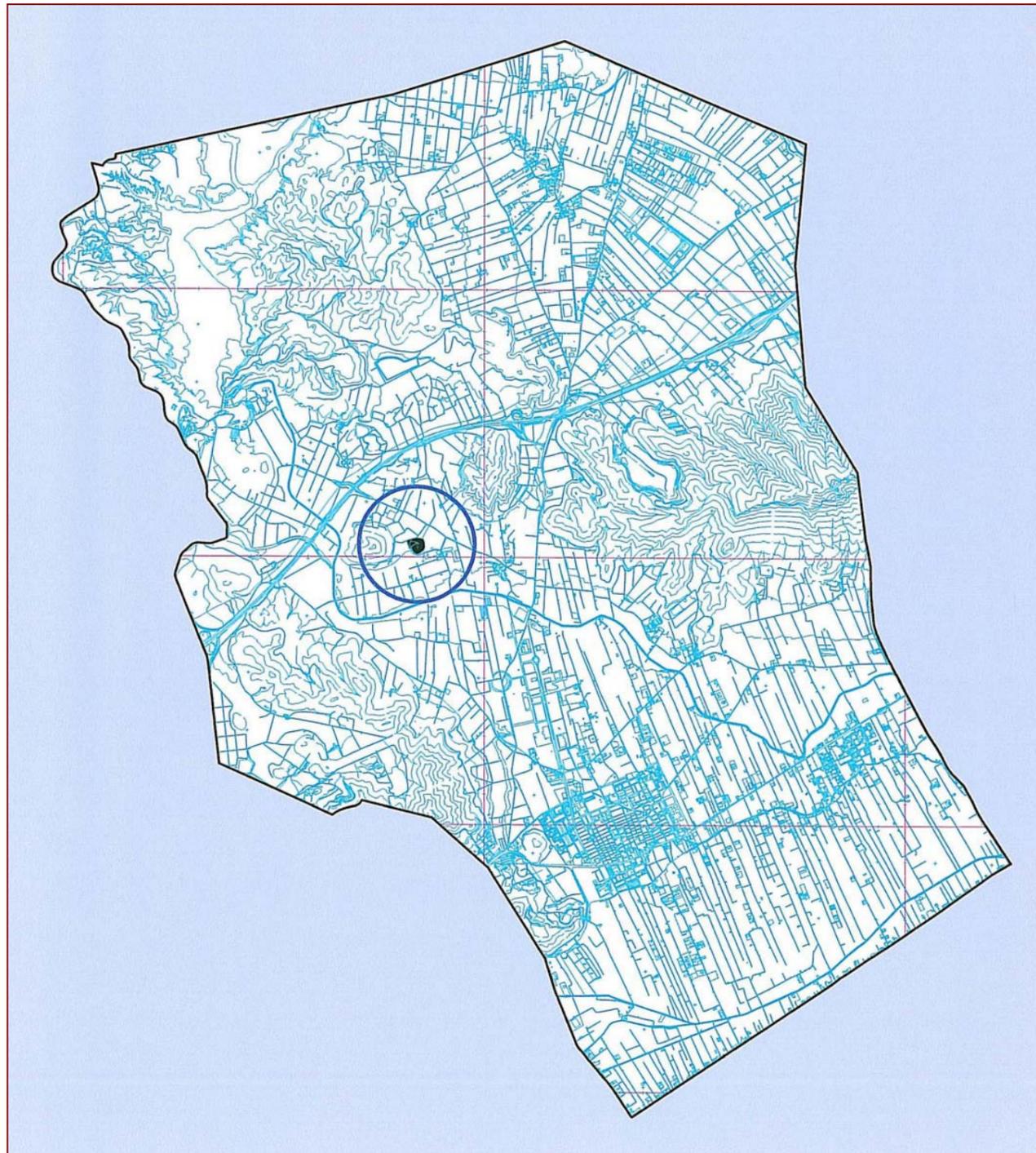
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/CD-4) "CABEZO DISPERSO -4"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO DISPERSO -4" – (NU/IN/RN/CD -4).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

15.383.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada entre el camino del Pantano y la Autovía A-7.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

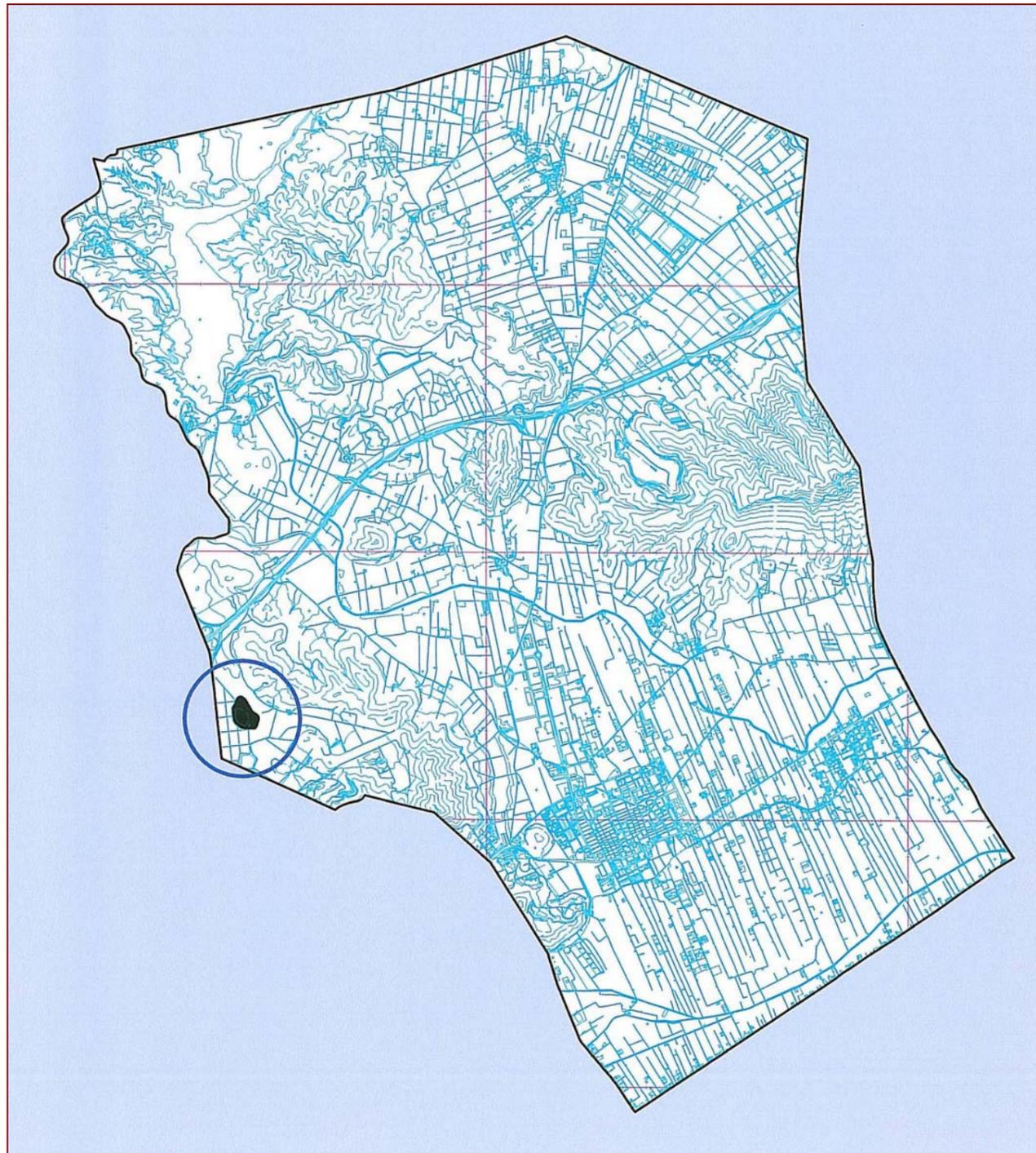
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/CD-5) "CABEZO DISPERSO -5"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO DISPERSO -5" – (NU/IN/RN/CD -5).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

47.683.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el Cuello de la Tinaja, cercana a la carretera C-3223.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m²**.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.

