Ilustrísimo Ayuntamiento de

Santomera

PLANEAMIENTO

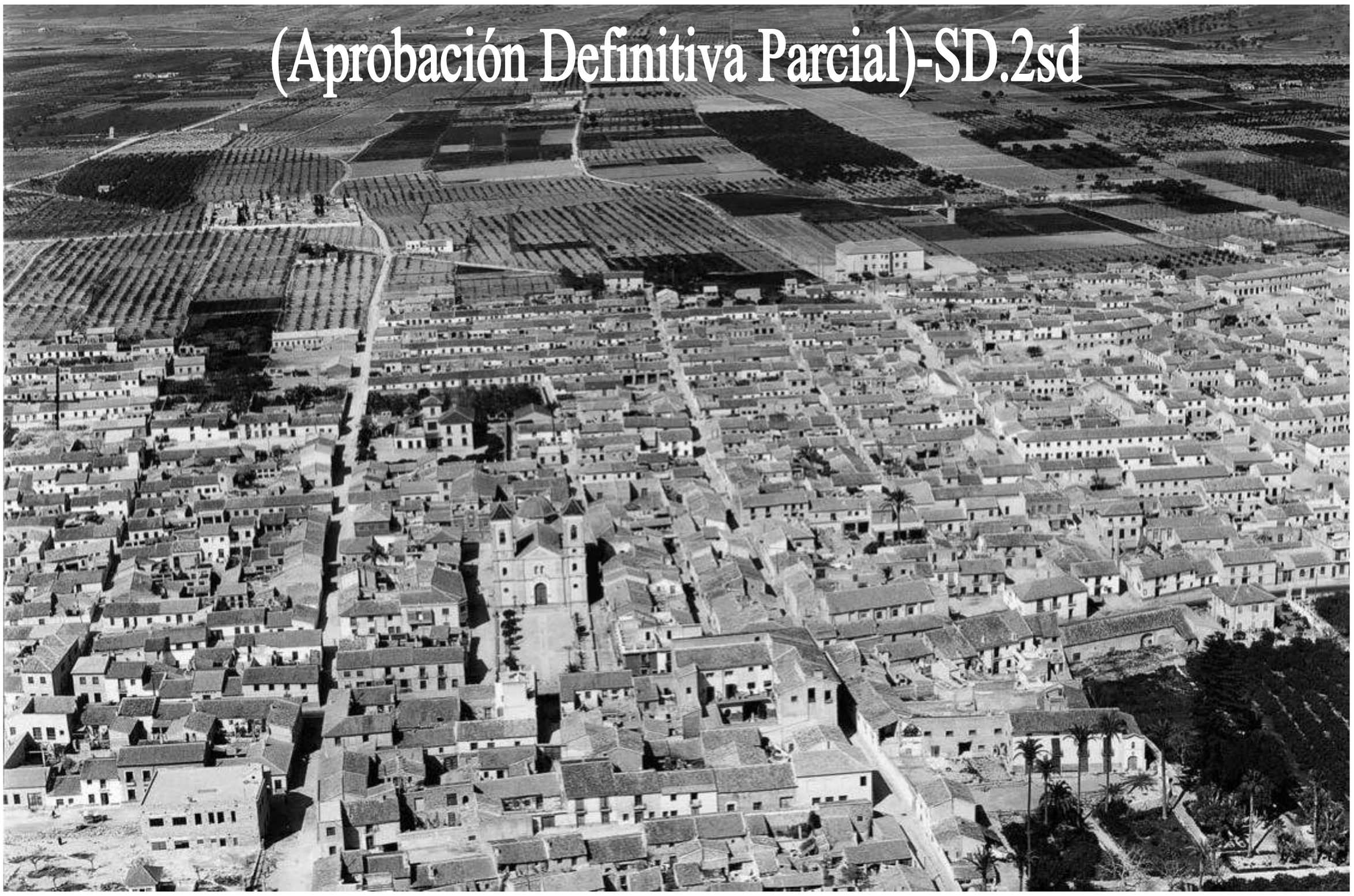
GESTIÓN URBANÍSTICA

URBANÍSMO Santomera UNIDAD TÉCNICA

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

(Aprobación Definitiva Parcial)-SD.2sd



SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

(ADP)-SD.2sd

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACIÓN PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO 2.013 **Tomás Franco Pérez – Arquitecto Municipal.**

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

MEMORIA

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO / 2.013 (ADP)-SD.2sd

Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

(Aprobación Definitiva Parcial)-SD.2sd

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – (ADP)-SD.2sd

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

INDICE

MEMORIA

MEMORIA 3

1.- INTRODUCCIÓN.- Antecedentes al DOCUMENTO-2sd de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera. 3

2.- Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de las CARM por la que se otorga la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL al P.G.M.O. de Santomera. 5

3.- Escrito de 9 de octubre de 2009 del Director General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de julio de 2009 en relación al documento Nº 1 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera. 24

4.- Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 21 de enero de 2011, por la que se resuelve el recurso interpuesto por PROHERLO, S.L. contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera. 25

5.- Escrito de 22 de enero de 2013 de la Directora General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 17 de enero de 2013 en relación al documento Nº 2 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera. 26

6.- Exposición de motivos y justificación de la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera en su versión ADP-SD-2(sd). 34

7.- Alcance y justificación de las determinaciones y soluciones adoptadas en el presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 35

8.- Descripción de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 36

9.- Desarrollo de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 38

10.- Fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 40

11.- NORMAS URBANÍSTICAS modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 48

12.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA modificada como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 49

13.- FICHAS URBANÍSTICAS modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd). 50

14.- ANEXO.- Justificaciones numéricas, en su versión ADP-SD-2(sd). 51

15.- Conclusión. 54

Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

(Aprobación Definitiva Parcial)-SD.2sd

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – (ADP)-SD.2sd

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.- Antecedentes al DOCUMENTO-2sd de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

- Con fecha 7 de agosto de 2008, se dictó la Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la cual se otorgó la **Aprobación Definitiva Parcial** del **Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (PGMO de Santomera)** (Expte.: 225/01 de planeamiento), a reserva de subsanación de las deficiencias señaladas en el antecede duodécimo de la citada orden y suspendiendo los efectos de la aprobación en las áreas que resultan afectadas en la Disposición Segunda de la misma. Dicha Orden fue publicada en el BORM nº 210 de 9 de septiembre de 2008 con corrección de errores publicada en el BORM nº 229 de 1 de octubre de 2008.

- Con fecha 27 de abril de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Santomera procede a la aprobación provisional del Documento nº1 de Subsanación Parcial de Deficiencias de la aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

- Con fecha 15 de octubre de 2009, se recibe en el Ayuntamiento de Santomera escrito de 9 de octubre de 2009 del Director General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de julio de 2009 en relación al documento Nº 1 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

  NOTA.- Se adjunta en el correspondiente apartado copia del referido escrito.

- Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 21 de enero de 2011, por la que se resuelve el recurso interpuesto por PROHERLO, S.L. contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (Exp 225/01; REC92/08) cuya estimación parcial supone el clasificar el ámbito delimitado por el PGMO - UR/NS/VV/CV como este lo propuso, Urbanizable Sin Sectorizar.

  NOTA.- Se adjunta en el correspondiente apartado copia del referido escrito.

- Con fecha 14 de junio de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Santomera procede a la aprobación inicial del Documento nº2 de Subsanación Parcial de Deficiencias de la aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, se expone al público BORM Nº 145 de 25 de junio de 2012, produciéndose la aprobación provisional del referido documento previa aprobación de alegaciones por acuerdo de pleno de 9 de agosto de 2012.

- Con fecha 30 de enero de 2013, se recibe en el Ayuntamiento de Santomera escrito de 22 de enero de 2013 de la Directora General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 17 de enero de 2013 en relación al documento Nº 2 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

  NOTA.- Se adjunta en el correspondiente apartado copia del referido escrito.

2.- Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de las CARM por la que se otorga la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL al P.G.M.O. de Santomera.

- A continuación se da traslado literal de la Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CARM por la cual se otorga la **APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL al PGMO de Santomera**, a reserva de subsanación de las deficiencias señaladas en el antecede duodécimo de la citada orden y suspendiendo los efectos de la aprobación en las áreas que resultan afectadas en la Disposición Segunda de la misma.

- Se resaltan en color **verde**, aquellas deficiencias que recogidas en el Documento nº1 de Subsanación Parcial de Deficiencias de la aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera quedaron subsanadas de acuerdo con escrito de 9 de octubre de 2009 del Director General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de julio de 2009 en relación al documento Nº 1 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

- Se resaltan en color **verde**, aquellas deficiencias o ámbitos suspendidos en relación al recurso interpuesto por PROHERLO, S.L. contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (Exp 225/01; REC92/08) cuya estimación parcial supone el clasificar el ámbito delimitado por el PGMO UR/NS/VV/CV como este lo propuso, Urbanizable Sin Sectorizar.

- Se resaltan en color **naranja**, aquellas deficiencias que el presente documento pretende subsanar y que quedaron recogidas en el antecedente de hecho **DÉCIMO** de la citada orden, las cuales fueron consecuencia del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 1 de agosto de 2008, en el que se analiza pormenorizadamente la cumplimentación de las deficiencias señaladas por los distintos informes emitidos y las determinadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

- Igualmente se resaltan en color **rojo**, aquellas deficiencias que el presente documento pretende subsanar y que quedaron recogidas en el antecedente de hecho **DUODÉCIMO** de la citada orden, y que fueron consecuencia del informe emitido por el Subdirector General de Urbanismo de fecha 6 de agosto de 2008, redactado a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Santomera, de los informes sectoriales y del informe del Servicio de Urbanismo.

- Igualmente se resaltan en color **rojo**, aquellos ámbitos a los cuales se pretender dar respuesta en el presente documento y que fueron suspendidos en el apartado segundo de la disposición de la citada orden.

ORDEN

ASUNTO: **APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA (expte; 225/01).**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Santomera, mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno adoptado en sesión de 26 de octubre de 2001, aprobó el avance del Plan General Municipal de Ordenación de su término municipal, que sometió a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Opinión (de 10 de noviembre de 2001), La Verdad (de 17 de noviembre de 2001) y BORM (de 24 de noviembre de ese mismo año). Posteriormente, y mediante acuerdo plenario, de 11 de noviembre de 2004, aprobó inicialmente dicho Plan General y lo sometió igualmente a información pública mediante la inserción de los oportunos anuncios en los diarios La Opinión y La Verdad (de 17 y 18 de noviembre de 2004, respectivamente) y BORM (correspondiente al día 2 de diciembre de ese mismo año), siendo sometido a informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo mediante oficio de alcaldía de 23 de noviembre de 2004 (RE: 24/11/04).

SEGUNDO.- Mediante acuerdos plenarios del Ayuntamiento, de fecha 27 de junio y 31 de diciembre de 2005, se resolvió sobre las alegaciones habidas en el período de información pública. Y, mediante acuerdo, igualmente plenario de 31 de diciembre de 2005, aprobó provisionalmente el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Santomera. Este último acuerdo también ordenó abrir un periodo de información pública por plazo de un mes de duración. Los anuncios correspondientes se publicaron en los diarios La Opinión y La Verdad los días 26 y 27 de enero de 2006 y BORM del día 30 de ese mismo mes.

TERCERO.- Resueltas las alegaciones habidas en dicho período de información pública mediante acuerdo plenario de 9 de marzo de 2006, el Ayuntamiento, en sesión plenaria de 31 de marzo de 2006, aprobó el documento refundido correspondiente al Estudio de impacto Ambiental y el documento refundido de la aprobación provisional del PGMO. El citado plan fue remitido a la Dirección General de Vivienda. Arquitectura y Urbanismo mediante oficio de alcaldía de 14 de julio de 2006 (RE: 17/07/06).

CUARTO.- Mediante oficio de 25 de julio da 2006, el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo puso de manifestó al Ayuntamiento que en dicho proyecto no se contenía la Declaración de Impacto Ambiental por lo que quedaba suspendida la tramitación del Plan General.

QUINTO.- Con fecha 21 de julio de 2006, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dictó Orden por la que declaraba la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGMO de Santomera con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006.

SEXTO.- El Director General de Calidad Ambiental, mediante oficio de 22 de noviembre de 2006 (registrado de entrada en esta Consejería el día 18 de diciembre de 2006), remite copia de la Declaración de Impacto Ambiental dictada con la misma fecha del oficio sobre el PGMO de Santomera.

SÉPTIMO.- El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, mediante los respectivos oficios -todos ellos de fecha 23 de enero de 2007-, solicitó informe de: Confederación Hidrográfica del Segura, Mancomunidad de Canales del Taibilla. Dirección General de Industria, Energía y Minas, Dirección General del Agua, Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, Dirección General Carreteras, Dirección General de Infraestructuras de Turismo, Dirección General de Cultura y Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas. Constando en el expediente la remisión de los siguientes:

- Informe de la Dirección General de Carreteras de 9 de febrero de 2007, que señala una serie de cuestiones en relación con los accesos a los sectores urbanizables, la obligación de incluir en la normativa la línea límite de edificación que establece la Ley de Carreteras y varias aclaraciones respecto de las autorizaciones en suelo no urbanizable.

- La Confederación Hidrográfica del Segura, con fecha 13 de marzo de 2007 (RE: 15/03/07) informa favorablemente aunque debe incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
  Respecto de la existencia de recursos hídricos para atender las nuevas demandas indica que sólo a partir del año próximo se podrá contar con recursos suficientes para atender dichas demandas.

- La Dirección General de Ordenación del Territorio *y* Costas ha emitido sobre este asunto diversos informes, siendo el último de fecha 20 de marzo de 2007 (RE; 20/03/07), que señala que el PGMO debe recoger las consideraciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo industrial. Asimismo, se remite a un informe de 10 de julio de 2006, que señala varias deficiencias respecto al Estudio de Impacto Territorial.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia (RE; 21/03/07), que señala las zonas de servidumbre y líneas límite de edificación respecto de las carreteras del Estado. Además señala la obligación de disponer de un drenaje independiente en toda actuación que se realice junto a las márgenes de las carreteras estatales. Asimismo señala que todo plan parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico. Por último señala que no se permitirán nuevos accesos a las carreteras estatales desde cualquier plan pardal que se proyecte.
  Respecto de la futura autovía de conexión A7/Autovía del Reguerón, señala diversas cuestiones entre ellas la posible necesidad de reservas de suelo.

- Informe de la Dirección General de Cultura de 15 de marzo de 2007 (RE: 23/03/07), que informa favorablemente las cuestionas relativas a arqueología y paleontología, advirtiendo deficiencias en la catalogación.

- Informe de la Dirección General de infraestructuras de Turismo de 11 de abril de 2007 (RE: 16/04/07) que señala diversas recomendaciones para la regulación normativa en relación con los usos turísticos.

- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 29 de junio de 2007 (RE: 10/07/07) que advierte que el PGMO de Santomera no debe contener limitación alguna al desarrollo agrícola de los suelos de regadío en tanto mantengan su aprovechamiento agrícola, así como la conservación de las infraestructuras agrarias existentes.

- La Mancomunidad de Canales del Taibilla con fecha 22 de octubre de 2007 (RE: 12/11/07), informa que el PGMO de Santomera no afecta a las infraestructuras de ese organismo.

OCTAVO.- Con fecha 24 de julio de 2007, la Jefa del Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma el PGMO de Santomera, que obra en el expediente y que, por extenso, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 20 de marzo de 2007, y, oído el anterior informe de su autora - que actúa en la misma como ponente- dictamina que, con anterioridad a su aprobación definitiva deben subsanarse las siguientes deficiencias:

***ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA*.**

***Sistemas generales*.**

***Sistemas generales de espacios libres*.**

Debe establecerse un mecanismo que garantice la obtención de suelo de sistema general de espacios libres previsto para el desarrollo del suelo urbanizable sin sectorizar.

No se pueden computar como sistema general de espacios libres, los suelos que no reúnan condiciones topográficas adecuadas a su accesibilidad, o los afectados por hábitats comunitarios que impiden su transformación y su destino a parques y jardines. Se han de hacer los reajustes que correspondan para justificar el cumplimiento del estándar legal, ya que la superficie calificada de espacios libres a obtener con el desarrollo del sectorizado tiene un margen pequeño respecto del mínimo.

***Sistema general de equipamientos*.**

Se ha de fijar el estándar resultante de sistema general de equipamientos, de aplicación a posibles modificaciones de Plan General. Se ha de justificar el mismo, ya que, las reservas realizadas son muy limitadas.

***Sistema general de comunicaciones*.**

Debe clarificarse el tratamiento del Sistema General de comunicaciones, calificado como sistema general y por otra parte como suelo no urbanizable protegido, incluido en las normas de protección.

Se ha de recoger la reserva correspondiente para la autovía Yecla-Pinoso-A7, teniendo en cuenta los desarrollos proyectados en torno a la Mu-414 de Abanilla.

Deben establecerse los mecanismos necesarios para viabilizar la ejecución de la vía de Circunvalación Sur del Núcleo de Santomera y posibilitar su conexión con la autovía Santomera-San Javier teniendo en cuenta los nudos proyectados. El tramo de conexión de la circunvalación con la nacional 340, en el extremo Este del término tiene una sección limitada con relación al resto del vial.