En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas,** (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

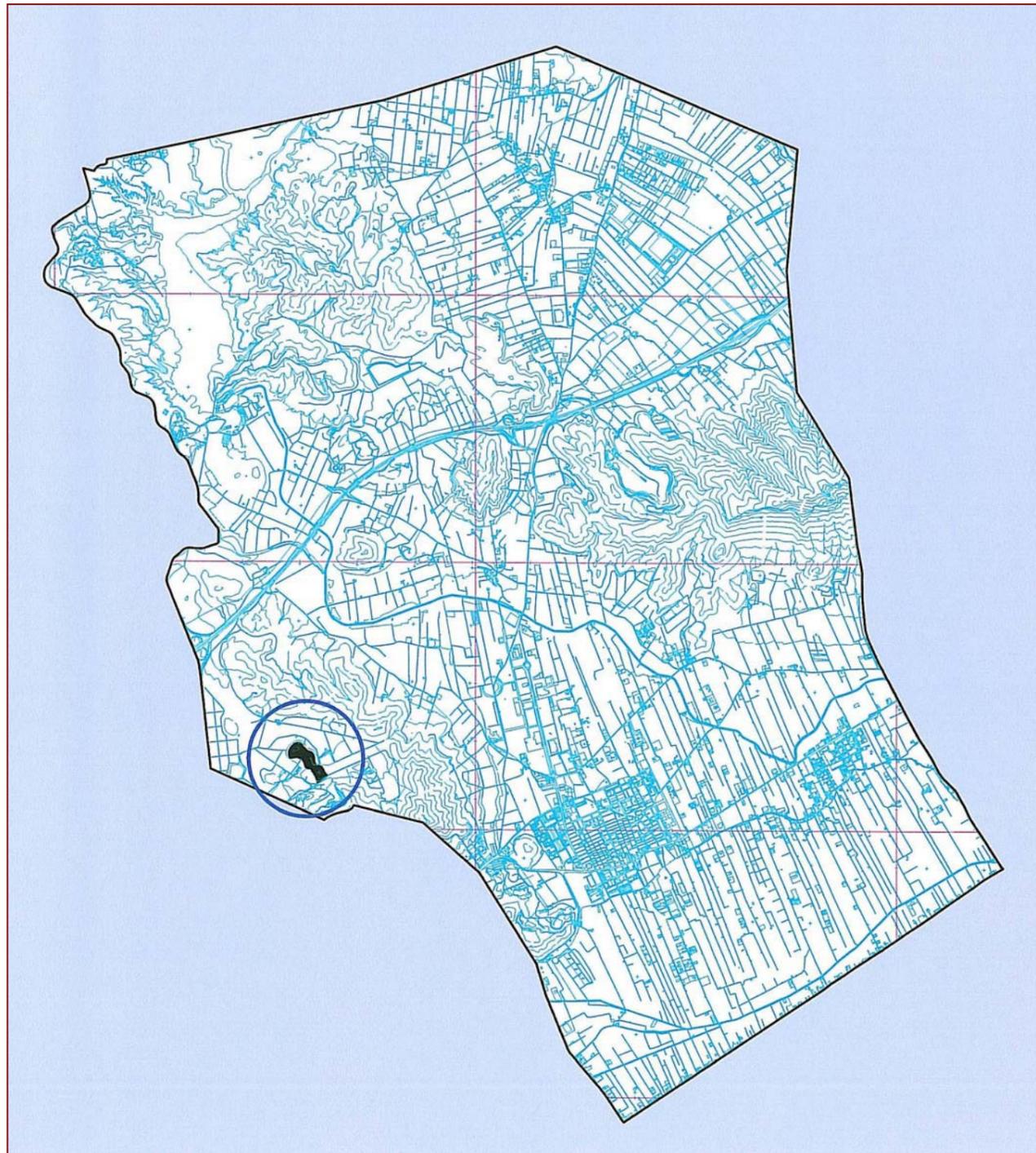
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/CD-6) "CABEZO DISPERSO -6"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO DISPERSO -6" – (NU/IN/RN/CD -6).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

46.381.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en cabezo disperso.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera rotaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y sus modificaciones, Ley 2/2002 y Ley 2/2004.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

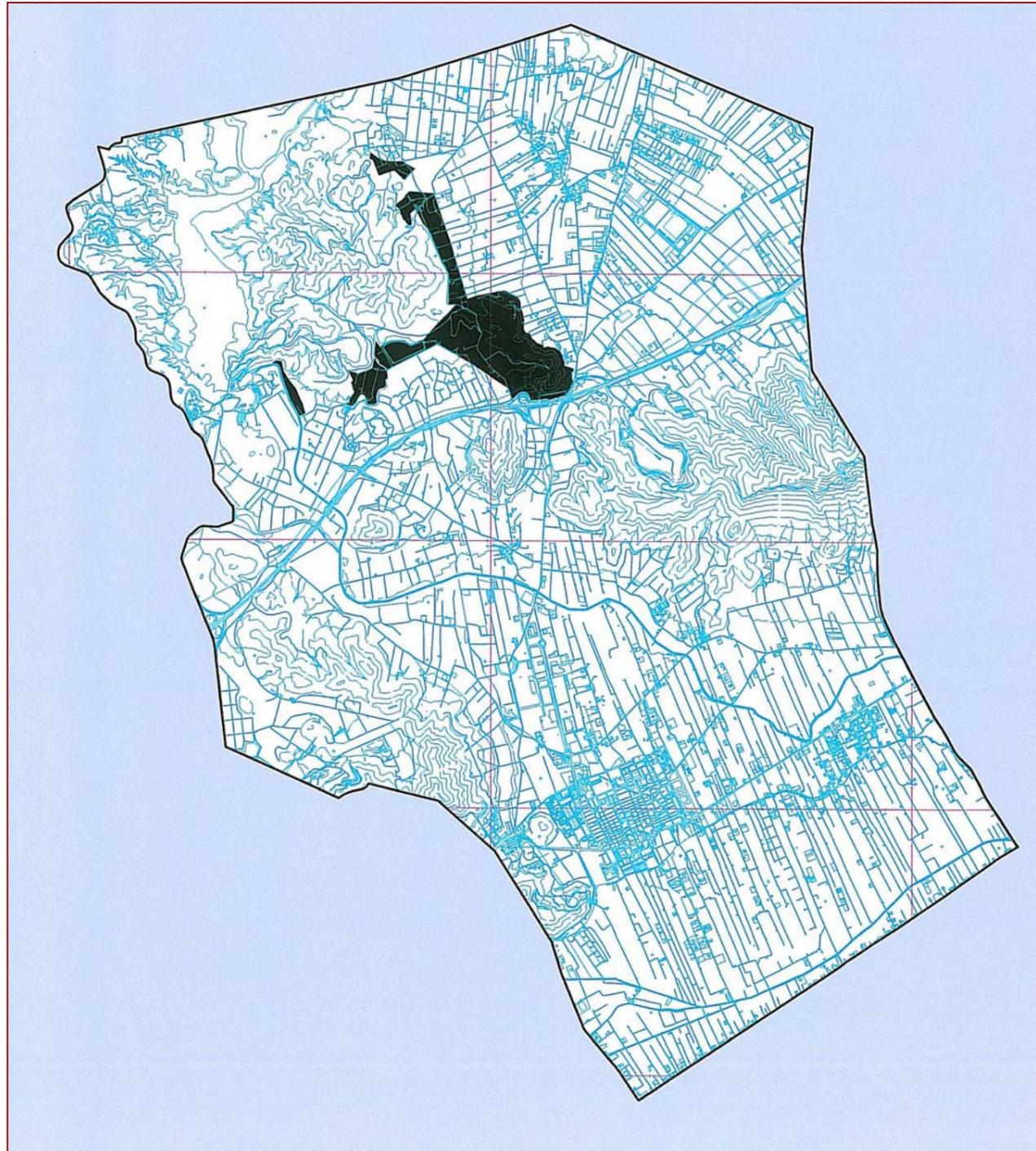
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/LA-CP) “LOS ÁSPEROS – CAÑADA PERDIDA”

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
“LOS ÁSPEROS-CAÑADA PERDIDA” – (NU/IN/RN/LA-CP).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

1.016.550.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en Los Ásperos-Cañada Perdida.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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.