Se ha garantizar la ejecución del sistema general correspondiente a la carretera de Benferri, que atraviesa los nuevos desarrollos de actividades económicas, previendo la obtención de suelo para la ampliación con cargo a los mismos.

***Sistema general de infraestructuras*.**

Se han de aportar datos y estimaciones que justifiquen la capacidad de las infraestructuras existentes y previstas, para dar servicio a todos los desarrollos del Plan General y resolver las carencias actuales.

No es adecuada la clasificación como suelo urbano de la superficie de sistema general correspondiente a la depuradora, aunque se adscriba a la unidad de actuación 19, ya que no reúne las condiciones necesarias para ser considerada como tal.

***Sistema general hidráulico*.**

La rectificación del cauce de rambla Salada se ha considerado inviable en el informe de CHS. Debe clarificarse su clasificación y calificación.

***CLASIFICACIÓN DE SUELO*.**

***Suelo no urbanizable*.**

No se justifica ni resulta coherente establecer distintas parcelas mínimas para edificación, en suelos de la misma categoría, Incluso subcategoría, ya que si la norma se singulariza excesivamente, sin justificación, pierde su condición de norma general, para ser un cúmulo de singularidades. Así sucede por ejemplo en diversas áreas de suelos protegidos por planeamiento o de suelo no urbanizable inadecuado.

En todo caso deben cumplirse las superficies mínimas de parcela para usos de vivienda ligada a la explotación correspondiente establecidas en la ley del suelo, en las distintas categorías de suelo no urbanizable.

No está justificada la posibilidad de una altura de 5 plantas para edificaciones de interés público en suelo no urbanizable (superior a la del núcleo de Santomera), teniendo en cuenta el fuerte impacto que puede producir en suelo no urbanizable protegido, salvo instalaciones que para su funcionamiento específico requieran dicha altura.

***SNU Protección específica*.**

De acuerdo con la DIA se han de reajustar las delimitaciones de los suelos de protección específica correspondientes al paisaje protegido "humedal de Ajauque y Rambla Salada", así como, el monte público Los Cuadros y los Ásperos".

En el suelo no urbanizarte de protección específica el régimen será el establecido en el art. 75 LSRM, por lo tanto, mientras no prevea otra cosa el planeamiento especifico, no se admite el uso residencial. Debe tenerse en cuenta esto en el área del Embalse, donde se establece un coeficiente de edificabilidad muy elevado (0,5 m^2/m^2) impropio de un suelo no urbanizable que se pretende proteger estableciendo como uso preferente "la construcción de instalaciones o edificaciones por parte de la Administración para recreo". Podría considerarse, como un sistema general de equipamientos inserto en un ámbito de protección especifica, conforme a lo que señala la DÍA. Tanto el uso, como su intensidad y condicionantes serán los que especifique el PORN.

Se ha de recoger la "Colada del Reino" como vía pecuaria, en el mismo sentido que la "Vereda de los Cuadros, como establece la DIA.

***Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento*.**

El suelo de regadío del Trasvase debe clasificarse como no urbanizable protegido por el planeamiento: en las áreas donde se pueda acreditar la existencia de valores agrícolas a mantener conforme a lo que establezca al respecto la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural. Donde estos valores no puedan garantizarse o mantenerse podría admitirse la clasificación de suelo no urbanizabas inadecuado para el desarrollo urbanístico en tanto mantengan su aprovechamiento agrícola. No está justificada la clasificación de suelo urbanizable con la condición de residual en suelos con valor agrícola declarado o con expectativas de aprovechamiento agrícola, especialmente los que están claramente separados de los ámbitos de desarrollo urbanístico, como los situados al norte de la rambla Salada y, en el ámbito de Matanzas, los que excedan de la reserva estratégica fijada por las Directrices del Suelo Industrial.

***Suelo no urbanizable inadecuado*.**

Se observan contradicciones entre los usos que se señalan como compatibles con condiciones y los autorizables por interés público, que en ningún caso pueden ser incompatibles con el uso global o principal.

Deben justificarse en cada categoría de suelo las razones de su calificación como inadecuado, en función de lo establecido en el art. 65 de la LSRM.

La delimitación de áreas de canteras y graveras deberá ajustarse a lo que señale la Dirección General de Industria en relación con los derechos mineros reconocidos.

Debe justificarse que en las áreas destinadas a explotaciones ganaderas podrán implantarse estas cumpliendo los requisitos de distancias a núcleos urbanos que establece la legislación específica.

Suelo urbanizable.

Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.

Se han de corregir las fichas correspondientes a estos ámbitos para que coincidan exactamente con lo señalado en los planos parciales a los que se remite, o en caso de querer introducir alguna modificación, señalarlo expresamente.

Suelo urbanizable sectorizado.

En relación con los sectores previstos, se ha de tener en cuenta la posible existencia de hábitats de interés comunitario, que puedan condicionar el desarrollo y que previo a la actuación deberán cartografiarse. Deberá tenerse en cuenta igualmente la definición de infraestructuras mencionada en relación con los sistemas generales.

La delimitación de los Sectores de actividad económica de la carretera de Alquerías debe integrar como sistemas generales la red de acequias, para no configurar sectores discontinuos, y con el fin de garantizar la continuidad del viario predeterminado en el Plan General. Debe resolverse el acceso a todos los sectores de forma independiente.

No está justificada la delimitación del sector SM-golf: que incluye superficie al otro lado de la autovía destinada dotaciones locales y que se hallan desconectadas del resto del sector al que han de dar servicio. Debe cumplimentarse lo dispuesto en la DÍA en relación con este sector, debiendo incluir normas especiales para garantizar la conservación de los terrenos de naturaleza forestal existentes, de acuerdo con el informe de la D. G. de Medio Natural.

Debe clarificarse el tratamiento del sistema general viario de los sectores de la carretera de Benferri.

Debe aclararse la condición del SG de equipamiento comunitario incluido en el sector MZ19 pero que no viene identificado en los planos y si se trata de un sistema general preexistente.

Suelo urbanizable sin sectorizar.

No está justificado que las áreas de suelo urbanizable especial junto al camino Viejo de Fortuna tengan las condiciones de transformación que señala la LSRM para ser consideradas como tal. (área nº 20 de Matanzas),

Suelo urbano.

Planeamiento incorporado.

En la ordenación del suelo urbano de los ámbitos con planeamiento incorporado, se ha de incluir la calificación de las distintas superficies, ya que, es una determinación propia de Plan General, y en la ficha correspondiente se han de recoger las determinaciones básicas de estos ámbitos.

***Suelo urbano consolidado*.**

Junto a la UA15 hay un área de suelo urbano que no justifica su consolidación y una superficie de espacio libre, 2b.: que no se ha incluido en la misma, y que de acuerdo con el art.170 LSRM implica delimitación de UA.

***Suelo urbano sin consolidar*.**

No está justificada la definición de unidades homogéneas distintas en donde, perteneciendo a un mismo núcleo, el uso y tipología de edificación es la misma.

En el PERI 6 del Siscar se debe reconsiderar la condición de sistema general de la instalación que está previsto que se ejecute, porque se trata de una instalación privada de nueva creación, de moderada dimensión, mas bien un equipamiento local. Se ha de especificar si los espacios libres previstos en el ámbito son públicos.

Se recomienda revisar la delimitación de los ámbitos UA16 y PERI-4a, por la existencia de una nave que queda incluida parcialmente en ambos. Igualmente la ubicación de la zona verde en las UA13 y UA22 al situarse sobre una edificación existente cuando figuran otros terrenos vacantes.

***Suelo urbano especial*.**

Debe justificarse la clasificación como urbano de los terrenos del Siscar, en el límite de término municipal, algunos tramos de la acequia Zaraiche, o algunos caminos de Matanzas.

***NORMATIVA*.**

Debe revisarse la normativa conforme a las determinaciones señaladas de forma detallada en el informe del Servicio.

***Fichas*.**

Deben revisarse las fichas conforme si informe pormenorizado del servicio, corrigiendo determinadas erratas, por ejemplo:

En la ficha del sector "I" se han de recoger los parámetros correspondientes a la modificación de plan parcial en tramitación.

En el sector SM-golf se ha de distinguir claramente el ámbito del sector de los SS.GG. adscritos al mismo.

Sector SM8 de uso terciario, se tasa la ocupación máxima permitida al 60% referido a parcela bruta. No se corresponde con parámetros de urbanizable sectorizado, en su caso se podría establecer como condición de desarrollo sobre parcela neta.

En las fichas de los no sectorizados de actividades económicas, debe aclararse el porcentaje del ámbito destinado a sistema general.

***CATÁLOGO*.**

Se han de recoger las determinaciones que procedan del informe de la D. G. de Cultura.

***PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO*.**

Se han de aportar documentos que justifiquen los compromisos existentes con otras administraciones que garanticen que se ejecuten los sistemas generales que está previsto que se obtengan con cargo a

las mismas.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Se han de recoger las determinaciones procedentes de la Declaración de impacto Ambiental.

DOCUMENTACIÓN.

En los sistemas generales de equipamientos adscritos se debe usar la misma técnica que en los de espacios libres para indicar su adscripción. Tampoco se utiliza esta técnica en general para identificar otros SS.GG. adscritos como los de viario, salvo casos puntuales.

En los planos de ordenación de los "núcleos urbanos" se ha de incluir la calificación del resto de superficies que figuran en el plano, porque la visión parcial de la ordenación, cuando no responde a un contenido especifico impide la visión global y el análisis de un ámbito que comparte un mismo régimen, y que ha de estar sometido a ciertos criterios de homogeneidad. Todo ello independientemente de que se complete con los planos de detalle que sean necesarios.

En los planos del suelo urbano, fuera de los "núcleos urbanos" de Santomera, Siscar, Matanzas, se incluyen los códigos de las dotaciones, pero no las tramas.

Los títulos de los planos, por extensos, no identifican claramente el contenido específico.

El tramar en amarillo el fondo de los planos de ordenación del suelo urbano dificulta la lectura efe los mismos, con una línea identificativa de perímetro en caso de querer distinguir un ámbito sería suficiente.

Casa Grande ha de figurar con la calificación correspondiente a equipamiento (3) independientemente de que figura como catalogado (4) igual que la Almazara de la zona.

No resultan legibles las normas de zona particulares de algunas fichas.

ERRORES DETECTADOS.

Deben corregirle los errores señalados pormenorizadamente en el informe del Servicio.

INFORMES SECTORIALES.

Se han de recoger las determinaciones que precedan de los informes sectoriales, en particular los de la Dirección General de Cultura, /a Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas, la Demarcación de Carreteras del Estado, la Dirección General de Carreteras.

Del anterior dictamen se dio traslado al Ayuntamiento mediante oficio del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 20 de marzo de 2007.

NOVENO.- El Ayuntamiento do Santomera, en sesión plenaria de 22 de mayo de 2008, acordó aprobar el Plan General para subsanar las deficiencias expuestas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial, así come el Estudio de Impacto Territorial, el Catálogo de construcciones, un informe de hábitats y la addenda al Estudio de Impacto Ambienta!. El citado Plan General fue remitido a esta Consejería mediante oficio de alcaldía de 27 de mayo de 2008 (RE: 28/05/08).

DÉCIMO.- Por el Servicio de Urbanismo se ha emitido con fecha 1 de agosto de 2008 informe que analiza pormenorizadamente la cumplimentación de las deficiencias señaladas por los distintos informes emitidos y las determinadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial, concluyéndose lo siguiente:

***SISTEMAS GENERALES*.**

***Sistemas generales de espacios libres*.**

A la vista del plano nº 8 del Estudio de Impacto Ambiental, a lo largo de la Rambla Salada se aprecia la presencia de hábitats (raros y no prioritarios). Sin embargo, el nuevo Estudio de Habitáis viene a justificar la Inexistencia de hábitats en este entorno. Aquellos ámbitos afectados no podrán ser incluidos para el cómputo de 20 m^2/100 m^2 de SGEL. Se estará a lo que indique la Dirección General del Medio Natural. También afecta a algunos ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar.

A la vista del plano SM.0 y del grafismo utilizado, se está calificando como, sistema general de espacios libres una importante superficie de viales en el núcleo de Santomera que no tienen ni entidad suficiente ni características para poder considerarse como tal.

***Sistemas generales de equipamientos*.**

Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:

Aparece en la documentación un nuevo sistema general de equipamiento comunitario (SG/AD/EC/AM-1) de 3.500 m^2, ubicado al Sur de Santomera, entre el límite del T M y el camino del Azarbe. En la ficha de SSGG se recoge como existente y obtenido. Sin embargo, en la documentación remitida tras su aprobación provisional era suelo no urbanizable inadecuado y en la vista aérea de la zona aparece como una parcela sin urbanizar ni edificar. No trae causa, ni se justifica en la documentación aportada.

***Sistemas generales de comunicaciones*.**

No se ha tenido en cuenta la deficiencia señalada en relación con la necesidad de recoger la reserva correspondiente paro la autovía Yecla-Pinoso-A7, teniendo en cuenta los desarrollos proyectados en torno a la 414 de Abanilla. No se ha tenido en cuenta el informe de la D.G. de Carreteras en relación con esta reserva.

Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:

Con la última documentación remitida (RE: 09.07 08), que se justifica en el objetivo de subsanar unos errores detectados, se está ampliando ***el sistema general viario L3*** *a costa de reducir superficie de no urbanizable inadecuado; la nueva delimitación de este sistema general no parece responder a criterios de mejora viaria. No está justificada esta variación.*

***Sistemas generales de infraestructuras*.**

En relación con los datos y estimaciones aportados para justificar la capacidad de las infraestructuras existentes y previstas, se observa que no se han tenido en cuenta para el abastecimiento (al menos con esta denominación) el sector SM-golf y los MZ-6 y MZ-13. Para el Saneamiento no se consideran el los MZ-6, MZ-10, MZ-11, MZ12 y MZ-13. No se ha justificado la suficiencia de las instalaciones de depuración proyectadas.

SUELO NO URBANIZABLE.

No se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase. Afecta a ámbitos como el UR/NS/AM/EM, UR/NS/VV/SM9, UR/NS/VV/CV (a parte de éste), UR/NS/VV/VF, UR/NS/VV/MZ-20 y UR/NS/IL/MZ-22, ya que su clasificación como tal contiene imitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque es posible que tengan que incorporarse a un desarrollo de plan parcial.

En relación con los terrenos de trasvase, no se ha tenido en cuenta la deficiencia señalada en relación con la necesidad de clasificar como no urbanizable protegido por el planeamiento esta superficie por su valor agrícola.

***Protección Específica*.**
En las proximidades del Barrio del Embalse (ver plano TM-3) la delimitación del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos"' no es correcta pues se está clasificando como UR/NS/AS/EM una pequeña superficie de Monte Público, Se estará a lo que señale el informe solicitado a la D.G. Medio Natural.

***Protegido por el planeamiento e inadecuado*.**
En suelo no urbanizable protegido por el planeamiento los usos autorizables -servicios terciarios de enclave rural, se ha de suprimir "incluidos los" en coherencia con el tratamiento de las fichas del SNU inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona. En SNU Inadecuado no resulten admisibles, dentro de los usos terciarios autorizables, usos como las oficinas y comercial, propios de la vida urbana.

La delimitación de áreas de canteras y graveras no se ajusta a lo señalado por la Dirección General de industria en relación con los derechos mineros reconocidos.

***SUELO URBANIZABLE*.**
***Suelo urbanizable con planeamiento incorporado*.**
Se ha de corregir la ficha correspondiente al sector H para que coincida exactamente con lo señalado en el plan parcial al que se remite, o en caso de querer introducir alguna modificación, señalarlo expresamente. La regulación normativa de los ámbitos de suelo urbanizable remitidos a planeamiento de desarrollo aprobado (art. 204.1 de las NNUU) no contempla ninguna variación.

***Suelo urbanizable sectorizado*.**
En relación con los terrenos de naturaleza forestal, la delimitación no recoge con exactitud la aportada como terrenos forestales en el informe de la Dirección General del Medio Natural, pero los redactores señalan que la delimitación se ha realizado conjuntamente con ellos. Se estará a lo que señale la D.G. Medio Natural.

Debe modificarse la denominación utilizada de Suelo Urbanizable Sectorizado Espacio Protegido en el sector golf. El reconocimiento de las condiciones de Paisaje Protegido y/o Espacio Protegido lleva consigo su clasificación como suelo no urbanizable. Debería referenciarse como espacio libre natural, o similar.

***Suelo urbanizable sin sectorizar especial*.**
No está justificado, en el ámbito MZ-20, que por pasar de suelo urbanizable sin sectorizar especial a urbanizable sin sectorizar haya de incrementarse el aprovechamiento desde 0,23 m^2/m^2 hasta 0,40 m^2/m^2.

***SUELO URBANO*.**
Suelo urbano especial.
No se encuentra justificada esta clasificación en el caso del Camino de la Aurora; no se alcanza la consolidación de las dos terceras partes y se reconoce la inexistencia de algunos de los servicios requeridos por el artículo 62 TRLSRM para ser considerado suelo urbano (evacuación de aguas).

El régimen transitorio debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación (art. 73 TRLSRM).

Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:
En la U.A.-Bb de Santomera se ha cambiado la calificación de una de las parcelas, de 1c3 a 1c4. No trae causa en ninguna subsanación de deficiencias.

***NORMATIVA*.**
Como consecuencia de dar la misma información en diferentes apartados de la documentación, se aprecian algunas incoherencias en la regulación de usos del suelo no urbanizable. A modo de ejemplo, según el art. 218.9.2.3 está prohibido parque fotovoltaico y/o eólico en monte público; en la ficha del

NU/PE/FP/LC-LA, por ejemplo, permite como compatible con condiciones las "edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructura y servicios públicos" donde, según el 218.9, se incluyen los parques fotovoltaicos y eólicos. En esta ficha se permite además expresamente el parque eólico.

Art. 49.1. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.
Debe suprimirse la nueva posibilidad que aparece en este artículo, que permite la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres. No trae causa en la subsanación de deficiencias y supone una disminución de espacios libres. También afecta al artículo 122.

Art. 205.3. La exención de la obligación de cumplimiento de ciertos parámetros que el artículo 205.3.e permite para los alojamientos rurales en edificaciones tradicionales en urbanizable especial es coherente con la recomendación dada desde la D G. de Infraestructuras de Turismo, salvo para la edificabilidad, donde no está justificado suprimir su limitación. También afecta al 206.3 - para urbanizable sin sectorizar - y al 218.8 - para no urbanizable -.

Art. 217 - bloque B, art. 218.3 y art. 46. Se recogen tres situaciones de vivienda "autorizables" – ligada a la explotación agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Han de suprimirse estas referencias y limitarse al supuesto recogido en el TRLSRM, de vivienda vinculada a la actividad productiva de la explotación.

Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano y/ urbanizable, no siendo el criterio de idoneidad en medio natural o rural razón que justifique su ubicación en SNU.

Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:
*Artículo **63.c.** Debe suprimirse el nuevo punto incorporado (primer punto de los espacios que no computan a efectos de edificabilidad); ni responde a la subsanación de deficiencia ni es coherente con los criterios de medición de edificabilidad del articulo 64.8 (terraza exterior cerrada por tres de sus lados computa al 100%).*

FICHAS.
La nueva ficha remitida el 09.07.08 para el SM-golf amplía los usos permitidos en esta superficie de espacios protegidos incluyendo zonas verdes, siempre que su implantación no suponga transformación del suelo; se recuerda que los espacios libres computables en el estándar (sistemas generales o locales en el futuro plan parcial) han de ser susceptibles de transformación.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
El Programa de Actuación no compromete a ninguna administración, por lo que algunos de los sistemas generales planteados quedan sin ejecución garantizada. Afecta a sistemas generales viarios - circunvalación sur; tramo final de ampliación de carretera de Benferri, algunos tramos de la ampliación prevista para el Camino de la Venta, del vial L de acceso a depuradora, del camino del Pantano, del Camino Viejo de Fortuna... - y de infraestructura - depósito de Matanzas -. Se han de aportar los documentos que justifiquen los compromisos existentes con otras administraciones, partidas presupuestarias con cargo a las cuales está prevista su obtención y su programación.

En algunas de las fichas de los sistemas generales vinculados al suelo urbano (fichas que definen la programación de éstos) se han dejado sin especificar el ámbito al que se vinculan concretamente, tal y como se hace en el resto –SG/VI/VG/(AC-2), SG/VI/VG/(AC-6) -.

ERRORES.
En relación con el SGEL; la superficie recogida en la ficha del sistema general 12.1-I es errónea, el SGEL de la UA-9 no aparece en las fichas de sistemas generales, las fichas de los ámbitos sin sectorizar CB, MZ-21 y MZ-22 hacen referencia a una cifra de superficie como 5% de la superficie del área (en la ficha), 5% del sector (en los cuadros justificativos de los SGEL)… sin que se

corresponda con el 5% de nada (ni sector ni ámbito). No procede hacer referencia a sistemas generales adscritos que luego se recogen como ya existentes y obtenidos (OS-1, Sector "J", indiferenciados a los núcleos…).

Artículo 47.2.11.6.1, parece que la supresión del párrafo final que se refiere a las actividades del 47.2.12 se ha hecho de forma no voluntaria.

Existe error en artículo 168.1, en relación con los instrumentos que el Anexo IV de la Orden 12.11.07 excluye de EAE por no considerarse plan a efectos de la Ley 9/09, el tercer apartado debe completarse pues se refiere a estudios de detalle - y sólo señala "estudios" -.

Art. 208. Categorías del suelo no urbanizable. Si bien en el "inventario" de superficies clasificadas como suelo no urbanizable de protección específica se han suprimido las carreteras y las vías pecuarias, se mantiene dentro de la definición de categorías de éste.

Art. 209. La nueva redacción no recoge todas las categorías del SNU inadecuado; falta señalar la Agrícola y la de Relieves Naturales.

Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano y/ urbanizable, no siendo sufriente atender a criterios de idoneidad en medio natural o rural.

Se aprecian imprecisiones gráficas en la distinción de la superficie de sistema general existente de algunos viarios y las nuevas reservas. Se observa, por ejemplo, en la carretera de Benferri.

Aunque en la ficha del S.G. viario VG-N figura que está incluido en tres ámbitos (MZ-8, MZ-9 y NE Camino de la Aurora), no es posible identificar con claridad en plano — ni en planos de fichas - este reparto de superficies.

En la ficha del UR/NS/VV/SC4 se aprecia error; la vinculación de sistema general de comunicaciones CA-4 parece referirse al CA-14.

En la ficha del sistema general de comunicaciones camino de las Pardas, donde se refleja como adscrito/vinculado al SU/NR/VV/CV debe referirse al SU/NR/VV/BV (Barrio de la Venta).

Las fichas de algunos sistemas generales los señalan como existentes obtenidos y, a los efectos de obtención, como pendientes.

Tanto en la nueva ficha de la UA-6 como en la de la UA-9 se observa que se ha suprimido la limitación de edificabilidad residencial (75% de la total para la UA-6 y 85% para la UA-9). Debe volver a limitarse dado que es el 75% - 85% el que se ha considerado para los cómputos de dotaciones.

Existe un error en la página 241 de la normativa, pues se tacha la A-23 como referencia de carretera regional aunque se mantiene reflejada la referencia. O no se tacha - se refiere a la definición de condiciones respecto a algunas carreteras regionales - o si se tacha no debe aparecer.

A lo largo de la documentación gráfica se observan gran número de incoherencias en el grafismo utilizado; mismo tipo de línea utilizado con significados diferentes entre sí y distintos en algunos casos de lo que la leyenda señala. La línea de rayas y puntos alternos no tiene su correspondiente explicación en leyenda.

Si bien es sólo una propuesta de ordenación de viales, no es adecuado suprimir la propuesta de vial anteriormente reflejada en el UR/NS/IL/CB al Este del Barrio de las, Zancas y que conectaba con la del vial - que si se mantiene – en el sector MZ-19.

Existe error en las fichas de los ámbitos SZ1, SZ2…; el pie de página del NU/PE/PORN/SZ-5 se refiere

a la anterior denominación (NU/PE/EC/PORN) y los apartados de "protección especifica de espacios naturales" y de "normativa específica de aplicación"[1] también (NU/PE/EC/PORN, NU/PE/ZP/PORN y NU/PE/AJ/PORN).

Error en la superficie de la ficha NU/PG/FP/SR y en la de SU/NC/IP/UA-20 entre superficies y edificabilidad.

El trazado de la Vereda de los Cuadros que se refleja en el plano TM6 aportado - sobre el Camino de la Venta al Oeste del Barrio de los Mauricios - no coincide con el verdadero trazado del camino actualmente existente. Si se trata de un error, debería ser subsanado.

En algunas de las fichas de! suelo urbanizable sin sectorizar se observan errores; referencia en el apartado de "determinaciones especificas para los planes parciales..," a suelo urbanizable sectorizado y al articulo 204 (debe referirse al 206).

En las fichas UR/SS/VV/SM-7 y UR/SS/VV/MZ-6 la superficie total de sistemas generales es errónea (aunque no se lleva el error al resto de datos).

En la ficha del UR/SS/IP/Sector "H" debería suprimirse la referencia al sistema general viario del sector golf (o modificar la valoración de la línea).

Si bien la ficha de los SSGG señala que la adscripción de 19.197 m^2 -correspondientes a la MU 414 - a la unidad de actuación U.A-E1 supone "'generar edificabilidad", no está justificada la necesidad de su adquisición. Además, en la misma ficha se refiera al mismo como obtenido y existente y además el aprovechamiento de la U.A. a la que se vincula no ha variado su aprovechamiento total asignado respecto al documento ya informado. Debería tratarse de la misma forma que el tramo correspondiente al PERI 1.

Se superponen sombreados en parcelas de espacios libres al sur de la calle Acequia de Zaraiche.

En la ficha de la UA-20 de Santomera los datos de superficie aparecen dos veces y ninguna vez el de edificabilidad.

Dado que en el plano UR1 se opta por marcar los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos en zonas de suelo urbano cuya representación se detalla en otra serie de planos, debería nacerse así para todos los casos (no es así, por ejemplo, en la UA-16).

En la ficha del sector MZ-17 el sistema general de espacios libres se referencia como 1-MZ-19.

INFORMES SECTORIALES.

Se ha variado la delimitación del término municipal por el Este; deberá ponerse en conocimiento del T.M. de Orihuela.

***Demarcación de Carreteras del Ministerio.** Deberá tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.*

***D.G. de Ordenación del Territorio y Costas (20.03.07).** Consideraba el análisis del EIT insuficiente en relación con el aumento de la población y su repercusión, necesidad de establecer las correspondientes medidas correctoras de estos impactos. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con la nueva documentación aportada.*

D.G. de Cultura (23.03.07);

Solicitaba que el molino de viento situado en las cercanías del Arte de los Pintuses contara con

ficha individualizada y grado de protección integral y que los inmuebles catalogados con los números 37.019, 37.02, 37.022 y 37.024 se recogieran en una ficha individualizada del catálogo. No se ha tenido en cuenta. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con la nueva documentación aportada.

UNDÉCIMO.- Constan además en el expediente los siguientes documentos:

- Escrito de 1/2/07 de la Plataforma Vecinal del Camino Viejo de Fortuna**,** en relación con el suelo no urbanizable inadecuado NU/IN/EG/VF, de forma que queden excluidos los usos ganaderos.

- Escrito de 28/2/07 de ARIMESA, personándose y reiterando la alegación presentada en relación con la delimitación de los terrenos NU/IN/CG/SR para hacerlo coincidir con el perímetro autorizado por Industria *para* explotación de la Cantera.

- Escrito de 16 03.07 realizado por varios particulares solicitando un cambio en el trazado del Camino de la Aurora.

- Escrito de 03.10.07 del administrador de la sociedad Riverbend España, SA indicando que la mitad de sus instalaciones se encuentran dentro del suelo urbanizable SM-8, donde no se permiten los usos industriales, estando la otra mitad en suelo urbano industrial.

- Escrito de 22.05.08 del representante de la mercantil ATOSA en relación con cambios introducidos en la carretera de Benferri; las mayores dimensiones proyectadas invaden zonas de jardines y ya urbanizadas, por lo que solicitan el desplazamiento del eje. Este escrito es remitido al ayuntamiento el 27.05.08.

- Escrito de 19/5/08 del titular de la Parroquia de Ntra. Sra. del Rosario, y como administrador del cementerio parroquial, solicitando la calificación de tos terrenos precisos para la ampliación del cementerio.

- Escrito de fecha 9/7/08 de la Asociación Ecologistas en Acción Región Murciana en relación con la delimitación del sector "Rincones de Cuadros" para su adecuación a la Ley de Montes 43/2003, conforme a la delimitación del acuerdo de aprobación inicial de 2004.

- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 29 de junio de 2007 (RE: 10/07/07) que advierte que el PGMO de Santomera no debe contener limitación alguna al desarrollo agrícola de los suelos de regadío en tanto mantengan su aprovechamiento agrícola, así como la conservación de las infraestructuras agrarias existentes,

DUODÉCIMO.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Santomera, de los informes sectoriales y del informe del Servicio de Urbanismo, el Subdirector General de Urbanismo emitió informe, con fecha 6 de agosto de 2008, que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

SISTEMAS GENERALES.

Aquellos ámbitos afectados por la presencia de habitáis naturales no podrán ser incluidos en el cómputo de SGEL destinados a parques y jardines. Los planes parciales que se desarrollen en ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar afectados por estos hábitats deberán recabar informe de la Dirección General del Medio Natural.

No se calificarán ni computarán como sistema general de espacios libres los viales peatonales qua no tienen entidad suficiente ni características para poder considerarse como tal.

Debe aclararse la titularidad y modo de ejecución del nuevo sistema general de equipamiento comunitario (SG/AD/EC/AM-1), ubicado al Sur de Santomera, entre el límite del T.M. y el camino del Azarbe.

No se establece reserva para la futura autovía Yecla-Pinoso y su conexión con la A-7, debiendo tenerse en cuenta lo que determine al efecto la Dirección General de Transportes y Carreteras, estableciendo las medidas oportunas para hacerla viable, teniendo en cuenta los desarrollos proyectados en torno a la MU-414 de Abanilla. A este respecto debe preservarse de cualquier desarrollo !os terrenos a poniente del camino viejo de Fortuna, hasta tanto se concrete el trazado de la referida autovía.

Debe justificarse la ampliación de la reserva del sistema general viario L3 incorporada en la última documentación remitida.

Debe completarse la justificación de las infraestructuras existentes y previstas, incluyendo el cálculo anualizado de la demanda hídrica de los nuevos desarrollos, tanto en suelo urbano como urbanizable sectorizado. Debe justificarse la suficiencia de las instalaciones de depuración proyectada, teniendo en cuenta la totalidad de los ámbitos de nuevo desarrollo.

SUELO NO URBANIZABLE.

Teniendo en cuenta lo señalado en el informe de la CCPT y de la D.G. de Regadíos, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/W/CV), que debería clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

En el área de Matanzas, el ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-22, destinado a actividad industrial puede tener justificación en las previsiones de las Directrices de Suelo Industrial, si así lo señala el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

En relación con el área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF; debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.

La delimitación del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos" en las proximidades del Barrio del Embalse debe reajustarse en el límite con el ámbito UR/NS/AS/EM, conforme determine el informe solicitado a la D. G, Medio Natural.

La normativa de usos autorizables en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento debe ser coherente con los regulados en el SNU Inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona.

La delimitación de las áreas de canteras y graveras deberá ajustarse a lo establecido por la Dirección General de Industria en relación con los derechos mineros reconocidos, sin perjuicio de que de deba justificarse que no se produce impacto paisajístico y ambiental negativo.

SUELO URBANIZABLE.

Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.

Se ha de corregir la ficha correspondiente al sector H para que coincida exactamente con lo señalado en el plan parcial al que se remite, o en caso de querer introducir alguna modificación, señalarlo expresamente.

Suelo urbanizable sectorizado.

En relación con la delimitación de los terrenos de naturaleza forestal, deberá ajustarse a lo que determine al informe de la Dirección General del Medio Natural.

Los espacios protegidos vinculados al sector SM-Golf deben calificarse como sistemas generales de protección natural y no como suelo urbanizable.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

No se justifica el incremento de aprovechamiento de 0,23 m^2/ m^2 hasta 0,40 m^2/ m^2 del área de

suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20, que en alguno de los ámbitos podrían justificar plenamente la categoría de suelo urbanizable especial, al igual que los sectores del entorno de la pedanía de Matanzas lo que debe justificarse de una forma global y coherente.

SUELO URBANO.
Debe justificarse la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora.

El régimen transitorio del suelo urbano especial debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación.

Debe justificarse el cambio de calificación una de las parcelas de la U.A.-Bb de Santomera, de 1c3 a 1c4.

NORMATIVA.
Debe clarificarse la normativa de usos en suelo no urbanizable para evitar contradicciones entre diferentes apartados, como la que se refiere a los parques fotovoltaicos, según se detalla en informe técnico.

Art 49.1 y otros. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.
Debe suprimirse la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres, ya que supone una disminución su superficie no computada.

Art. 205.3. y otros. Resulta justificable la exención de la obligación de cumplimiento de parámetros para los alojamientos rurales en edificaciones tradicionales que se rehabiliten en coherencia con la recomendación dada desde la D.G. de Infraestructuras de Turismo, incluso para la edificabilidad, ya que se trata de rehabilitación de inmuebles.

Art 217, art. 218.3 y art 46. Es admisible la vivienda ligada a cualquier tipo de explotación, agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural, no solo agrícola.

Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada su ubicación y el respeto a los valores y criterios de delimitación señalados en el planeamiento.

Artículo 63-c. Debe justificarse el nuevo punto incorporado, referido a los espacios que no computan a efectos de edificabilidad, ya que no responde a las deficiencias señaladas ni es coherente con los criterios de medición de edificabilidad del artículo 64.8.