• **Actividades agropecuarias: (Uso permitido solo en las subzonas con cultivos existentes, según lo recogido en el Mapa 9.- Unidades Ambientales (Unidad Ambiental 8 “Huerta Moderna y Unidad Ambiental 9 “Nuevos Regadíos”) del Estudio de Impacto Ambiental del PGMO de Santomera).**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**• Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• Nuevos trazados de la red viaria:

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• 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.

- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.**• 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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/m^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:**• Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.**

• Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías: Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• Servicios Terciarios de Enclave Rural: (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.

- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
- **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).
- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

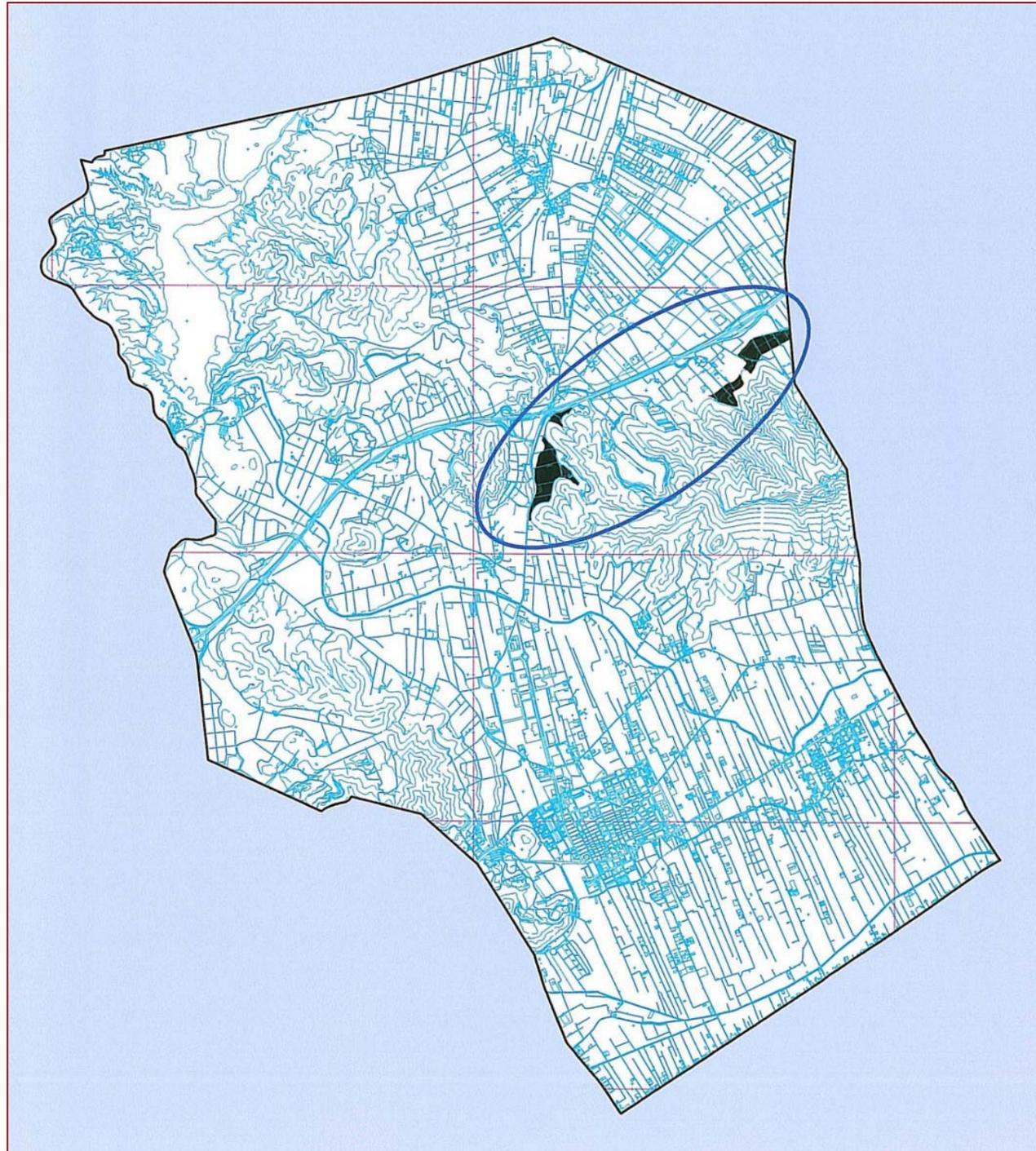
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/PM) "PIDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"PIDEMONTE SIERRA DE SANTOMERA" – (NU/IN/RN/PM).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

215.023.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en el Piedemonte de la Sierra de Santomera

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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.

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.**

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**• Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• Nuevos trazados de la red viaria:

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• 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.

- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.**• 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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:**• Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.**

• Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías: Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• Servicios Terciarios de Enclave Rural: (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.

• **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.

• **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.

• **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).

• **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

• **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

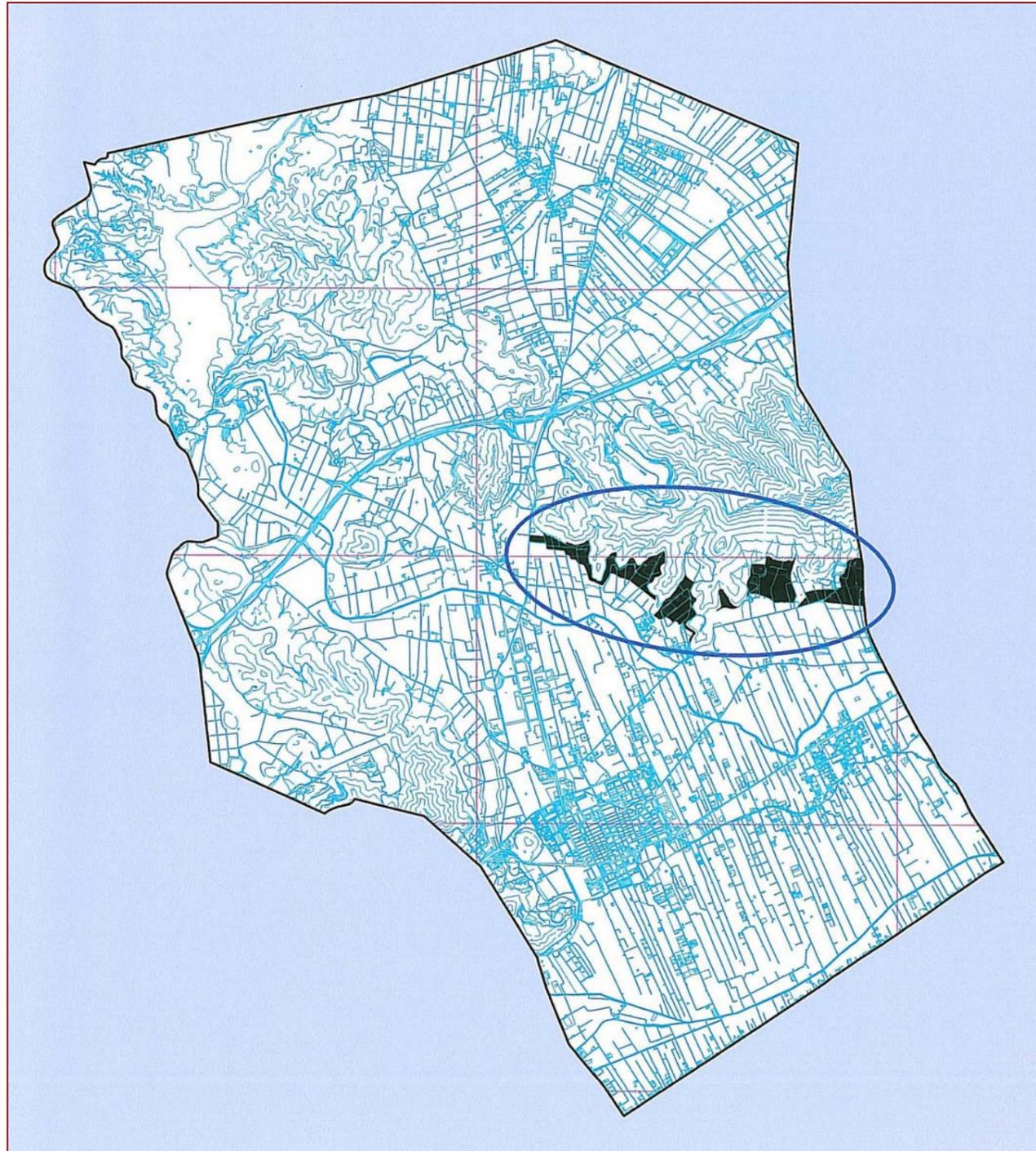
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/SO) "SOLANA DE LA SIERRA DE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"SOLANA DE LA SIERRA DE SANTOMERA" – (NU/IN/RN/SO).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

487.040.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en la solana de la Sierra de Santomera.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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.

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.

• **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:

EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/m^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

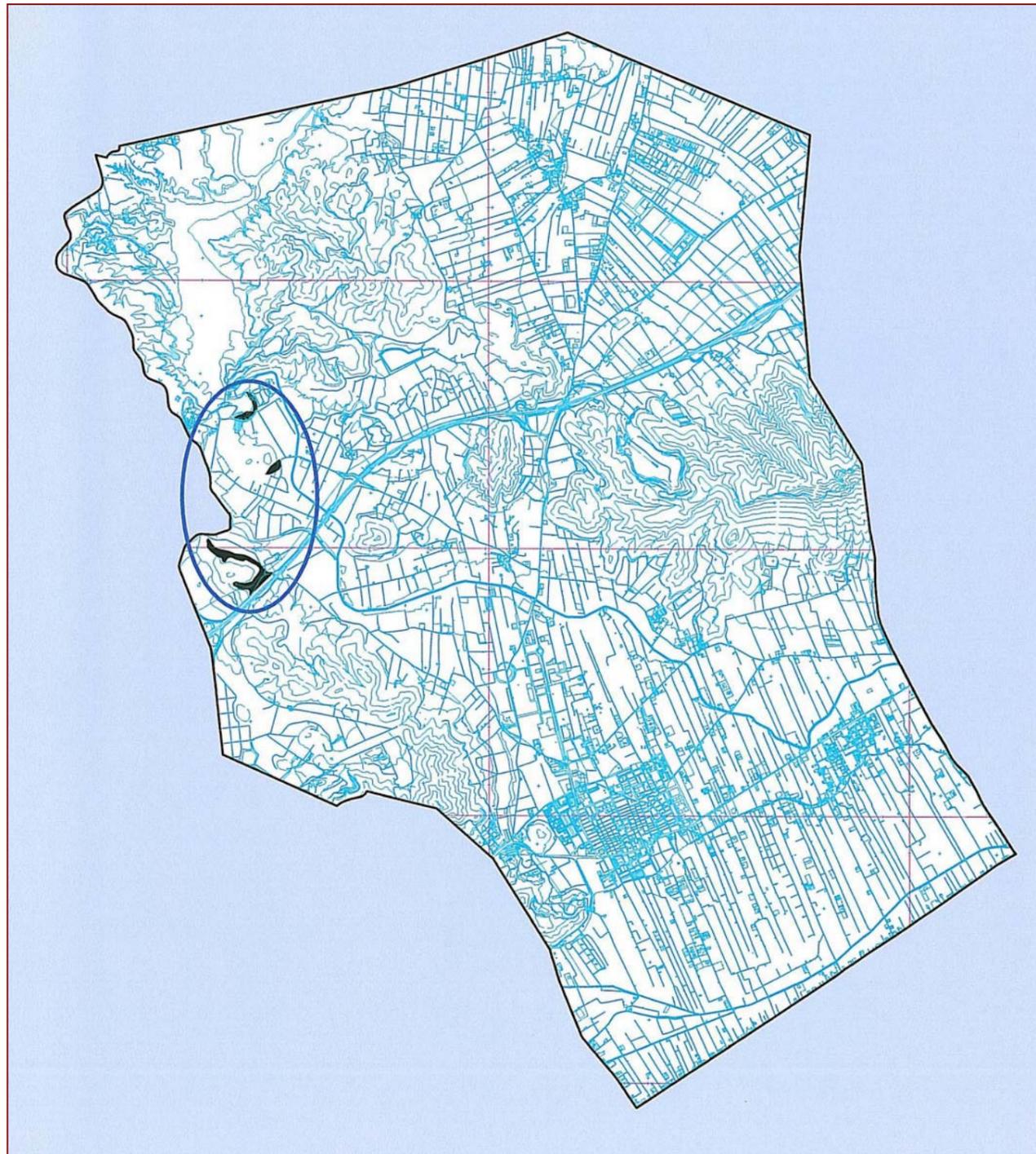
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/LC) "LOS CUADROS"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"LOS CUADROS" – (NU/IN/RN/LC).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

76.357.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en Los Cuadros.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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.

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

- **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **Nuevos trazados de la red viaria:**
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/m^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiendo como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