FICHAS.
La nueva ficha remitida el 09.07.08 para el SM-golf debe especificarse que los espacios libres computables en el estándar (sistemas generales o locales en el futuro plan parcial) han de ser susceptibles de utilización como parques y jardines públicos.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
El Programa de Actuación debe establecer los compromisos de las administraciones a las que se asignan las distintas actuaciones, o asumirlos de forma subsidiara por el Ayuntamiento.
En algunas de las fichas de tos sistemas generales vinculados al suelo urbano se han dejado sin especificar el ámbito al que se vinculan concretamente, según se especifica en el informe técnico.

ERRORES.
Deben rectificarse los errores a que se refiere el informe técnico, salvo lo que ha sido clarificado por estas precisiones.

INFORMES SECTORIALES.

Demarcación de Carreteras del Estado. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.

D. G, de Ordenación del Territorio. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con la nueva documentación aportada, debiendo pronunciarse sobre la rectificación del límite del término municipal por el Este.

D. G. de Cultura. Deben incorporarse las determinaciones del informe emitido respecto al molino de viento situado en las cercanías del Arte de los Pintuses, de que contara con ficha individualizada y grado de protección integral y que los inmuebles catalogados con los números 37.019, 37.021, 37.022 y 37.024 se recogieran en una ficha individualizada del catálogo. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones procedan en relación con la nueva documentación aportada.

CONCLUSIÓN.

Se consideran sustancialmente subsanadas las deficiencias señaladas, por lo que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del PGMO, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe y con excepción de los siguientes ámbitos que quedan suspendidos, por las razones que se señalan:

- Áreas de suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

- El área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF), que debe clasificarse cono suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.

- El área de suelo urbanizare sin sectorizar MZ-22, en Matanzas, destinado a actividad industrial, o reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.

- Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.

- El tramo de suelo urbano especial del Camino de la Aurora, entre los sectores MZ1 y MZ9, hasta justificar su clasificación.

- El sector UR/SS/AT/SM8, hasta que se justifique su delimitación y usos en relación a las alegaciones presentadas, así como la posibilidad de ampliación del cementerio.

Deberá presentarse un Documento Refundido, ratificado por el órgano municipal competente, incorporando las rectificaciones que procedan, una vez cumplimentado u nuevo trámite de exposición pública de todos aquellos ámbitos que conlleven alteración sustancial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en e! artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de! Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes

Generales Municipales de Ordenación.

SEGUNDO.- La tramitación de este PGMO; cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo estableado en su artículo 137,b) y c) procede su aprobación definitiva parcial, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente duodécimo, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho

DISPONGO:

PRIMERO.- OTORGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera en todo lo que no se encuentre comprendido en los ámbitos que se determinan en el punto siguiente, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente duodécimo, suspendiendo los efectos de esta aprobación en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto no se cumplimenten las mismas.

SEGUNDO.- Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicho Plan General en los siguientes ámbitos:

- Áreas de suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

- El área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF), que debe clasificarse cono suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.

- El área de suelo urbanizare sin sectorizar MZ-22, en Matanzas, destinado a actividad industrial, o reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.

- Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.

- El tramo de suelo urbano especial del Camino de la Aurora, entre los sectores MZ1 y MZ9, hasta justificar su clasificación.

- El sector UR/SS/AT/SM8, hasta que se justifique su delimitación y usos en relación a las alegaciones presentadas, así como la posibilidad de ampliación del cementerio.

TERCERO.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de Normas Urbanísticas contenidas en dicho proyecto, con las correcciones señaladas en el informe trascrito en el antecedente duodécimo de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico: así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

CUARTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150 TRLSRM, una vez subsanadas las deficiencias apuntadas en él antecedente duodécimo, deberá elaborarse un documento refundido de todas las determinaciones del Plan General, ratificado por el órgano municipal competente, incorporando las rectificaciones que procedan, una vez cumplimentado un nuevo trámite de

exposición pública de todos aquellos ámbitos que conlleven alteración sustancial.

Contra la presente ORDEN podrán interponerse RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTARTIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior da Justicia de la Región de Murcia en el plaza máximo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer -previamente al contencioso-administrativo- RECURSO DE REPOSICIÓN –ante este mismo órgano en el plazo de un mes computado desde e! día siguiente al de su publicación; no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que éste de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se la haya notificado resolución expresa.

3.- Escrito de 9 de octubre de 2009 del Director General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de julio de 2009 en relación al documento Nº 1 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

A continuación se recoge fotocopia del Escrito de 9 de octubre de 2009 del Director General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 14 de julio de 2009, en relación al documento Nº 1 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

Urbanismo
Interesado

Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio
Dirección General de Territorio y Vivienda

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

Consej.OP y Ord.Territ. Murcia
R.S N.62567 13/10/09 H.12:10

Nuestra Referencia: 225/01 Planeamiento

Ruego recojan esta referencia en su contestación

Asunto: **Plan General Municipal de Ordenación de Santomera**

Trámite: **Señalando deficiencias a subsanar.**

AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA (MURCIA)
15 OCT. 2009
Registro ENTRADA Nº. 5345
Registro SALIDA Nº.

Sr. Alcalde Ayuntamiento de Santomera

Plaza Borreguero Artés, nº 1
30140 SANTOMERA (MURCIA)

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento en oficio de fecha 30 de abril de 2009, (fecha Registro de Entrada 7/5/2009), relativa a **Plan General Municipal de Ordenación de Santomera,** el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General, ha emitido informe de fecha 14 de julio de 2009 en el que ponen de manifiesto las siguientes deficiencias:

Analizando las deficiencias y observaciones señaladas en el Antecedente Duodécimo de la Orden de Aprobación Definitiva Parcial de 7 de agosto de 2.008 al que remite ésta como deficiencias a subsanar, a la vista de la documentación presentada el 7 de mayo de 2.009 y teniendo en cuenta los informes sectoriales emitidos, se señala:

SISTEMAS GENERALES

Sistemas generales de espacios libres.

En atención a lo señalado en el último informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad en relación con los hábitats en Rambla Salada, debe establecerse la obligación de que los "pies de taray" y las "palmeras datileras" presentes en el Sistema General de Espacios Libres de Rambla Salada sean respetados e integrados. Esta condición debe ser establecida en la ficha del sector SM-Golf (donde debe también establecerse como condicionante para los espacios libres locales sombreados en plano junto a la Rambla), del sector SM-6 y de los ámbitos sin sectorizar SM-9 y SC-3.

Sistemas generales de equipamientos.

Debe aclararse la titularidad y modo de ejecución del nuevo sistema general de equipamiento comunitario (SG/AD/EC/AM-1), ubicado al Sur de Santomera, entre el límite del T.M y el camino del Azarbe.

Sistemas generales de comunicaciones.

No se establece reserva para la futura autovía Yecla-Pinoso y su conexión con la A-7, debiendo tenerse en cuenta lo que determine al efecto la Dirección General de Transportes y Carreteras, estableciendo las medidas oportunas para hacerla viable, teniendo en cuenta los desarrollos proyectados en torno a la MU-414 de Abanilla. A este respecto debe preservarse de cualquier desarrollo los terrenos a poniente del camino viejo de Fortuna, hasta tanto se concrete el trazado de la referida autovía.

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

Sistemas generales de infraestructuras.

Debe completarse la justificación de las infraestructuras existentes y previstas, incluyendo el cálculo anualizado de la demanda hídrica de los nuevos desarrollos, tanto en suelo urbano como urbanizable sectorizado.

Debe justificarse la suficiencia de las instalaciones de depuración proyectada, teniendo en cuenta la totalidad de los ámbitos de nuevo desarrollo.

SUELO NO URBANIZABLE

Teniendo en cuenta lo señalado en el informe de la CCPT y de la D.G. de Regadíos, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debería clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.

En el área de Matanzas, el ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-22, destinado a actividad industrial puede tener justificación en las previsiones de las Directrices de Suelo Industrial, si así lo señala el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio.

En relación con el área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF) debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.

La normativa de usos autorizables en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento debe ser coherente con los regulados en el SNU Inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona.

La delimitación de áreas de canteras y graveras deberá ajustarse a lo establecido por la Dirección General de Industria en relación con los derechos mineros reconocidos, sin perjuicio de que deba justificarse que no se produce impacto paisajístico y ambiental negativo.

SUELO URBANIZABLE.

Suelo urbanizable sectorizado.

En relación con la subsanación de las deficiencias referidas al Sector SM-Golf de la documentación remitida el 07.05.09 (Documento Febrero 2.009):

- La modificación de la delimitación de los sistemas generales del sector SM-Golf ha de incorporarse a todos los planos donde éstos ser reflejan (MT.0, TM.0, TM.3, TM.5, SG.0, SG.0.2 y UR.0) y en los cuadros numéricos referidos a los Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Existe un error en la nueva ficha en la superficie media construida por vivienda reflejada en el apartado de "densidad orientativa de viviendas"; se señala tanto 112,50 m2c/viv como 100 m2c/viv.
- Se aprecia error en los datos de las superficies; la diferencia entre la total y la del sector neto no coincide con la suma de SSGG (diferencia de 263 m2). El error parece encontrarse en

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

la superficie neta del sector, que ha de ser 1.437.809 m2 en vez de 1.437.546 m2 (así se recoge además en la hoja de cálculo aportada en la página 27 de la documentación).

Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.

La nueva ficha del sector H remitida el 07.05.09 (documento Febrero 2.009) incluye dos categorías dentro de la Ordenanza de la Zona Industrial llamadas Industrial Aislada e Industrial Especial. Estas ordenanzas no tienen correspondencia ni con las definidas en el PGMO para suelo urbano ni con las ordenanzas del Plan Parcial original y su modificación aprobada. Debe aclararse.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

No se justifica el incremento de aprovechamiento de 0,23m2/m2 hasta 0,40 m2/m del área de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20, que en alguno de los ámbitos podrían justificar plenamente la categoría de suelo urbanizable especial, al igual que los sectores del entorno de la pedanía de Matanzas lo que debe justificarse de una forma global y coherente.

SUELO URBANO

Debe justificarse la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora.

El régimen transitorio del suelo urbano especial debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación.

NORMATIVA

Debe clarificarse la normativa de usos en suelo no urbanizable para evitar contradicciones entre diferentes apartados, como la que se refiere a los parques fotovoltaicos, según se detalla en el informe técnico.

Art. 49.1 y otros. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.

Debe suprimirse la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres, ya que supone una disminución su superficie no computada.

Art. 205.3. y otros. Resulta justificable la exención de la obligación de cumplimiento de parámetros para los alojamientos rurales en edificaciones tradicionales que se rehabiliten en coherencia con la recomendación dada desde la D.G. de Infraestructuras de Turismo, incluso para la edificabilidad, ya que se trata de rehabilitación de inmuebles.

Art. 217, art. 218.3 y art. 46. Es admisible la vivienda ligada a cualquier tipo de explotación, agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural, no solo agrícola.

Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada su ubicación y el respeto a los valores y criterios de delimitación señalados en el planeamiento.

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

Artículo 63.c. Debe justificarse el nuevo punto incorporado, referido a los espacios que no computan a efectos de edificabilidad, ya que no responde a las deficiencias señaladas ni es coherente con los criterios de medición de edificabilidad del artículo 64.8.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación debe establecer los compromisos de las administraciones a las que se asignan las distintas actuaciones, o asumirlos de forma subsidiaria por el Ayuntamiento.

En algunas de las fichas de los sistemas generales vinculados al suelo urbano se han dejado sin especificar el ámbito al que se vinculan concretamente, según se especifica en el informe técnico.

ERRORES.

En relación con los SGEL; la superficie recogida en la ficha del sistema general 12.1-I es errónea, el SGEL de la UA-9 no aparece en las fichas de sistemas generales, las fichas de los ámbitos sin sectorizar CB, MZ-21 y MZ-22 hacen referencia a una cifra de superficie como 5% de la superficie del área (en la ficha), 5% del sector (en los cuadros justificativos de los SGEL)… sin que se corresponda con el 5% de nada (ni sector ni ámbito). No procede hacer referencia a sistemas generales adscritos que luego se recogen como ya existentes y obtenidos (OS-1, sector "J", indiferenciados a los núcleos…).

Artículo 47.2.11.6.1, parece que la supresión del párrafo final que se refiere a las actividades del 47.2.12 se ha hecho de forma no voluntaria.

Existe error en artículo 168.1, en relación con los instrumentos que el Anexo IV de la Orden 12.11.07 excluye de EAE por no considerarse plan a efectos de la Ley 9/09, el tercer apartado debe completarse pues se refiere a estudios de detalle – y sólo señala "estudios" -.

Art. 208. Categorías del suelo no urbanizable. Si bien en el "inventario" de superficies clasificadas como suelo no urbanizable de protección específica se han suprimido las carreteras y las vías pecuarias, se mantiene dentro de la definición de categorías de éste.

Art. 209. La nueva redacción no recoge todas las categorías del SNU inadecuado; falta señalar la Agrícola y la de Relieves Naturales.

Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano y/ urbanizable, no siendo suficiente atender a criterios de idoneidad en medio natural o rural.

Se aprecian imprecisiones gráficas en la distinción de la superficie de sistema general existente de algunos viarios y las nuevas reservas. Se observa, por ejemplo, en la carretera de Benferri.

Aunque en la ficha del S.G. viario VG-N figura que está incluido en tres ámbitos (MZ-8, MZ-9 y NE Camino de la Aurora), no es posible identificar con claridad en plano – ni en planos de fichas - este reparto de superficies.

En la ficha del UR/NS/VV/SC4 se aprecia error; la vinculación de sistema general de

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

comunicaciones CA-4 parece referirse al CA-14.

En la ficha del sistema general de comunicaciones camino de las Pardas, donde se refleja como adscrito/vinculado al SU/NR/VV/CV debe referirse al SU/NR/VV/BV (Barrio de la Venta).

Las fichas de algunos sistemas generales los señalan como existentes obtenidos y, a los efectos de obtención, como pendientes.

Tanto en la nueva ficha de la UA-6 como en la de la UA-9 se observa que se ha suprimido la limitación de edificabilidad residencial (75% de la total para la UA-6, 85% para la UA-9). Debe volver a limitarse dado que es el 75% - 85% el que se ha considerado para los cómputos de dotaciones.

Existe un error en la página 241 de la normativa, pues se tacha la A-23 como referencia de carretera regional aunque se mantiene reflejada la referencia. O no se tacha – se refiere a la definición de condiciones respecto a algunas carreteras regionales – o si se tacha no debe aparecer.

A lo largo de la documentación gráfica se observan gran número de incoherencias en el grafismo utilizado; mismo tipo de línea utilizado con significados diferentes entre sí y distintos en algunos casos de lo que la leyenda señala. La línea de rayas y puntos alternos no tiene su correspondiente explicación en leyenda.

Si bien es sólo una propuesta de ordenación de viales, no es adecuado suprimir la propuesta de vial anteriormente reflejada en el UR/NS/IL/CB al Este del Barrio de las Zancas y que conectaba con la del vial – que sí se mantiene – en el sector MZ-19.

Existe error en las fichas de los ámbitos SZ1, SZ2…; el pie de página del NU/PE/PORN/SZ-5 se refiere a la anterior denominación (NU/PE/EC/PORN) y los apartados de "protección específica de espacios naturales" y de "normativa específica de aplicación" también (NU/PE/EC/PORN, NU/PE/ZP/PORN y NU/PE/AJ/PORN).

Error en la superficie de la ficha NU/PG/FP/SR, y en la de SU/NC/IP/UA-20 entre superficies y edificabilidad.

El trazado de la Vereda de los Cuadros que se refleja en el plano TM6 aportado – sobre el Camino de la Venta al Oeste del Barrio de los Mauricios - no coincide con el verdadero trazado del camino actualmente existente. Si se trata de un error, debería ser subsanado. En cualquier caso, debe respetarse el trazado exigido por el último informe de la D.G. Patrimonio Natural y Biodiversidad.

En algunas de las fichas del suelo urbanizable sin sectorizar se observan errores; referencia en el apartado de "determinaciones específicas para los planes parciales…" a suelo urbanizable sectorizado y al artículo 204 (debe referirse al 206).

En las fichas UR/SS/VV/SM-7 y UR/SS/VV/MZ-6 la superficie total de sistemas generales es errónea (aunque no se lleva el error al resto de datos).

Si bien la ficha de los SSGG señala que la adscripción de 19.197 m2 - correspondientes a la

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

MU-414 - a la unidad de actuación UA-E1 supone "generar edificabilidad", no está justificada la necesidad de su adquisición. Además, en la misma ficha se refiere al mismo como obtenido y existente y además el aprovechamiento de la U.A. a la que se vincula no ha variado su aprovechamiento total asignado respecto al documento ya informado. Debería tratarse de la misma forma que el tramo correspondiente al PERI 1.

Se superponen sombreados en parcelas de espacios libres al sur de la calle Acequia de Zaraiche.

En la ficha de la UA-20 de Santomera los datos de superficie aparecen dos veces y ninguna vez el de edificabilidad.

Dado que en el plano UR1 se opta por marcar los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos en zonas de suelo urbano cuya representación se detalla en otra serie de planos, debería hacerse así para todos los casos (no es así, por ejemplo, en la UA-16).

En la ficha del sector MZ-17 el sistema general de espacios libres se referencia como 1-MZ-19.

INFORMES SECTORIALES

Demarcación de Carreteras del Estado. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.