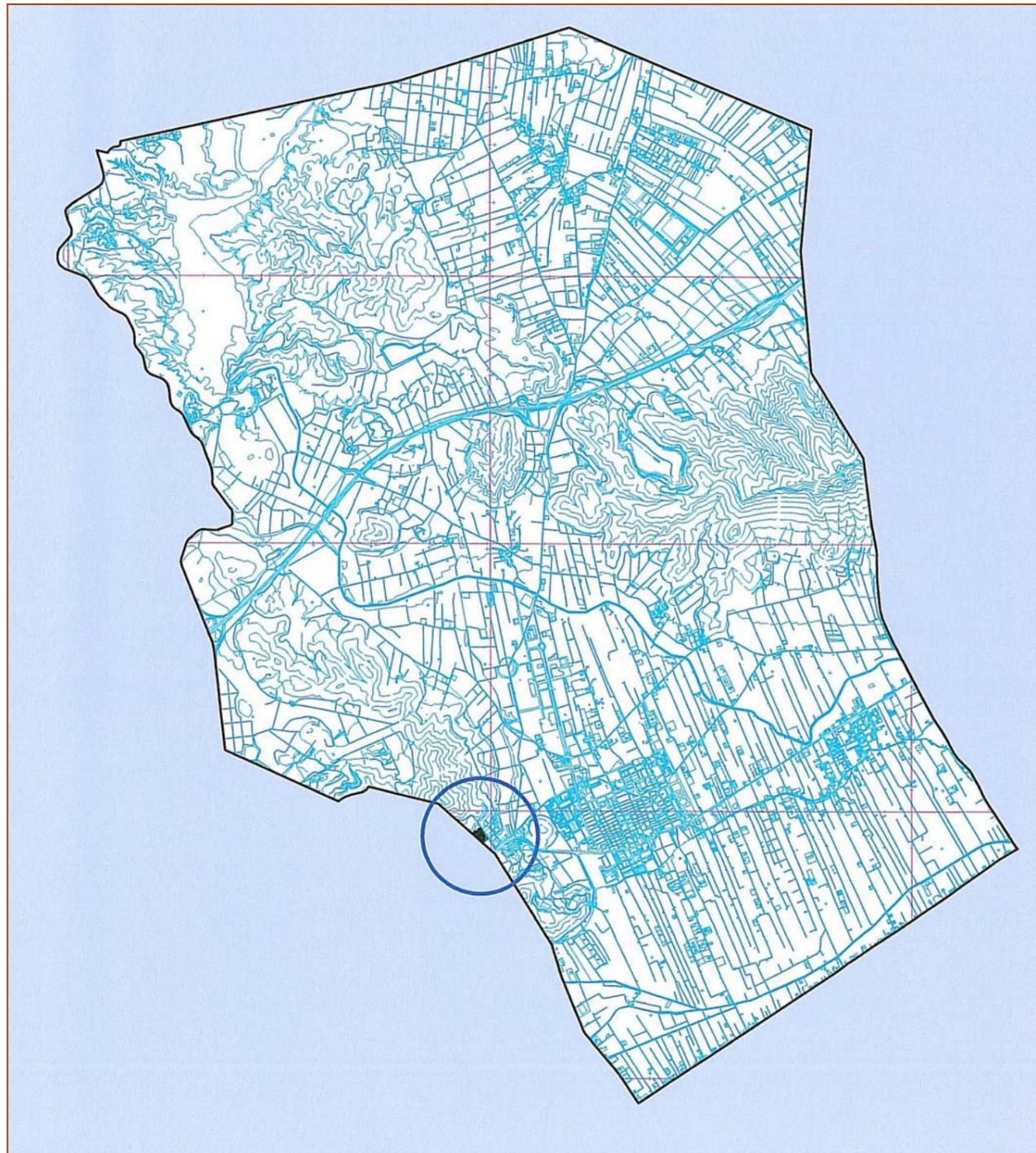
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/BE) "CABEZO BERMEJO"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO BERMEJO" – (NU/IN/RN/BE).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

10.060.- M.²

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en Cabezo Bermejo.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

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.

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**• Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• Nuevos trazados de la red viaria:

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• 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.
- **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.

• Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.**• 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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/m^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/m^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en el arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

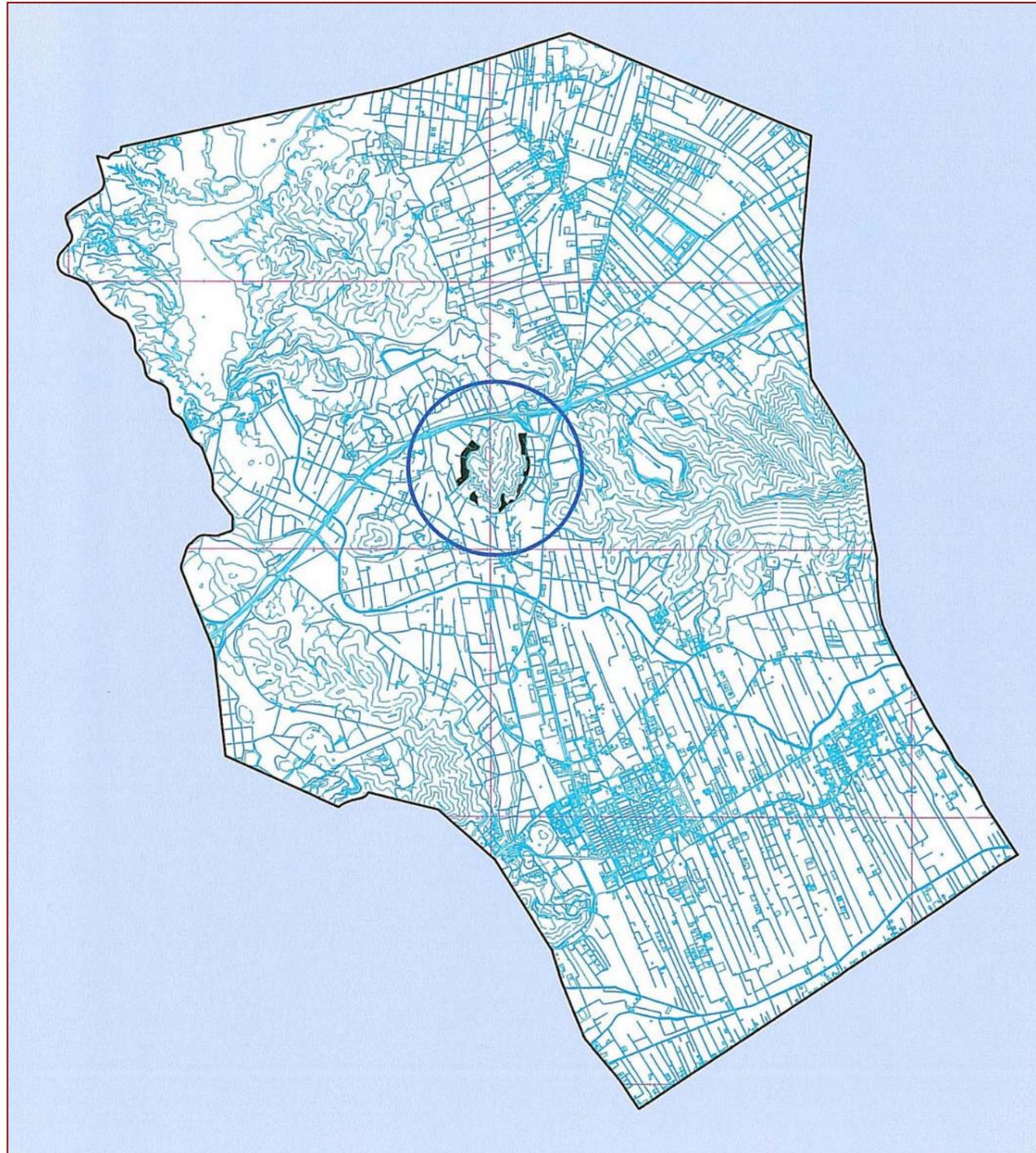
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/MO) "CABEZO MORALES"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO MORALES" – (NU/IN/RN/MO).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

56.921.- M².

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Sur de la Autovía A-7 y al Norte del camino del Pantano.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera rotaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m^2** .