D. G. de Ordenación del Territorio. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con el nuevo informe emitido el 2 de febrero de 2.009 (Servicio de Ordenación del Territorio). Se realizan observaciones en relación con las hipótesis de partida, respecto al estudio de las funciones urbanas, respecto las Directrices Suelo Industrial y respecto a otras normativas.

Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad. El último informe emitido por ésta **exige que el trazado de las vías pecuarias que quede reflejado en el PGMO sea el mismo que** el definido en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias, una vez sea aprobado. Reitera la exigencia de que en caso de superposición con sistema general de comunicaciones, prevalezca la protección de ésta.

Lo que pongo en su conocimiento a fin de que se subsanen estas deficiencias a la mayor brevedad y pueda procederse a su aprobación definitiva.

En Murcia, a 9 de octubre de 2009
EL DIRECTOR GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo.: Antonio J. Navarro Corchón

4.- Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 21 de enero de 2011, por la que se resuelve el recurso interpuesto por PROHERLO, S.L. contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

A continuación se recoge fotocopia de la Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 21 de enero de 2011, por la que se resuelve el recurso interpuesto por PROHERLO, S.L. contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (Exp 225/01; REC92/08) cuya estimación parcial supone el clasificar el ámbito delimitado por el PGMO - UR/NS/VV/CV como este lo propuso, Urbanizable Sin Sectorizar.

Urbanismo

Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

Dirección General de Territorio y Vivienda

Plaza de Santoña, 6
30071 – Murcia.

OCAC Obras Publ. www.carm.es/ctyot.
R.S. N.59464 03/11/11 H.14:46

SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO
RECURSOS DE REPOSICIÓN Nº 77, 91 Y 92/2008
EXPEDIENTE 225/2001 DE PLANEAMIENTO
ASUNTO: REMITIENDO ORDENES

AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA (MURCIA)
- 9 NOV. 2011
Registro ENTRADA Nº. 5610
Registro SALIDA Nº.

Pásese a:
Secretaría
11/11/2011

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO
PLAZA BORREGUERO ARTÉS, 1
30140 SANTOMERA (MURCIA)

Según petición telefónica mediante conversación con nuestro jurídico D. Victor Navarro Buendía, se remiten por segunda vez las Ordenes correspondientes a los recursos que a continuación se relacionan e interpuestos contra la Orden de esta Consejería de fecha 7 DE AGOSTO DE 2008 POR LA QUE SE OTORGABA LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL AL PGMO DE SANTOMERA.

Nº DE RECURSO	RECURRENTES
77/2008	MARIANO GONZALEZ RUIZ
91/2008	IMMACULADA GARCÍA GARCÍA
92/2008	PROHERLO, S. L.

MURCIA A 2 DE NOVIEMBRE DE 2011

LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio. Dirección General de Territorio y Vivienda. Región de Murcia

FDO. MARIA YOLANDA MUÑOZ GÓMEZ

RECIBÍ UN DUPLICADO
Santomera, 11 de 11 de 2011
Fdo.: Ángel Gómez Ortega
D.N.I.
En calidad de

Urbanismo 7

Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

Dirección General de Territorio y Vivienda

Plaza de Santoña, 6
300071 – Murcia.

OCAC Obras Publ. www.carm.es/ctra
R.S. N.59464 03/11/11 H.14:45

SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO
RECURSOS DE REPOSICIÓN Nº 77, 91 Y 92/2008
EXPEDIENTE 225/2001 DE PLANEAMIENTO
ASUNTO: REMITIENDO ORDENES

AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA (MURCIA)
- 9 NOV. 2011
Registro ENTRADA Nº. 5610
Registro SALIDA Nº.

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

PLAZA BORREGUERO ARTÉS, 1

30140 SANTOMERA (MURCIA)

Según petición telefónica mediante conversación con nuestro jurídico D. Victor Navarro Buendía, se remiten por segunda vez las Ordenes correspondientes a los recursos que a continuación se relacionan e interpuestos contra la Orden de esta Consejería de fecha 7 DE AGOSTO DE 2008 POR LA QUE SE OTORGABA LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL AL PGMO DE SANTOMERA.

Nº DE RECURSO	RECURRENTES
77/2008	MARIANO GONZALEZ RUIZ
91/2008	IMMACULADA GARCÍA GARCÍA
92/2008	PROHERLO, S. L.

MURCIA A 2 DE NOVIEMBRE DE 2011

LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio
Región de Murcia
Dirección General de Territorio y Vivienda

FDO: MARIA YOLANDA MUÑOZ GÓMEZ

Región de Murcia

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

Dirección General de Territorio y Vivienda

Plaza de Santoña, 6
30007 1 – Murcia
www.carm.es/cpo

OCAG Obras Publ. y Ord. Territ.
R.S. N.8295 11/02/11 H.15:21

SERVICIO JURIDICO ADMINISTRATIVO
RECURSOS DE REPOSICIÓN Nº 77, 91 Y 92/2008
EXPEDIENTE 225/2001 DE PLANEAMIENTO
ASUNTO: REMITIENDO ORDENES

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO

PLAZA BORREGUERO ARTÉS, 1

30140 SANTOMERA (MURCIA)

Adjunto se remiten Ordenes correspondientes a los recursos que a continuación se relacionan e interpuestos contra la Orden de esta Consejería de fecha 7 DE AGOSTO DE 2008 POR LA QUE SE OTORGABA LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL AL PGMO DE SANTOMERA.

Contra estas Ordenes podrán formular recursos contenciosos-administrativos ante la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar del siguiente día al de su notificación, sin perjuicio de cualquier otro recurso que estimen pertinentes.

Nº DE RECURSO	RECURRENTES
77/2008	**MARIANO GONZALEZ RUIZ**
91/2008	IMMACULADA GARCÍA GARCÍA
92/2008	PROHERLO, S. L.

MURCIA A 10 DE FEBRERO DE 2011

EL DIRECTOR GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio
Región de Murcia
Dirección General de Territorio y Vivienda

FDO. ANTONIO JAVIER NAVARRO CORCHÓN

Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas
y Ordenación del Territorio

Plaza de Santoña, 6
30071 – Murcia.

www.carm.es/cpt/

Fecha y nº de Orden | 0182 02-02-11

ORDEN

Visto el recurso de reposición interpuesto por D. Blas Hernández Martínez, en nombre y representación de la mercantil PROHERLO, S.L., contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (expte: 225/01; Rec: 92/08).; y resultando los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia correspondiente al día 9 de septiembre de 2008, se publicó la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

Dicha Orden suspendió el otorgamiento de aprobación definitiva en las "áreas de suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano, y ello en base a los motivos que se expresaban en el antecedente duodécimo de la misma Orden: "Teniendo en cuenta lo señalado en el informe de la CCPT y de la D.G. de Regadíos, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debería clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano".

SEGUNDO.- Mediante escrito registrado de entrada el día 9 de octubre de 2008, la mercantil recurrente interpuso recurso de reposición contra el Plan General de Santomera.

La mercantil alegante es propietaria de unos terrenos clasificados en el documento de Plan General como suelo urbanizable sin sectorizar en el Camino de la Venta.

La recurrente entiende que no existe valor agrícola en los terrenos y que tampoco dispone de dotación de agua del trasvase, así como que tampoco se da ningún otro tipo de protección por lo que entiende injustificada su clasificación como suelo no urbanizable.

En base a lo anterior solicitó la clasificación como suelo urbanizable sectorizado "adscribiendo los sistemas generales previstos en el Plan General Municipal de Ordenación. El aprovechamiento de referencia y demás determinaciones de dicho sector será fijado por el Ayuntamiento en caso de informar favorablemente el presente recurso".

TERCERO.- Habiendo dado traslado de dicho recurso al Ayuntamiento de Santomera, no consta en esta Consejería pronunciamiento al respecto.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DE CARÁCTER FORMAL:

I.- De conformidad con lo dispuesto en la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, contra la misma, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición, en el plazo de un mes, ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, o ser impugnada directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar en ambos casos desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

II.- El recurso, de conformidad con el artículo 117.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), ha sido interpuesto en tiempo y forma por lo que procede entrar a conocer del fondo del asunto.

III.- El órgano competente para conocer el presente recurso es el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido en el artículo 116 de la citada LRJPAC.

DE CARÁCTER SUSTANTIVO:

IV.- El Servicio de Urbanismo emitió, con fecha 30 de julio de 2009, informe en el que se hacen las siguientes consideraciones:

«El informe emitido desde la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural el 25.01.05 se refería a los Polígonos Catastrales nº 2, 3 y 4 (en su parte Norte hasta la Autovía Alicante-Murcia) como Zona Regable de Interés General en la Ley 55/1999, donde se señalaba que se estaban realizando trabajos de mejora y modernización de regadíos. Concluía que, en esta zona, debía limitarse al máximo la desaparición de las zonas de cultivo, emitiendo informe desfavorable a su afección.

Analizada pormenorizadamente la delimitación de estas parcelas catastrales, se observa que el ámbito clasificado por el Plan General como UR/NS/VV/CV se encuentra fuera de la zona donde el informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural se centró, por lo que no existen argumentos suficientes que impliquen su clasificación como suelo no urbanizable, valorándose favorablemente su clasificación como urbanizable sin sectorizar en los términos definidos por el documento del Plan General, a salvo de otras deficiencias señaladas en la Orden que le puedan afectar.

CONCLUSIÓN:

Desde los servicios técnicos de esta Dirección General se informa favorablemente el recurso interpuesto si bien en los siguientes términos (diferentes a los solicitados);

018202-02-11

Clasificar el ámbito delimitado en el Plan General como UR/NS/VV/CV tal y como en éste se propuso, Urbanizable Sin Sectorizar "Área CV", con las condiciones establecidas en su ficha, sin perjuicio de las deficiencias apuntadas en otros puntos de la Orden de 07.08.08 que puedan afectar al ámbito».

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo de la Dirección General de Territorio y Vivienda, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta del Director General de Territorio y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

DISPONGO

PRIMERO.- Estimar parcialmente el recurso de reposición interpuesto por D. Blas Hernández Martínez, en nombre y representación de la mercantil PROHERLO, S.L., contra la Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de 7 de agosto de 2008 por la que se otorgaba la aprobación definitiva al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

SEGUNDO.- En consecuencia con lo anterior y de conformidad con lo expuesto en el fundamento cuarto, clasificar el ámbito delimitado en el Plan General como UR/NS/VV/CV, tal y como en éste se propuso, Urbanizable sin sectorizar "Área CV", con las condiciones establecidas en su ficha, sin perjuicio de las deficiencias apuntadas en otros puntos de la Orden de 7 de agosto de 2008 que puedan afectar al ámbito.

TERCERO.- Notificar al Ayuntamiento y a los interesados la presente Orden.

Contra la presente Orden, que agota la vía administrativa, el interesado podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación de la misma, de conformidad con el artículo 10.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro que estime oportuno.

Murcia, a 21 de enero de 2011
EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio · Región de Murcia · Consejero

José Ballesta Germán

5.- Escrito de 22 de enero de 2013 de la Directora General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 17 de enero de 2013 en relación al documento Nº 2 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

A continuación se recoge redacción completa, literal y comentada del referido escrito seguida de fotocopia del original recibido en el Ayuntamiento de Santomera con fecha 30 de enero de 2013:

Queda marcado en color rojo aquellos aspectos que se pretenden subsanar en le presente documento.

A la vista de la documentación presentada el 24 de septiembre de 2012 (parcial), analizando la deficiencias señaladas en el Antecedente Duodécimo de la **Orden de Aprobación Definitiva Parcial de 7 de agosto de 2008**, teniendo en cuenta las subsanaciones y observaciones comunicadas al ayuntamiento desde esta **Dirección General el 9 de octubre de 2009** (referidas al documento SD.1, R.E. 07.05.09) y los cambios que conlleva la estimación de los **Recursos de Reposición** interpuestos por Proherlo, S.L. (recurso **93/09,** en relación con el ámbito (UR/NS/VV/CV y la mercantil Santomera Golf Resort, S.L. (recurso **93/08** en relación con el sector SM-Golf y otros ámbitos), recursos estimados por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 31 de enero de 2011 y 16 de julio de 2009 respectivamente, y las variaciones introducidas con la aprobación nº 2 del Plan General (exp 4/10-P), se concluye:

El nuevo documento SD.2 debe referirse en los antecedentes a todas los expedientes incorporados (incluyendo lo recursos 92/08 y 93/08 y la MPG nº 2).

(**AÑADIDO S.D.2**)

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

El presente documento incluye los sectores MZ-1, MZ-2, MZ-3, MZ-4, MZ-6, MZ-7, MZ-8 y MZ-9 y las áreas de urbanizable sin sectorizar UR/NS/VV/VF y UR/NS/VV/MZ-20 como suelo urbanizable sin sectorizar especial UR/ES/VV/MZ-20, pasando este ámbito de tener una superficie de 988.382 m2 a 1.908.481 m2 (sistemas generales incluidos).

No se ha justificado de forma global y coherente, tal como la Orden exigió, la inclusión de toda esta superficie en la categoría de suelo urbanizable especial. En gran parte de ella no se dan las condiciones requeridas por el art. 66 TRLSRM para su consideración como tal, esto es, peculiares características de asentamientos existentes con urbanización parcial. No constan asentamientos existentes en la mayor parte de la superficie de los sectores MZ-2, 3, 4, y la superficie ocupada es mínima en el caso de los sectores MZ-1, 6, 9. De la misma forma, en la mayor parte de la superficie del MZ-20 no se observan asentamientos suficientes como para justificar su consideración como urbanizable especial. No se aporta un análisis detallado de la zona.

Dadas las posibilidades edificatorias del régimen transitorio de edificación del suelo urbanizable sin sectorizar especial, con parcela de escasas dimensiones y elevada ocupación proporcional, las garantías de una futura ordenación de este ámbito quedan muy mermadas.

SISTEMAS GENERALES.

Sistemas generales de espacios libres.

En atención a lo señalado en el último informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad en relación con los hábitats en Rambla Salada, debe establecerse la obligación de que los "pies de taray" y las "palmeras datileras" presentes en el Sistema General de Espacios Libres de Rambla Salada sean respetados e integrados. Esta condición debe ser establecida en la ficha del sector SM-Golf (donde debe también establecerse como condicionante para los espacios libres

locales sombreados en plano junto a la Rambla), del sector SM-6 y de los ámbitos sin sectorizar SM-9 y SC-3. (**AÑADIDO S.D.1**)

Sistemas generales de equipamientos.

~~Debe aclararse la titularidad y modo de ejecución del nuevo sistema general de equipamiento comunitario (SG/AD/EC/AM-1), ubicado al Sur de Santomera, entre el límite del T.M y el camino del Azarbe.~~

Nueva redacción:

En relación con el sistema general de equipamiento comunitario (SG/AD/EC/AM-1), ubicado al Sur de Santomera, entre el límite de T.M. y el camino del Azarbe, debe distinguirse si es existente o previsto y en este último caso su modo de obtención.

Sistemas generales de comunicaciones.

~~No se establece reserva para la futura autovía Yecla-Pinoso y su conexión con la A-7, debiendo tenerse en cuenta lo que determine al efecto la Dirección General de Transportes y Carreteras, estableciendo las medidas oportunas para hacerla viable, teniendo en cuenta los desarrollos proyectados en torno a la MU-414 de Abanilla. A este respecto debe preservarse de cualquier desarrollo los terrenos a poniente del camino viejo de Fortuna, hasta tanto se concrete el trazado de la referida autovía.~~

Nueva redacción:

No se establece la reserva para la futura autovía Tecla-Pinoso y su conexión con la A-7. El Plan General ha de establecer las medidas oportunas para hacerla viable previendo la reserva de superficie necesaria para el trazado que finalmente vaya a ejecutarse como sistema general de comunicaciones. Consultado el trazado correspondiente a la 2ª Información Pública afecta a NU/IN/AG/RM, NU/IN/RN/LA-CP y NU/PE/MP/LC-LA.

Sistemas generales de infraestructuras.

Debe completarse la justificación de las infraestructuras existentes y previstas, incluyendo el cálculo anualizado de la demanda hídrica de los nuevos desarrollos, tanto en suelo urbano como urbanizable sectorizado.

Debe justificarse la suficiencia de las instalaciones de depuración proyectada, teniendo en cuenta la totalidad de los ámbitos de nuevo desarrollo.

SUELO NO URBANIZABLE.

~~Teniendo en cuenta lo señalado en el informe de la CCPT y de la D.G. de Regadíos, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debería clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano. (**ACEPTACION RECURSO**)~~

~~En el área de Matanzas, el ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-22, destinado a actividad industrial puede tener justificación en las previsiones de las Directrices de Suelo Industrial, si así lo señala el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio~~.

Nueva redacción:

En coherencia con el criterio establecido en sucesivas ocasiones, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar del ámbito **UR/NS/IL/MZ-22** por tratarse de regadío de trasvase. Su clasificación como tal contiene limitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque está previsto su desarrollo a largo plazo mediante plan parcial.