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas**, relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

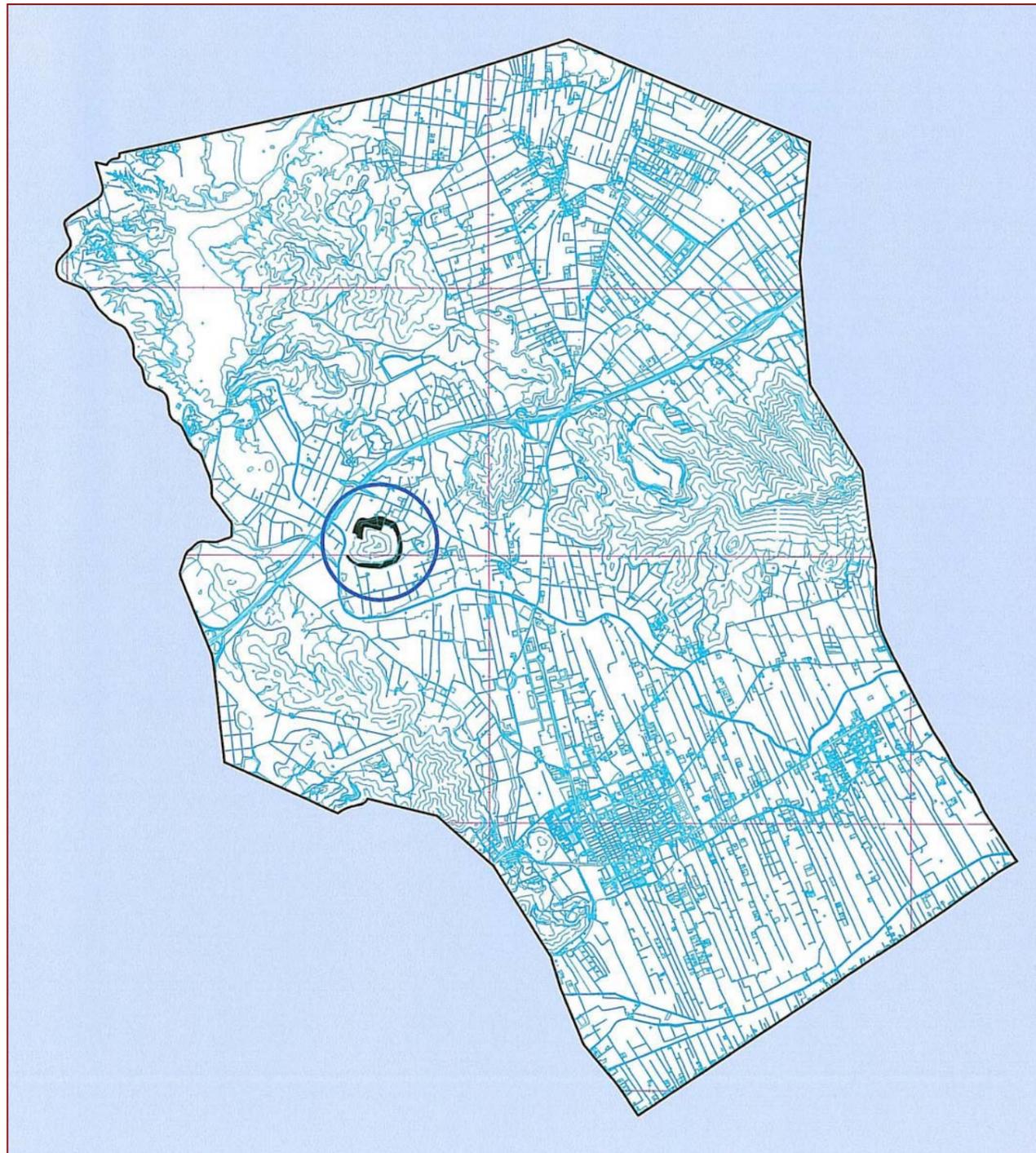
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
RELIEVES NATURALES
ZONA (NU/IN/RN/TR) “CABEZO DEL TRIGO”

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
“CABEZO DEL TRIGO” – (NU/IN/RN/TR).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

61.549.- M².

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada entre la Autovía A-7, el camino del Pantano y la Rambla Salada.

TIPO DE ZONA:

CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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 CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su adecuada inserción en relación a la pendiente existente, teniendo en cuenta las limitaciones que ésta impone y la necesidad de protección de valores paisajísticos inherentes y, en su caso, a la colindancia con las Zonas de mayor valor natural del municipio, en especial en la Sierra de Santomera.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES:

• **Uso Residencial en el medio rural- Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación:**

- Contempla la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, ligadas a la actividad productiva de la explotación.
- Contempla la rehabilitación de las construcciones o viviendas preexistentes.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- **Grupo A: Hospedería rural.**- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- **Grupo B: Casas rurales de alquiler.**- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- **Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.**- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

• **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**

• **Mantenimiento y adecuación de red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

• **Nuevos trazados de la red viaria:**

- Senderos.
- Caminos.
- Carreteras.
- Aparcamientos.

- **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.
 - **Parque eólico:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
- **Depuración de aguas residuales:** Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
- **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.

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores. Están estrictamente prohibidas cualesquiera roturaciones agrícolas o de otra finalidad en la superficie forestal actual. Si fuera necesario un cambio del uso forestal por razones de interés general, se tramitará el cambio de uso de acuerdo con lo previsto por la Ley de Montes, debiendo obtenerse informe favorable de la Dirección General del Medio Natural.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, la parcela de aportación vinculada a las edificaciones, instalaciones y usos deberá ser superior a la parcela mínima edificatoria exigida para cada uso concreto, según lo especificado en el artículo 220.1. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y además superior a la parcela mínima edificatoria de la zona de referencia, que es: **30.000 m²**.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal el uso residencial en el medio rural-**Vivienda Unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación**. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será la que se especifica en esta ficha como parcela mínima.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural:** (Alojamientos Turísticos-Camping-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera*