~~En relación con el área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF) debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.~~

Nueva redacción:

En relación con el área urbanizable a **poniente del Camino viejo de Fortuna** debe clasificarse como suelo no urbanizable, por formar parte del área de regadíos del trasvase. Tampoco está justificada su consideración como especial por no estar justificado que se den las condiciones que señala el TRLSRM para ser considerada como tal.

La normativa de usos autorizables en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento debe ser coherente con los regulados en el SNU Inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona.

~~La delimitación de áreas de canteras y graveras deberá ajustarse a lo establecido por la Dirección General de Industria en relación con los derechos mineros reconocidos, sin perjuicio de que deba justificarse que no se produce impacto paisajístico y ambiental negativo.~~

Nueva redacción:

La delimitación de **áreas de canteras y graveras** debe ajustarse según lo señalado en la Orden de Aprobación Definitiva –que se remite a lo dicho por la Dirección General de Industria- y lo que finalmente resulte de los cuatro Recursos de Reposición interpuestos (uno de ellos por parte del Ayuntamiento.

SUELO URBANIZABLE.

~~Suelo urbanizable sectorizado~~.

~~En relación con la subsanación de las deficiencias referidas al Sector SM-Golf de la documentación remitida el 07.05.09 (Documento Febrero 2.009):~~

- ~~La modificación de la delimitación de los sistemas generales del sector SM-Golf ha de incorporarse a todos los planos donde éstos ser reflejan (MT.0, TM.0, TM.3, TM.5, SG.0, SG.0.2 y UR.0) y en los cuadros numéricos referidos a los Sistemas Generales de Espacios Libres.~~
- ~~Existe un error en la nueva ficha en la superficie media construida por vivienda reflejada en el apartado de "densidad orientativa de viviendas"; se señala tanto 112,50 m^2c/viv como 100 m^2c/viv.~~
- ~~Se aprecia error en los datos de las superficies; la diferencia entre la total y la del sector neto no coincide con la suma de SSGG (diferencia de 263 m^2). El error parece encontrarse en la superficie neta del sector, que ha de ser 1.437.809 m^2 en vez de 1.437.546 m^2 (así se recoge además en la hoja de cálculo aportada en la página 27 de la documentación).~~

~~(**AÑADIDO S.D.1**)~~

Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.

~~La nueva ficha del sector H remitida el 07.05.09 (documento Febrero 2.009) incluye dos categorías dentro de la Ordenanza de la Zona Industrial llamadas Industrial Aislada e Industrial Especial. Estas ordenanzas no tienen correspondencia ni con las definidas en el PGMO para suelo urbano ni con las ordenanzas del Plan Parcial original y su modificación aprobada. Debe aclararse.~~

~~(**AÑADIDO S.D.1**)~~

Nueva redacción:

La ficha del sector H remitida el 07.05.09 (documento Febrero 2.009) incluye dos categorías dentro de la Ordenanza de la Zona Industrial llamadas Industrial Aislada e Industrial Especial. Estas ordenanzas no tienen correspondencia ni con las definidas en el PGMO para suelo urbano ni con las ordenanzas del Plan Parcial original y su modificación aprobada por lo que debe aclararse.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

~~No se justifica el incremento de aprovechamiento de 0,23 m^2/m^2 hasta 0,40 m^2/m^2 del área de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20, que en alguno de los ámbitos podrían justificar plenamente la categoría de suelo urbanizable especial, al igual que los sectores del entorno de la pedanía de Matanzas lo que debe justificarse de una forma global y coherente.~~

Nueva redacción:

Ver inicio de la Conclusiones.

SUELO URBANO.

~~Debe justificarse la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora.~~

Nueva redacción:

No está justificada la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora. No se dan los requisitos exigidos por el art. 62 TRLSRM.

El régimen transitorio del suelo urbano especial debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación.

NORMATIVA.

- ~~Debe clarificarse la normativa de usos en suelo no urbanizable para evitar contradicciones entre diferentes apartados, como la que se refiere a los parques fotovoltaicos, según se detalla en el informe técnico.~~

  Nueva redacción:

- Debe clarificarse la normativa de usos en suelo no urbanizable para evitar contradicciones entre diferentes apartados, como por ejemplo la que se refiere a los parques fotovoltaicos (según el art. 218.9.2.3 está prohibido parque fotovoltaico y/o eólico en monte público; en la ficha del UN/PE/FP/LC-LA, por ejemplo, permite como compatible con condiciones las "edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructura y servicios públicos" donde, según el 218.9, se incluyen los parques fotovoltaicos y eólicos. En esta ficha se permite además expresamente el parque eólico)

- Art. 49.1 y otros. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.
  Debe suprimirse la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres, ya que supone una disminución su superficie no computada.

- ~~Art. 205.3. y otros. Resulta justificable la exención de la obligación de cumplimiento de parámetros para los alojamientos rurales en edificaciones tradicionales que se rehabiliten en coherencia con la recomendación dada desde la D.G. de Infraestructuras de Turismo, incluso para la edificabilidad, ya que se trata de rehabilitación de inmuebles.~~

  (~~**NO ES DEFICIENCIA**~~)

- Art. 217, art. 218.3 y art. 46. Es admisible la vivienda ligada a cualquier tipo de explotación, agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural, no solo agrícola.

(**NO ES DEFICIENCIA**)

- Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada su ubicación y el respeto a los valores y criterios de delimitación señalados en el planeamiento.

- ~~Artículo 63.c. Debe justificarse el nuevo punto incorporado, referido a los espacios que no computan a efectos de edificabilidad, ya que no responde a las deficiencias señaladas ni es coherente con los criterios de medición de edificabilidad del artículo 64.8.~~

Nueva redacción:

- Artículo 63.c. Debe justificarse el nuevo punto incorporado con el documento R.E. 28.05.08, referido a los espacios que no computan a efectos de edificabilidad, ya que no responde a las deficiencias señaladas ni es coherente con los criterios de medición de edificabilidad del artículo 64.8.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Programa de Actuación debe establecer los compromisos de las administraciones a las que se asignan las distintas actuaciones, o asumirlos de forma subsidiaria por el Ayuntamiento.

~~En algunas de las fichas de los sistemas generales vinculados al suelo urbano se han dejado sin especificar el ámbito al que se vinculan concretamente, según se especifica en el informe técnico.~~

Nueva redacción:

En algunas de las fichas de los sistemas generales vinculados al suelo urbano (fichas que definen la programación de éstos) se han dejado sin especificar el ámbito al que se vinculan concretamente, tal como se hace en el resto – SG/VIVG/(AC-2), SG/VI/VG/(AC-6) -.

ERRORES.

- En relación con los SGEL; la superficie recogida en la ficha del sistema general 12.1-1 es errónea, el SGEL de la UA-9 no aparece en las fichas de sistemas generales, las fichas de los ámbitos sin sectorizar CB, MZ-21 y MZ-22 hacen referencia a una cifra de superficie como 5% de la superficie del área (en la ficha), 5% del sector (en los cuadros justificativos de los SGEL)... sin que se corresponda con el 5% de nada (ni sector ni ámbito). No procede hacer referencia a sistemas generales adscritos que luego se recogen como ya existentes y obtenidos (OS-1, sector "J", indiferenciados a los núcleos...).

- Artículo 47.2.11.6.1, parece que la supresión del párrafo final que se refiere a las actividades del 47.2.12 se ha hecho de forma no voluntaria.

- Existe error en artículo 168.1, en relación con los instrumentos que el Anexo IV de la Orden 12.11.07 excluye de EAE por no considerarse plan a efectos de la Ley 9/09, el tercer apartado debe completarse pues se refiere a estudios de detalle - y sólo señala "estudios" -.

- Art. 208. Categorías del suelo no urbanizable. Si bien en el "inventario" de superficies clasificadas como suelo no urbanizable de protección específica se han suprimido las carreteras y las vías pecuarias, se mantiene dentro de la definición de categorías de éste.

- Art. 209. La nueva redacción no recoge todas las categorías del SNU inadecuado; falta señalar la Agrícola y la de Relieves Naturales.

- Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano y/ urbanizable, no siendo suficiente atender a criterios de idoneidad en medio natural o rural.

- Se aprecian imprecisiones gráficas en la distinción de la superficie de sistema general existente de algunos viarios y las nuevas reservas. Se observa, por ejemplo, en la carretera de Benferri.

- ~~Aunque en la ficha del S.G. viario VG-N figura que está incluido en tres ámbitos (MZ-8, MZ-9 y NE Camino de la Aurora), no es posible identificar con claridad en plano - ni en planos de fichas - este reparto de superficies.~~

Nueva redacción:

- No es posible identificar con claridad en plano – ni en planos de fichas- la superficie del S.G. de viario VG-N incluido en el ámbito SU/NE/VV/AU Camino de la Aurora.

- En la ficha del UR/NS/VV/SC4 se aprecia error; la vinculación de sistema general de comunicaciones CA-4 parece referirse al CA-14.

- En la ficha del sistema general de comunicaciones camino de las Pardas, donde se refleja como adscrito/vinculado al SU/NR/VV/CV debe referirse al SU/NR/VV/BV (Barrio de la Venta).

- Las fichas de algunos sistemas generales los señalan como existentes obtenidos y, a los efectos de obtención, como pendientes.

- Tanto en la nueva ficha de la UA-6 como en la de la UA-9 se observa que se ha suprimido la limitación de edificabilidad residencial (75% de la total para la UA-6, 85% para la UA-9). Debe volver a limitarse dado que es el 75% - 85% el que se ha considerado para los cómputos de dotaciones.

- Existe un error en la página 241 de la normativa, pues se tacha la A-23 como referencia de carretera regional aunque se mantiene reflejada la referencia. O no se tacha - se refiere a la definición de condiciones respecto a algunas carreteras regionales - o si se tacha no debe aparecer.

- ~~A lo largo de la documentación gráfica se observan gran número de incoherencias en el grafismo utilizado; mismo tipo de línea utilizado con significados diferentes entre sí y distintos en algunos casos de lo que la leyenda señala. La línea de rayas y puntos alternos no tiene su correspondiente explicación en leyenda.~~

  Nueva redacción:

- A lo largo de la documentación gráfica se observan gran número de incoherencias en el grafismo utilizado; mismo tipo de línea utilizado con significados diferentes entre sí y distintos en algunos casos de lo que la leyenda señala.

- Si bien es sólo una propuesta de ordenación de viales, no es adecuado suprimir la propuesta de vial anteriormente reflejada en el UR/NS/IL/CB al Este del Barrio de las Zancas y que conectaba con la del vial - que sí se mantiene - en el sector MZ-19.

- Existe error en las fichas de los ámbitos SZ1, SZ2...; el pie de página del NU/PE/PORN/SZ-5 se refiere a la anterior denominación (NU/PE/EC/PORN) y los apartados de "protección específica de espacios naturales" y de "normativa específica de aplicación" también (NU/PE/EC/PORN, NU/PE/ZP/PORN y NU/PE/AJ/PORN).

- ~~Error en la superficie de la ficha NU/PG/FP/SR, y en la de SU/NC/IP/UA-20 entre superficies y edificabilidad.~~

  Nueva redacción:

- Se observa error en la superficie de la ficha NU/PG/FP/SR, y en la de SU/NC/IP/UA-20 entre superficies y edificabilidad.

- El trazado de la Vereda de los Cuadros que se refleja en el plano TM6 aportado - sobre el Camino de la Venta al Oeste del Barrio de los Mauricios - no coincide con el verdadero trazado del camino actualmente existente. Si se trata de un error, debería ser subsanado. ~~En cualquier caso, debe respetarse el trazado exigido por el último informe de la D.G. Patrimonio Natural y Biodiversidad.~~

- En algunas de las fichas del suelo urbanizable sin sectorizar se observan errores; referencia en el apartado de "determinaciones específicas para los planes parciales..." a suelo urbanizable sectorizado y al artículo 204 (debe referirse al 206).

- En las fichas UR/SS/VV/SM-7 y UR/SS/VV/MZ-6 la superficie total de sistemas generales es errónea (aunque no se lleva el error al resto de datos).

- Si bien la ficha de los SSGG señala que la adscripción de 19.197 m2 - correspondientes a la MU-414 - a la unidad de actuación UA-E1 supone "generar edificabilidad", no está justificada la necesidad de su adquisición. Además, en la misma ficha se refiere al mismo como obtenido y existente y además el aprovechamiento de la U.A. a la que se vincula no ha variado su aprovechamiento total asignado respecto al documento ya informado. Debería tratarse de la misma forma que el tramo correspondiente al PERI 1.

- ~~Se superponen sombreados en parcelas de espacios libres al sur de la calle Acequia de Zaraiche.~~

- En la ficha de la UA-20 de Santomera los datos de superficie aparecen dos veces y ninguna vez el de edificabilidad.

- ~~Dado que en el plano UR1 se opta por marcar los sistemas generales de espacios libres y de equipamientos en zonas de suelo urbano cuya representación se detalla en otra serie de planos, debería hacerse así para todos los casos (no es así, por ejemplo, en la UA-16).~~

- En la ficha del sector MZ-17 el sistema general de espacios libres se referencia como 1-MZ-19.

(**AÑADIDO S.D.2**)

- Se aprecia error en la nueva ficha del sector SM-Golf aportada con el documento S.D.1 (R.E 07.05.09); en los datos de las superficies recogidos en la ficha del sector Golf; la diferencia entre la total y la del sector neto no coincide con la suma de SSGG (diferencia de 263 m^2). El error parece encontrarse en la superficie neta del sector, que ha de ser 1.437.809 m^2 en vez de 1.437.546 m^2; así se recoge además en la hoja de cálculo aportada en la página 27 de la documentación.

(**AÑADIDO S.D.2**)

Además se observan errores en el nuevo documento SD.2 aportado:

- La superficie total recogida en la nueva ficha del UR/ES/VV/MZ-20 e inferior a la suma de cada una de las cifras parciales de los ámbitos incorporados (desconociéndose a que se debe esta diferencia).
- Algunos de los datos de la ficha urbanística del UR/ES/VV/MZ-20 son erróneos. Los 267.782 m2 de superficie total de los sistemas generales no coincide con la suma de las superficies parciales reflejada en ésta (407.772 m2). Según los datos incorporados en el apartado de Justificaciones Numéricas, la superficie de SGEC es de 18.293 m2 (182.293 m2 según la ficha) y la de SGCO de 123.355 m2 (99.345 m2 según la ficha). Con estas cifras la suma total sí sería correcta, pero la superficie de SGCO no coincide con la suma de las parciales enumeradas en la ficha. Además los 18.293 m2 de SGEC no cumplen con el estándar de 5m2/100 m2c res exigido (a pesar de que la justificación numérica recoge una edificabilidad residencial inferior a la total, la ficha del ámbito prevé de forma expresa que toda se destine a residencial).
- El nuevo sistema general de comunicaciones VF-1 adscrito al UR/NS/VV/MZ-20 (15.202 m2 según la ficha del MZ-20) coincide en superficie numérica con el anterior VF-5 (vinculado al anterior MZ-20). A pesar de no recogerse ya en ficha este sistema general VF-5 (junto al código del VF-1 pero sin delimitación diferenciada). Por el contrario, la delimitación en el nuevo plano del VF-1 parece ampliarse para incorporar la superficie del anterior VF-5 sin que por ello haya visto aumentada su superficie (al contrario, pasa de 23.830 m2 a 15.202 m2). Debe aclararse.

(**AÑADIDO S.D.2**)

DOCUMENTACIÓN.

La nueva redacción del Capítulo 11 – suelo Urbanizable de la Normativa aportada con el nuevo documento SD.2 debe incorporarse como apartado normativo, fuera de la memoria.

INFORMES SECTORIALES.

Demarcación de Carreteras del Estado. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.

~~D. G. de Ordenación del Territorio. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con el nuevo informe emitido el 2 de febrero de 2.009 (Servicio de Ordenación del Territorio). Se realizan observaciones en relación con las hipótesis de partida, respecto al estudio de las funciones urbanas, respecto las Directrices Suelo Industrial y respecto a otras normativas.~~

Nueva redacción:

Servicio de Ordenación del Territorio. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con el nuevo informe emitido el 2 de febrero de 2.009. Se realizan observaciones en relación con las hipótesis de partida, respecto al estudio de las funciones urbanas, respecto las Directrices Suelo Industrial y respecto a otras normativas.

Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad. El último informe emitido por ésta exige que el trazado de las vías pecuarias que quede reflejado en el PGMO sea el mismo que el definido en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias, una vez sea aprobado. Reitera la exigencia de que en caso de superposición con sistema general de comunicaciones, prevalezca la protección de ésta.

(**AÑADIDO S.D.1**)

Región de Murcia
Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio
Dirección General de Territorio y Vivienda

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

Nuestra Referencia: 225/01 Planeamiento
Asunto: Plan General Municipal de Ordenación de Santomera
Trámite: **Señalando deficiencias a subsanar.**

CTOP Obras Públicas-Reg.Murcia
R.E. 07/05/09 12:00:00 8.1.1

N. Registro: E-2013000445
Fecha y hora: 30/01/2013 8:26:00
Título: DOCUMENTACION

Sr. Alcalde Ayuntamiento de Santomera

Plaza Borreguero Artés, nº 1
30140 SANTOMERA (MURCIA)

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento en oficio de fecha 18 de septiembre de 2012, (fecha Registro de Entrada 24/9/12), relativa a **Plan General Municipal de Ordenación,** el Servicio de Urbanismo de esta Dirección General, ha emitido informe con fecha 17 de enero de 2013 en el que ponen de manifiesto las siguientes deficiencias:

A la vista de la documentación presentada el 24 de septiembre de 2012 (parcial), analizando las deficiencias señaladas en el Antecedente Duodécimo de la **Orden de Aprobación Definitiva Parcial de 7 de agosto de 2008,** teniendo en cuenta las subsanaciones y observaciones comunicadas al ayuntamiento desde esta **Dirección General el 9 de octubre de 2009** (referidas al documento SD.1, R.E. 07.05.09) y los cambios que conlleva la estimación de los **Recursos de Reposición** interpuestos por Proherlo, S.L. (recurso **92/08**, en relación con el ámbito UR/NS/VV/CV) y la mercantil Santomera Golf Resort, S.L. (recurso **93/08** en relación con el sector SM-Golf y otros ámbitos), recursos estimados por Orden del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 31 de enero de 2011 y 16 de julio de 2009 respectivamente, y las variaciones introducidas con la aprobación de la **Modificación nº 2 del Plan General** (exp. 4/10-P), se concluye:

El nuevo documento SD.2 debe referirse en los antecedentes a todas los expedientes incorporados (incluyendo los recursos 92/08 y 93/08 y la MPG nº 2).

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

El presente documento incluye los sectores MZ-1, MZ-2, MZ-3, MZ-4, MZ-6, MZ-7, MZ-8 y MZ-9 y las áreas de urbanizable sin sectorizar UR/NS/VV/VF y UR/NS/VV/MZ-20 como suelo urbanizable sin sectorizar especial UR/ES/VV/MZ-20, pasando este ámbito de tener una superficie de 988.382 m2 a 1.908.481 m2 (sistemas generales incluidos).

No se ha justificado de forma global y coherente, tal y como la Orden exigió, la inclusión de toda esta superficie en la categoría de suelo urbanizable especial. En gran parte de ella no se dan las condiciones requeridas por el art. 66 TRLSRM para su consideración como tal, esto es, peculiares características de asentamientos existentes con urbanización parcial. No constan asentamientos existentes en la mayor parte de la superficie de los sectores MZ-2, 3, 4 y la superficie ocupada es mínima en el caso de los sectores MZ-1, 6 y 9. De la misma forma, en la mayor parte de la superficie del MZ-20 no se observan asentamientos suficientes como para justificar su consideración como urbanizable especial. No se aporta un análisis detallado de la zona.

Dadas las posibilidades edificatorias del régimen transitorio de edificación del suelo urbanizable sin sectorizar especial, con parcela de escasas dimensiones y elevada ocupación proporcional, las garantías de una futura ordenación de este ámbito quedan muy mermadas.

SISTEMAS GENERALES

Sistemas generales de espacios libres.

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

En atención a lo señalado en el último informe de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad en relación con los hábitats en Rambla Salada, debe establecerse la obligación de que los "pies de taray" y las "palmeras datileras" presentes en el Sistema General de Espacios Libres de Rambla Salada sean respetados e integrados. Esta condición debe ser establecida en la ficha del sector SM-Golf (donde debe también establecerse como condicionante para los espacios libres locales sombreados en plano junto a la Rambla), del sector SM-6 y de los ámbitos sin sectorizar SM-9 y SC-3.

Sistemas generales de equipamientos.

En relación con el sistema general de equipamiento comunitario (SG/AD/EC/AM-1), ubicado al Sur de Santomera, entre el límite del T.M y el camino del Azarbe, debe distinguirse si es existente o previsto y en este último caso su modo de obtención.

Sistemas generales de comunicaciones.

No se establece reserva para la futura autovía Yecla-Pinoso y su conexión con la A-7. El Plan General ha de establecer las medidas oportunas para hacerla viable previendo la reserva de superficie necesaria para el trazado que finalmente vaya a ejecutarse como sistema general de comunicaciones. Consultado el trazado correspondiente a la 2ª Información Pública afecta a NU/IN/AG/RM, NU/IN/RN/LA-CP y NU/PE/MP/LC-LA.

Sistemas generales de infraestructuras.

Debe completarse la justificación de las infraestructuras existentes y previstas, incluyendo el cálculo anualizado de la demanda hídrica de los nuevos desarrollos, tanto en suelo urbano como urbanizable sectorizado.

Debe justificarse la suficiencia de las instalaciones de depuración proyectada, teniendo en cuenta la totalidad de los ámbitos de nuevo desarrollo.

SUELO NO URBANIZABLE

En coherencia con el criterio establecido en sucesivas ocasiones, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar del ámbito **UR/NS/IL/MZ-22** por tratarse de terrenos de regadío de trasvase. Su clasificación como tal contiene limitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque está previsto su desarrollo a largo plazo mediante plan parcial.

En relación con el área urbanizable a **poniente del Camino viejo de Fortuna** debe clasificarse como suelo no urbanizable, por formar parte del área de regadíos del trasvase. Tampoco está justificada su consideración como especial por no estar justificado que se den las condiciones que señala el TRLSRM para ser considerada como tal.

La normativa de usos autorizables en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento debe ser coherente con los regulados en el SNU Inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona.

La delimitación de **áreas de canteras y graveras** deberá ajustarse según lo señalado en la Orden de Aprobación Definitiva – que se remite a lo dicho por la Dirección General de Industria - y lo que finalmente resulte de los cuatro Recursos de Reposición interpuestos (uno de ellos por parte del Ayuntamiento).

SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.

La ficha del sector H remitida el 07.05.09 (documento Febrero 2009) incluye dos categorías dentro de la Ordenanza de la Zona Industrial llamadas Industrial Aislada e Industrial Especial. Estas ordenanzas no tienen correspondencia ni con las definidas en el PGMO para suelo urbano ni con las ordenanzas del Plan Parcial original y su modificación aprobada por lo que debe aclararse.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

Ver inicio de las Conclusiones.

SUELO URBANO

No está justificada la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora. No se dan los requisitos exigidos por el art. 62 TRLSRM para su clasificación como suelo urbano.

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

El régimen transitorio del suelo urbano especial debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación.

NORMATIVA

- Debe clarificarse la normativa de usos en suelo no urbanizable para evitar contradicciones entre diferentes apartados, como por ejemplo la que se refiere a los parques fotovoltaicos (según el art.218.9.2.3 está prohibido parque fotovoltaico y/o eólico en monte público; en la ficha del NU/PE/FP/LC-LA, por ejemplo, permite como compatible con condiciones las "edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructura y servicios públicos" donde, según el 218.9, se incluyen los parques fotovoltaicos y eólicos. En esta ficha se permite además expresamente el parque eólico).
- Art. 49.1 y otros. Condiciones del uso de espacios libres y zonas verdes.
  Debe suprimirse la ubicación de los centros de transformación en los espacios libres, ya que supone una disminución de superficie no computada.
- Art. 217, art. 218.3 y art. 46. Es admisible la vivienda ligada a cualquier tipo de explotación, agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural, no solo agrícola.
- Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada su ubicación y el respeto a los valores y criterios de delimitación señalados en el planeamiento.
- Artículo 63.c. Debe justificarse el punto incorporado con el documento R.E. 28.05.08, referido a los espacios que no computan a efectos de edificabilidad, ya que no responde a las deficiencias señaladas ni es coherente con los criterios de medición de edificabilidad del artículo 64.8.

PROGRAMA DE ACTUACION

El Programa de Actuación debe establecer los compromisos de las administraciones a las que se asignan las distintas actuaciones, o asumirlos de forma subsidiaria por el Ayuntamiento.

En algunas de las fichas de los sistemas generales vinculados al suelo urbano (fichas que definen la programación de éstos) se han dejado sin especificar el ámbito al que se vinculan concretamente, tal y como se hace en el resto -SG/VI/VG/(AC-2), SG/VI/VG/(AC-6) -.

ERRORES

- En relación con los SGEL; la superficie recogida en la ficha del sistema general 12.1-I es errónea, el SGEL de la UA-9 no aparece en las fichas de sistemas generales, las fichas de los ámbitos sin sectorizar CB, MZ-21 y MZ-22 hacen referencia a una cifra de superficie como 5% de la superficie del área (en la ficha), 5% del sector (en los cuadros justificativos de los SGEL)… sin que se corresponda con el 5% de nada (ni sector ni ámbito). No procede hacer referencia a sistemas generales adscritos que luego se recogen como ya existentes y obtenidos (OS-1, sector "J", indiferenciados a los núcleos…).
- Artículo 47.2.11.6.1, parece que la supresión del párrafo final que se refiere a las actividades del 47.2.12 se ha hecho de forma no voluntaria.
- Existe error en artículo 168.1, en relación con los instrumentos que el Anexo IV de la Orden 12.11.07 excluye de EAE por no considerarse plan a efectos de la Ley 9/09, el tercer apartado debe completarse pues se refiere a estudios de detalle – y sólo señala "estudios" -.
- Art. 208. Categorías del suelo no urbanizable. Si bien en el "inventario" de superficies clasificadas como suelo no urbanizable de protección específica se han suprimido las carreteras y las vías pecuarias, se mantiene dentro de la definición de categorías de éste.
- Art. 209. La nueva redacción no recoge todas las categorías del SNU inadecuado; falta señalar la Agrícola y la de Relieves Naturales.
- Art. 217 y 218. Con carácter general, para autorizaciones por interés público, ha de quedar justificada la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano y/o urbanizable, no siendo suficiente atender a criterios de idoneidad en medio natural o rural.
- Se aprecian imprecisiones gráficas en la distinción de la superficie de sistema general existente de algunos viarios y las nuevas reservas. Se observa, por ejemplo, en la carretera de Benferri.
- No es posible identificar con claridad en plano – ni en planos de fichas – la superficie del S.G. viario VG-N incluido en el ámbito SU/NE/VV/AU Camino de la Aurora.
- En la ficha del UR/NS/VV/SC4 se aprecia error; la vinculación de sistema general de comunicaciones CA-4 parece referirse al CA-14.
- En la ficha del sistema general de comunicaciones camino de las Pardas, donde se refleja como adscrito/vinculado al SU/NR/VV/CV debe referirse al SU/NR/VV/BV (Barrio de la Venta).
- Las fichas de algunos sistemas generales los señalan como existentes obtenidos y, a los efectos de obtención, como pendientes.

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

- Tanto en la nueva ficha de la UA-6 como en la de la UA-9 se observa que se ha suprimido la limitación de edificabilidad residencial (75% de la total para la UA-6, 85% para la UA-9). Debe volver a limitarse dado que es el 75% - 85% el que se ha considerado para los cómputos de dotaciones.
- Existe un error en la página 241 de la normativa, pues se tacha la A-23 como referencia de carretera regional aunque se mantiene reflejada la referencia. O no se tacha – se refiere a la definición de condiciones respecto a algunas carreteras regionales – o si se tacha no debe aparecer.
- A lo largo de la documentación gráfica se observan gran número de incoherencias en el grafismo utilizado; mismo tipo de línea utilizado con significados diferentes entre sí y distintos en algunos casos de lo que la leyenda señala.
- Si bien es sólo una propuesta de ordenación de viales, no es adecuado suprimir la propuesta de vial anteriormente reflejada en el UR/NS/IL/CB al Este del Barrio de las Zancas y que conectaba con la del vial – que sí se mantiene – en el sector MZ-19.
- Existe error en las fichas de los ámbitos SZ1, SZ2…; el pie de página del NU/PE/PORN/SZ-5 se refiere a la anterior denominación (NU/PE/EC/PORN) y los apartados de "protección específica de espacios naturales" y de "normativa específica de aplicación" también (NU/PE/EC/PORN, NU/PE/ZP/PORN y NU/PE/AJ/PORN).
- Se observa error en la superficie de la ficha NU/PG/FP/SR y en la de SU/NC/IP/UA-20 entre superficies y edificabilidad.
- El trazado de la Vereda de los Cuadros que se refleja en el plano TM6 aportado – sobre el Camino de la Venta al Oeste del Barrio de los Mauricios - no coincide con el verdadero trazado del camino actualmente existente. Si se trata de un error, debería ser subsanado.
- En algunas de las fichas del suelo urbanizable sin sectorizar se observan errores; referencia en el apartado de "determinaciones específicas para los planes parciales…" a suelo urbanizable sectorizado y al artículo 204 (debe referirse al 206).
- En las fichas UR/SS/VV/SM-7 la superficie total de sistemas generales es errónea (aunque no se lleva el error al resto de datos).
- Si bien la ficha de los SSGG señala que la adscripción de 19.197 m2 - correspondientes a la MU-414 - a la unidad de actuación UA-E1 supone "generar edificabilidad", no está justificada la necesidad de su adquisición. Además, en la misma ficha se refiere al mismo como obtenido y existente y además el aprovechamiento de la U.A. a la que se vincula no ha variado su aprovechamiento total asignado respecto al documento anteriormente informado. Debería tratarse de la misma forma que el tramo correspondiente al PERI 1.
- En la ficha de la UA-20 de Santomera los datos de superficie aparecen dos veces y ninguna vez el de edificabilidad.
- En la ficha del sector MZ-17 el sistema general de espacios libres se referencia como 1-MZ-19.
- Se aprecia error en la nueva ficha del sector SM-Golf aportada con el documento SD.1 (R.E. 07.05.09); en los datos de las superficies recogidos en la ficha del sector Golf; la diferencia entre la total y la del sector neto no coincide con la suma de SSGG (diferencia de 263 m2). El error parece encontrarse en la superficie neta del sector, que ha de ser 1.437.809 en vez de 1.437.546 m2; así se recoge en la hoja de cálculo aportada en la página 27 de la documentación.

Además se observan errores en el nuevo documento SD.2 aportado:

- La superficie total recogida en la nueva ficha del UR/ES/VV/MZ-20 es inferior a la suma de cada una de las cifras parciales de los ámbitos incorporados (desconociéndose a qué se debe esta diferencia).
- Algunos de los datos de la ficha urbanística del UR/ES/VV/MZ-20 son erróneos. Los 267.782 m2 de superficie total de sistemas generales no coincide con la suma de las superficies parciales reflejada en ésta (407.772 m2). Según los datos incorporados en el apartado de Justificaciones Numéricas, la superficie de SGEC es de 18.293 m2 (182.293 m2 según la ficha) y la de SGCO de 123.355 m2 (99.345 m2 según la ficha). Con estas cifras la suma total sí sería correcta, pero la superficie del SGCO no coincide con la suma de las parciales enumeradas en la ficha. Además, los 18.293 m2 de SGEC no cumplen con el estándar de 5m2/100 m2c res exigido (a pesar de que en la justificación numérica recoge una edificabilidad residencial inferior a la total, la ficha del ámbito prevé de forma expresa que toda se destine a residencial).
- El nuevo sistema general de comunicaciones VF-1 adscrito al UR/NS/VV/MZ-20 (15.202 m2 según la ficha del MZ-20) coincide en superficie numérica con el anterior VF-5 (vinculado al anterior MZ-20). A pesar de no recogerse ya en ficha este sistema general VF-5, sí se refleja en plano su código (junto al código del VF-1 pero sin delimitación diferenciada). Por el contrario, la delimitación en el nuevo plano del VF-1 parece ampliarse para incorporar la superficie del anterior VF-5 sin que por ello haya visto aumentada su superficie (al contrario, pasa de 23.830 m2 a 15.202 m2). Debe aclararse.

Documentación

Plaza de Santoña, 6
30071 - Murcia.
www.carm.es/cpt/

- La nueva redacción del Capítulo 11 - Suelo Urbanizable de la normativa aportada con el nuevo documento SD.2 debe incorporarse como apartado normativo, fuera de la memoria.

INFORMES SECTORIALES

Demarcación de Carreteras del Estado. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.
Servicio de Ordenación del Territorio Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con el nuevo informe emitido el 2 de febrero de 2009; se realizan observaciones en relación con las hipótesis de partida, respecto al estudio de las funciones urbanas, respecto las Directrices Suelo Industrial y respecto a otras normativas.
Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad. El último informe emitido por ésta 05.01.09 exige que el trazado de las vías pecuarias que quede reflejado en el PGMO sea el mismo que el definido en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias, una vez sea aprobado. Reitera la exigencia de que en caso de superposición con sistema general de comunicaciones, prevalezca la protección de ésta.

Lo que pongo en su conocimiento a fin de que se subsanen estas deficiencias a la mayor brevedad y pueda procederse a su aprobación definitiva.

En Murcia, a 21 de enero de 2013
LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA.

Fdo.: Yolanda Muñoz Gómez

6.- Exposición de motivos y justificación de la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera en su versión ADP-SD-2(sd).

Queda justificada la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en los siguientes motivos:

Necesidad de subsanar las deficiencias impuestas en la Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la cual se otorgó la **Aprobación Definitiva Parcial** del **Plan General Municipal de Ordenación de Santomera**, como paso previo a la redacción de un texto refundido final que permita la aprobación definitiva total del P.G.M.O. de Santomera.