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

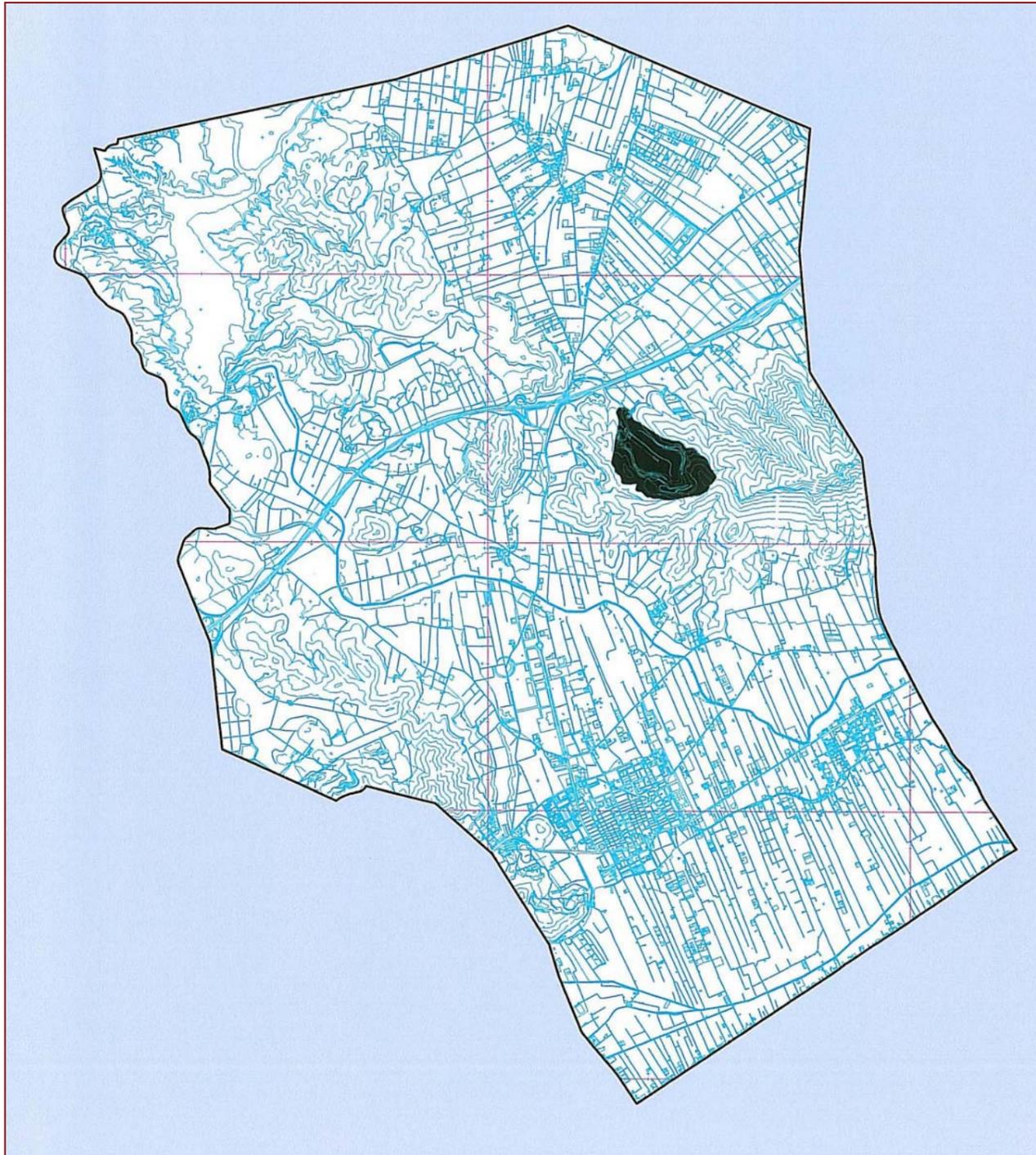
**NORMATIVA URBANÍSTICA
FICHAS URBANÍSTICAS**

SUELO NO URBANIZABLE

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

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
CANTERAS Y GRAVERAS
ZONA (NU/IN/CG/SR) "SIERRA DE SANTOMERA"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"SIERRA DE SANTOMERA" – (NU/IN/CG/SR).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

424.296.- M².

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada en la Sierra de Santomera.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON ACTIVIDADES LOCALIZADAS Y NECESIDADES CONCRETAS DE EMPLAZAMIENTO.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

- **Canteras y graveras.** Actividades cuya localización viene condicionada a la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.
 - NOTA.- El Plan delimita esta zona por el perímetro actual de la explotación, según la realidad material del terreno a la fecha de aprobación inicial del mismo, según aparece en el Mapa nº 10 de las Sub-Unidades Ambientales del Estudio de Impacto Ambiental, o en su defecto, la que los titulares de la explotación puedan presentar como zona incluida en el plan de labores y plan de restauración aprobados por la D.G. de Minas, siempre con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del P.G.M.O. de Santomera, y provistos de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental si la actividad incluida en los correspondientes planes de labores, se aprobó con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo de EIA de 1.986.
- **Instalaciones de tratamiento de áridos.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su compatibilidad con la finalidad principal actual de la Zona. En caso de cese definitivo de la actividad extractiva, los usos compatibles quedan condicionados al correspondiente proyecto de restauración a ejecutar por el titular de la actividad o, en su defecto, por la Administración competente en Minas.

• **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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.

• **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**
- **Actividades Complementarias.** - Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.

• **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

• **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.-** Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

• **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

• **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Camping-Campo de Golf-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

• **Camping.**

• **Campo de Golf.**

• **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- Grupo A: Hospedería rural.- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- Grupo B: Casas rurales de alquiler.- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**
 - Mantenimiento y adecuación de red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - Nuevos trazados de la red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - 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.
 - Parque eólico: Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
 - Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
 - 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
- **Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.**

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la parcela mínima edificatoria que va ligada al uso concreto según lo especificado en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.**

- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Camping, Campo de Golf, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.

- **Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.**

- **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.

- **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.

- **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).

- **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.

- **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

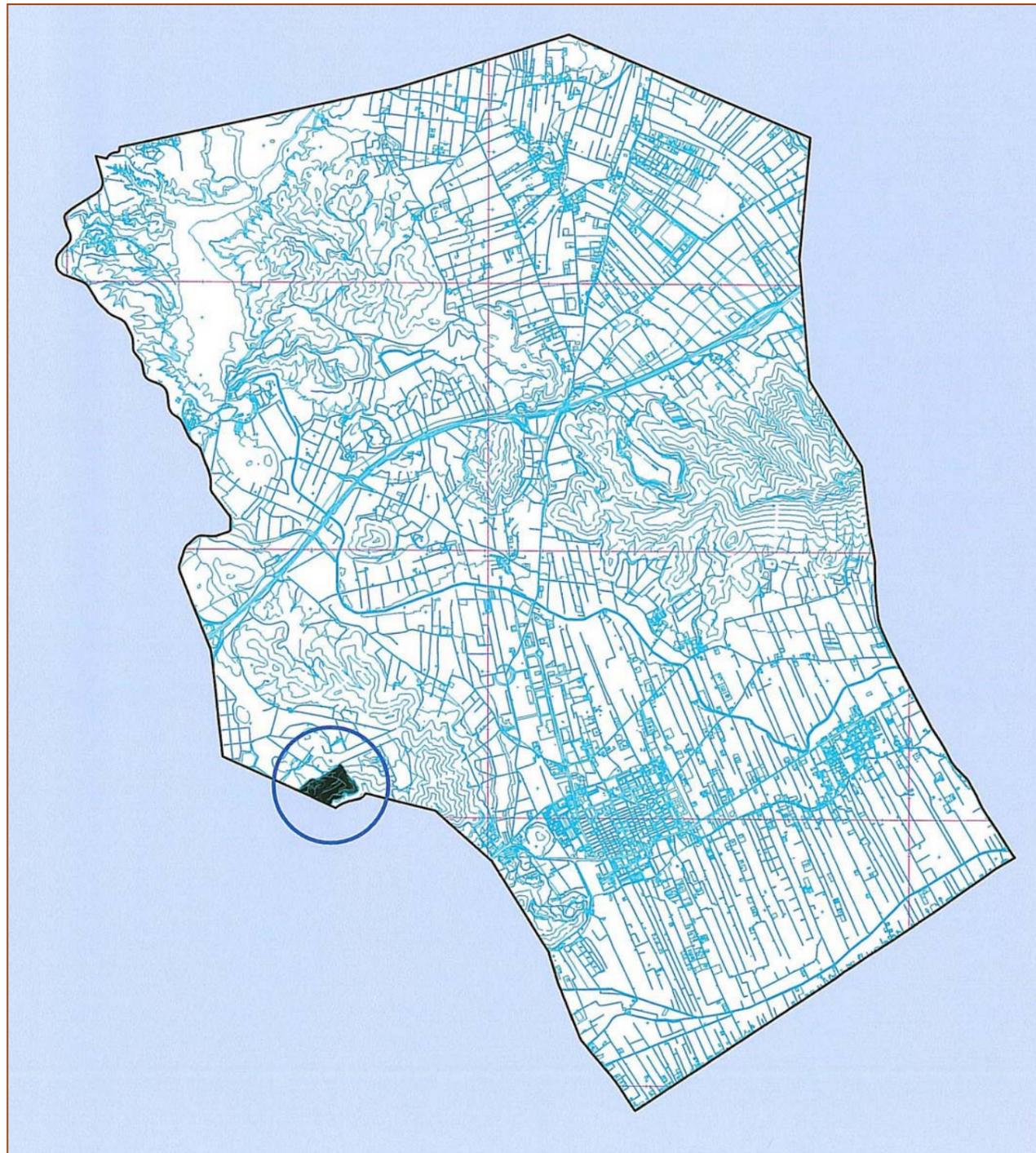
La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos.

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.

FICHA DE SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
CANTERAS Y GRAVERAS
ZONA (NU/IN/CG/BE) "CABEZO BERMEJO"

PLANO DE LA ZONA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DE LA ZONA:

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO
"CABEZO BERMEJO" – (NU/IN/CG/BE).

SUPERFICIE DE LA ZONA:

95.881.- M².

LOCALIZACIÓN DE LA ZONA:

Zona localizada al Oeste del Cabezo Bermejo.

TIPO DE ZONA:

ZONA CON ACTIVIDADES LOCALIZADAS Y NECESIDADES CONCRETAS DE EMPLAZAMIENTO.

USOS DEL SUELO:

PERMITIDOS:

- **Canteras y graveras.** Actividades cuya localización viene condicionada a la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

•NOTA.- El Plan delimita esta zona por el perímetro actual de la explotación, según la realidad material del terreno a la fecha de aprobación inicial del mismo, según aparece en el Mapa nº 10 de las Sub-Unidades Ambientales del Estudio de Impacto Ambiental, o en su defecto, la que los titulares de la explotación puedan presentar como zona incluida en el plan de labores y plan de restauración aprobados por la D.G. de Minas, siempre con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del P.G.M.O. de Santomera, y provistos de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental si la actividad incluida en los correspondientes planes de labores, se aprobó con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo de EIA de 1.986.

- **Instalaciones de tratamiento de áridos.**

COMPATIBLES CON CONDICIONES:

Los usos compatibles quedan condicionados a su compatibilidad con la finalidad principal actual de la Zona. En caso de cese definitivo de la actividad extractiva, los usos compatibles quedan condicionados al correspondiente proyecto de restauración a ejecutar por el titular de la actividad o, en su defecto, por la Administración competente en Minas.

- **Conservación y regeneración de la naturaleza-Adecuaciones naturalistas:**

- **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.

- **Actividades agropecuarias:**

- **Agricultura de secano (Agricultura extensiva).** Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano.
- **Agricultura de regadío (Agricultura intensiva).** Contempla el conjunto de prácticas necesarias para el desarrollo de los cultivos de regadío.
- **Estaciones e instalaciones de distribución de agua de riego.** – Embalses de riego.
- **Instalaciones vinculadas a las explotaciones de cría y cuidado de ganado equino y animales de compañía.**
- **Actividades Complementarias.** - Almacenes de manipulación de productos hortofrutícolas.

- **Edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructuras y 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.

USOS AUTORIZABLES – (Procedimiento excepcional de actuaciones específicas de interés público):

- **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**

- **Industrias de categoría 5ª.-** Contempla la implantación de aquellas instalaciones que sean susceptibles de alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes.
- **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**

- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Camping-Campo de Golf-Alojamiento Rural, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).

- **Camping.**

- **Campo de Golf.**

- **Alojamiento rural:** Son alojamientos rurales aquellos que ofrezcan servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que estén ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen, se sitúen en el suelo no urbanizable.

Se integrarán en los siguientes grupos:

- Grupo A: Hospedería rural.- Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de alquiler de habitaciones.
- Grupo B: Casas rurales de alquiler.- En las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su totalidad.
- Grupo C: Casas rurales en régimen compartido.- En las que el titular comparte el uso de la misma con una zona anexa dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas:**
 - Mantenimiento y adecuación de red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - Nuevos trazados de la red viaria:
 - Senderos.
 - Caminos.
 - Carreteras.
 - Aparcamientos.
 - 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.
 - Parque eólico: Instalaciones destinadas a la obtención de energía eólica.
 - Depuración de aguas residuales: Instalación de plantas de depuración de las aguas residuales de los asentamientos urbanos, u otro tipo de actividad que genere residuos líquidos.
 - 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
- **Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.**

INCOMPATIBLES:

Todos los no indicados en los apartados anteriores.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ZONA:**EDIFICABILIDAD y OCUPACIÓN MÁXIMAS DE LA ZONA:**

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, las edificabilidades (m^2/M^2) y ocupaciones máximas (%), se calcularán de acuerdo con lo establecido en el art.220.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., estableciéndose para ello una edificabilidad y ocupación máxima de la zona de referencia de: **(0,003 m^2/M^2) - (0,30 %)**.

PARCELA MÍNIMA EDIFICATORIA DE LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la parcela mínima edificatoria que va ligada al uso concreto según lo especificado en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS PERMITIDOS EN LA ZONA:

Con carácter general para todas las edificaciones, instalaciones y usos permitidos en esta zona de **suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano**, se entenderá que para poder materializarlas, se deberá cumplir la totalidad de los parámetros urbanísticos de obligado cumplimiento, según lo especificado en los arts. 218 y 220.1 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en los que se establecen las condiciones de desarrollo y criterios generales a tener en cuenta en el suelo no urbanizable.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE:

En suelo no urbanizable en cualquier de sus categorías quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tal, 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.

Cuando el fin sea agrícola y en todos los casos, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura.

Cuando el fin sea edificatorio, no se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la presente normativa urbanística en relación a parcela mínima edificatoria de la zona de ubicación de los terrenos en cuestión.

CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Para el desarrollo de las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación en suelo no urbanizable se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la legislación urbanística que sea compatible con la regulación establecida en el suelo no urbanizable.

Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y a las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación para la zona de ordenación.

Régimen de edificación y usos del SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

De acuerdo con el art. 77 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y lo reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano:

- Se podrán autorizar, mediante licencia municipal los usos y construcciones permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas, así como previo informe de la Dirección General de Urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- Podrá autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y el establecido en el régimen recogido en esta ficha urbanística.
- En suelos no urbanizable reservados por el presente Plan General Municipal de Ordenación para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el presente o a la que el presente Plan General de Ordenación prevea.

Régimen de las actuaciones específicas de interés público en SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO:

Como se ha indicado en el anterior apartado, además de los usos provisionales, en el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración Regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en lo que resulte aplicable al suelo no urbanizable, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el presente Plan General Municipal de Ordenación debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- **Actividades industriales y productivas de enclave rural:**
 - **Industrias de categoría 5ª.**
 - **Almacenes de manipulado de productos hortofrutícolas.**
- **Construcciones destinadas a Equipamientos de Enclave Rural en todas las categorías:** Usos destinados a proveer a los ciudadanos de prestaciones que deben implantarse en el medio rural, conforme a lo previsto en el Art. 50 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
- **Servicios Terciarios de Enclave Rural en todas sus categorías:** (Almacenaje y distribución, Establecimientos Comerciales, Oficinas, Alojamientos Turísticos-Alojamiento Rural, Camping, Campo de Golf, Establecimientos de Restauración, Servicios Recreativos y Estaciones de suministro de combustible).
- **Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas,** relacionadas en el apartado de usos compatibles con condiciones.
- **Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.**
 - **Edificabilidad máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las Normas Urbanísticas, relativo al desarrollo de los usos ligados a los medios natural y rural.
 - **Ocupación máxima:** Para los diferentes usos excepcionales la que se defina al efecto en el Art. 218 de las N. Urbanísticas.
 - **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).
 - **Retranqueos mínimos a linderos y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a caminos o vías de acceso, salvo en aquellos casos que sea aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
 - **Parcela mínima:** La que se establece como parcela mínima edificable en esta ficha urbanística.

Será preceptiva previo a la concesión de licencia urbanística, la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda de nota marginal en la escritura de título, relativa al carácter indivisible de la finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

En las zonas de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistemas de comunicaciones urbanas básicas**, (construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos, las obras civiles, maquinaria y el desarrollo de las instalaciones e infraestructuras urbanísticas de todo tipo; estaciones depuradoras, instalaciones y redes de saneamiento, redes de abastecimiento, eléctricas, alumbrado, telefonía fija y móvil, gas, etc.), que sea necesario ubicar y trazar con afección a este tipo de suelo, dado su interés para la población, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación, no obstante deberán de ser tramitadas como instalaciones de utilidad pública o interés social, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación en vigor y cumplirán la normativa técnica sectorial que le sea de aplicación.

Las actuaciones excepcionales de interés público, serán tramitadas por el procedimiento previsto en el art. 86 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y necesitarán la previa autorización del órgano autonómico competente.

Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo no urbanizable:

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.

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.