Conveniencia e idoneidad de dar respuesta en una segunda fase y de manera parcial, a algunas justificaciones y la subsanación de aquellas deficiencias cuya resolución es de carácter integral para una extensa zona del territorio del entorno de Matanzas, que afecta tanto al suelo urbano como al urbanizable en las categorías de sectorizado y no sectorizado, por cuanto del resultado de ello se posibilita en algunos casos, la aprobación definitiva de actuaciones de transformación que son de mucho interés para el adecuado desarrollo integral del referido entorno urbanístico.

Esta segunda fase corregida que recoge el presente DOCUMENTO-2sd, irá seguida como última fase de la elaboración del correspondiente documento refundido al que hace mención la disposición CUARTA de la Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la cual se otorgó la Aprobación Definitiva Parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

7.- Alcance y justificación de las determinaciones y soluciones adoptadas en el presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

Justificada la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, tan solo queda indicar que el alcance de sus determinaciones y de las soluciones adoptadas en el mismo, responden al hecho de dar un tratamiento integral y adecuado con el modelo territorial propuesto para una extensa zona del territorio del entorno de Matanzas, así como al claro estímulo de subsanar adecuadamente las deficiencias impuestas, bajo el principio de cumplimiento de las legislaciones urbanísticas y sectoriales que son de aplicación, no habiéndose introducido ninguna determinación de carácter voluntarista, más allá de aquellas que comportan subsanación de errores materiales o incongruencias entre los diferentes documentos parciales que componen el P.G.M.O., y que hayan sido detectados en el proceso de redacción de este documento.

8.- Descripción de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

Como puede apreciarse en las fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. que se desarrollan en el apartado 9 de este documento, en donde quedan manifestadas de manera pormenorizada, éstas alcanzan a los siguientes aspectos:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Modificación del siguiente apartado de las **NORMAS URBANÍSTICAS**:

- **Nueva redacción del capitulo 10 – NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.**
- **Nueva redacción del capitulo 11 – NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**

Modificación de las siguientes **FICHAS URBANÍSTICAS**:

- **Suelo Urbano.**
  Zona (SU/NE/VV/NÚCLEOS ESPECICIALES LINEALES).
  PR(SU/NC/VV/PERI-9)-MATANZAS.

- **Suelo Urbanizable Sectorizado.**
  MATANZAS.
  (UR / SS / VV / SECTOR “MZ-5”) - MATANZAS.

- **Suelo Urbanizable NO Sectorizado Especial.**
  MATANZAS.
  (UR / ES / VV / AREA “MZ-20”) - MATANZAS.

- **Suelo Urbanizable NO Sectorizado.**
  MATANZAS.
  (UR / NS / IL / AREA “MZ-22”) - MATANZAS.
  (UR / NS / VV / AREA “VF”) - MATANZAS.

Justificaciones numéricas de los siguientes **AMBITOS**:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado.**
  MATANZAS.
  (UR / SS / VV / SECTOR “MZ-5”) - MATANZAS.

- **Suelo Urbanizable NO Sectorizado Especial.**
  MATANZAS.
  (UR / ES / VV / AREA “MZ-20”) - MATANZAS.

- **Suelo Urbanizable NO Sectorizado.**
  MATANZAS.
  (UR / NS / IL / AREA “MZ-22”) - MATANZAS.
  (UR / NS / VV / AREA “VF”) - MATANZAS.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Modificación ó actualización de los siguientes **PLANOS DE ORDENACIÓN**:

- **ORD-1: Ámbitos de subsanación e deficiencias: MZ-5, MZ-20, VF.**
- **ORD-2: Ámbitos de subsanación e deficiencias: MZ-22.**
- **ORD-3: Ámbitos de subsanación e deficiencias: PERI-9, NE- Camino de la Aurora.**

Aportación de los siguientes **PLANOS JUSTIFICATIVOS**:

- **JUT-1: Ámbitos de subsanación de deficiencias: MZ-20, MZ-5, PERI-9, NE/Aurora-** Superpuesto a cartografía de Catastro.
- **JUT-1: Ámbitos de subsanación de deficiencias: MZ-20 -** Superpuesto a cartografía de Normas Subsidiarias (Zona 10.d).

9.- Desarrollo de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

Como complemento de lo recogido en las correspondientes fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. que se desarrollan en el apartado 9 de este documento, a continuación se desarrollan el conjunto de modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. como consecuencia del presente documento:

Deficiencia 2.01sd

SUELO NO URBANIZABLE.

En coherencia con el criterio establecido en sucesivas ocasiones, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar del ámbito **UR/NS/IL/MZ-22** por tratarse de regadío de trasvase. Su clasificación como tal contiene limitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque está previsto su desarrollo a largo plazo mediante plan parcial.

En relación con el área urbanizable a **poniente del Camino viejo de Fortuna** debe clasificarse como suelo no urbanizable, por formar parte del área de regadíos del trasvase. Tampoco está justificada su consideración como especial por no estar justificado que se den las condiciones que señala el TRLSRM para ser considerada como tal.

La normativa de usos autorizables en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento debe ser coherente con los regulados en el SNU Inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona.

Se ha formalizado una nueva redacción del **Capitulo 11.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, (modificando solo aquellos aspectos sobre los que tienen incidencia las subsanaciones), se han aportado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE**, se ha modificados los correspondientes **PLANOS** y se han incorporado las adecuadas **justificaciones numéricas**.

Deficiencia 2.02sd

SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR ESPECIAL.

El presente documento incluye los sectores MZ-1, MZ-2, MZ-3, MZ-4, MZ-6, MZ-7, MZ-8 y MZ-9 y las áreas de urbanizable sin sectorizar UR/NS/VV/VF y UR/NS/VV/MZ-20 como suelo urbanizable sin sectorizar especial UR/ES/VV/MZ-20, pasando este ámbito de tener una superficie de 988.382 m2 a 1.908.481 m2 (sistemas generales incluidos).

No se ha justificado de forma global y coherente, tal como la Orden exigió, la inclusión de toda esta superficie en la categoría de suelo urbanizable especial. En gran parte de ella no se dan las condiciones requeridas por el art. 66 TRLSRM para su consideración como tal, esto es, peculiares características de asentamientos existentes con urbanización parcial. No constan asentamientos existentes en la mayor parte de la superficie de los sectores MZ-2, 3, 4, y la superficie ocupada es mínima en el caso de los sectores MZ-1, 6, 9. De la misma forma, en la mayor parte de la superficie del MZ-20 no se observan asentamientos suficientes como para justificar su consideración como urbanizable especial. No se aporta un análisis detallado de la zona.

Dadas las posibilidades edificatorias del régimen transitorio de edificación del suelo urbanizable sin sectorizar especial, con parcela de escasas dimensiones y elevada ocupación proporcional, las garantías de una futura ordenación de este ámbito quedan muy mermadas.

Además se observan errores en el nuevo documento SD.2 aportado:

- La superficie total recogida en la nueva ficha del UR/ES/VV/MZ-20 e inferior a la suma de cada una de las cifras parciales de los ámbitos incorporados (desconociéndose a que se debe esta diferencia).
- Algunos de los datos de la ficha urbanística del UR/ES/VV/MZ-20 son erróneos. Los 267.782 m2 de superficie total de los sistemas generales no coincide con la suma de las superficies parciales reflejada en ésta (407.772 m2). Según los datos incorporados en el apartado de Justificaciones Numéricas, la superficie de SGEC es de 18.293 m2 (182.293 m2 según la ficha) y la de SGCO de 123.355 m2 (99.345 m2 según la ficha). Con estas cifras la suma total sí sería correcta, pero la superficie de SGCO no

coincide con la suma de las parciales enumeradas en la ficha. Además los 18.293 m2 de SGEC no cumplen con el estándar de 5m2/100 m2c res exigido (a pesar de que la justificación numérica recoge una edificabilidad residencial inferior a la total, la ficha del ámbito prevé de forma expresa que toda se destine a residencial).

- El nuevo sistema general de comunicaciones VF-1 adscrito al UR/NS/VV/MZ-20 (15.202 m2 según la ficha del MZ-20) coincide en superficie numérica con el anterior VF-5 (vinculado al anterior MZ-20). A pesar de no recogerse ya en ficha este sistema general VF-5 (junto al código del VF-1 pero sin delimitación diferenciada). Por el contrario, la delimitación en el nuevo plano del VF-1 parece ampliarse para incorporar la superficie del anterior VF-5 sin que por ello haya visto aumentada su superficie (al contrario, pasa de 23.830 m2 a 15.202 m2). Debe aclararse.

DOCUMENTACIÓN.

La nueva redacción del Capítulo 11 – suelo Urbanizable de la Normativa aportada con el nuevo documento SD.2 debe incorporarse como apartado normativo, fuera de la memoria.

Se ha formalizado una nueva redacción del **Capitulo 11.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, (modificando solo aquellos aspectos sobre los que tienen incidencia las subsanaciones), se han aportado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE**, se ha modificados los correspondientes **PLANOS** y se han incorporado las adecuadas **justificaciones numéricas y gráficas**.

Deficiencia 2.03sd

SUELO URBANO.

No está justificada la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora. No se dan los requisitos exigidos por el art. 62 TRLSRM.

El régimen transitorio del suelo urbano especial debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación.

Se ha formalizado una nueva redacción del **Capitulo 10.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, (modificando solo aquellos aspectos sobre los que tienen incidencia las subsanaciones), se han aportado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO**, se ha modificados los correspondientes **PLANOS** y se han incorporado las adecuadas **justificaciones numéricas y gráficas**.

10.- Fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

A continuación de manera pormenorizada se describirá mediante fichas con número de orden en relación al DOCUMENTO-2sd, como han sido subsanadas cada una de las deficiencias detectadas en la Orden de fecha 7/08/2008 y en el escrito de 22 de enero de 2013 de la Directora General de Territorio y Vivienda por el que se da traslado al Ayuntamiento de Santomera del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 17 de enero de 2013 en relación al documento Nº 2 de subsanación de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

Nº ORDEN	AFECTA A:
2.01sd.-	**SUELO NO URBANIZABLE**
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	*No se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase. Afecta a ámbitos como el UR/NS/AM/EM, UR/NS/VV/SM9, UR/NS/VV/CV (a parte de éste), UR/NS/VV/VF, UR/NS/VV/MZ-20 y UR/NS/IL/MZ-22, ya que su clasificación como tal contiene limitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque es posible que tengan que incorporarse a un desarrollo de plan parcial.*
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	*En el área de Matanzas, el ámbito de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-22, destinado a actividad industrial puede tener justificación en las previsiones de las Directrices de Suelo Industrial, si así lo señala el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio.* *En relación con el área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF) debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.* ***CONCLUSIÓN**.* *Se consideran sustancialmente subsanadas las deficiencias señaladas, por lo que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del PGMO, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe y con excepción de los siguientes ámbitos que quedan suspendidos, por las razones que se señalan:* • *El área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF), que debe clasificarse cono suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.* • *El área de suelo urbanizare sin sectorizar MZ-22, en Matanzas, destinado a actividad industrial, o reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.* • *Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.*
SUSPENSION DE ÁMBITOS POR LA ORDEN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL	***SEGUNDO.-** Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicho Plan General en los siguientes ámbitos:* • *El área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.* • *El área de suelo urbanizare sin sectorizar MZ-22, en Matanzas, destinado a actividad industrial, a reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.* • *Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.*
ESCRITO DE 22 DE ENERO DE 2013 DE LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA	***SUELO NO URBANIZABLE**.* *En coherencia con el criterio establecido en sucesivas ocasiones, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar del ámbito **UR/NS/IL/MZ-22** por tratarse de regadío de trasvase. Su clasificación como tal contiene limitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque está previsto su desarrollo a largo plazo mediante plan parcial.* *En relación con el área urbanizable a **poniente del Camino viejo de Fortuna** debe clasificarse como suelo no urbanizable, por formar parte del área de regadíos del trasvase. Tampoco está justificada su consideración como especial por no estar justificado que se den las condiciones que señala el TRLSRM para ser considerada como tal.*

	La normativa de usos autorizables en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento debe ser coherente con los regulados en el SNU Inadecuado, donde se concretan los usos terciarios que son autorizables en cada subzona.

RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:

En este apartado de las deficiencias se hace referencia a dos suelos que el P.G.M.O. de Santomera, en su versión (AP)-SD. CCPT de enero de 2008, (versión que obtuvo la aprobación definitiva parcial), propone bajo la clasificación de urbanizables, y la categorización de no sectorizados, las áreas denominadas **(UR/NS/VV/VF)** con el con uso global característico REDIDENCIAL de BAJA DENSIDAD y la denominada **(UR/NS/IL/MZ-22)** con el uso global característico de INDUSTRIA LIGERA, así como los terrenos urbanizables sectorizados del entorno del suelo urbano de Matanzas.

En cuanto a los aprovechamientos de referencia de las citadas áreas de suelo urbanizable no sectorizado; el P.G.M.O. establece para las denominadas **(UR/NS/VV/VF)** 0,40 mt^2/Ms^2 y para la denominada **(UR/NS/IL/MZ-22)** 0,60 mt^2/Ms^2.

El proponer el P.G.M.O de Santomera los referidos suelos como urbanizable no sectorizados con la calificación global propuesta y aquellos otros como urbanizables sectorizados, tiene su fundamento en la coherencia de la decisión con el modelo urbanístico inicial propuesto de manera general para todo el término municipal y en particular para el entorno de Matanzas.

En su momento igual que ahora, ni se apreció ni se aprecia, que los terrenos formen parte del área de regadíos del trasvase, debiéndose tener en cuenta, que su categorización como no sectorizado comporta una consideración de suelo que no tiene programación definida por el P.G.M.O. y por lo tanto totalmente compatible con su utilización agrícola mientras no se inicien los procesos de transformación urbanística, cuestión esta que queda claramente puesta de manifiesto, en el régimen transitorio que se desarrolla en las Normas Urbanísticas Particulares del Suelo Urbanizable no sectorizado desarrolladas en el Capítulo 11 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

Para el área denominada **(UR/NS/VV/VF)**, la orden de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O., establece "*que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla*", cuestiones y situación que deben a día de hoy ponerse en tela de juicio, por cuanto como antes se ha expresado, existe total compatibilidad entre la actual utilización agrícola del suelo y la clasificación y categorización como urbanizable no sectorizado propuesta por el P.G.M.O., así como que, después de conocer los estudios definitivos y el trazado propuesto por la Dirección General de Carreteras de la CARM para la autovía de Yecla-San Javier, se está en la completa certeza que dicho trazado no afecta a los terrenos delimitados por el área **(UR/NS/VV/VF),** quedando claramente justificado tanto la idoneidad de la clasificación y la categorización propuesta para el suelo como el uso al que se destina, Residencial, y tan solo quedando pendiente de reconsiderar su calificación urbanística desde el punto de vista de la intensidad de aprovechamiento, por cuanto parece mas conveniente la implantación para el entorno de Matanzas de un modelo urbanístico de crecimiento en la categoría de mínima densidad frente al de baja densidad propuesto inicialmente. En definitiva queda todo pospuesto a que en el texto refundido final quede recogida la adecuada reserva de la autovía de Yecla-San Javier, de acuerdo con el trazado que nos suministre la Dirección General de Carreteras de la CARM.

Para el área de suelo urbanizable sin sectorizar denominada **(UR/NS/IL/MZ-22)**, destinada a actividad industrial, la orden de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O., determina suspender la misma "*a reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial". Igualmente en el escrito de 22 de enero de 1013 de la DGTV se expresa; "En coherencia con el criterio establecido en sucesivas ocasiones, no se encuentra justificada la clasificación como suelo urbanizable sin sectorizar del ámbito* ***UR/NS/IL/MZ-22*** *por tratarse de regadío de trasvase. Su clasificación como tal contiene limitaciones al desarrollo agrícola, aunque mantengan su aprovechamiento agrícola, porque está previsto su desarrollo a largo plazo mediante plan parcial".*

Se entiende que se debería de tener muy en cuenta la peculiaridades espaciales del modelo urbanístico planteado por el PGMO de Santomera, con las determinaciones y matizaciones tenidas en cuenta en este documento de subsanación de deficiencias, en el que se ha formalizado un planteamiento integral y global del modelo de crecimiento residencial para el entorno de Matanzas, del que no tienen que estar excluidas las actividades económicas como motor de ese crecimiento. En definitiva se propone para el área de suelo urbanizable sin sectorizar denominada **(UR/NS/IL/MZ-22)** mantener la clasificación, categorización y calificación global propuesta por el PGMO de Santomera, fundamentada en el propio modelo urbanístico planteado en la redacción del PGMO de Santomera, debiéndose tener en cuanta que una clasificación y categorización como suelo no urbanizable inadecuado, conllevaría la aparición de viviendas tramitadas al amparo de procedimientos excepcionales en dicha clase de suelo, situación incongruente con el planteamiento de actividad económica planteada en el modelo de crecimiento del entorno de Matanzas .

Se ha formalizado una nueva redacción del **Capitulo 11.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, (modificando solo aquellos aspectos sobre los que tienen incidencia las subsanaciones), se han aportado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE**, se ha modificados los correspondientes **PLANOS** y se han incorporado las adecuadas **justificaciones numéricas**.

Nº ORDEN	AFECTA A:
2.02sd.-	**SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR ESPECIAL**
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	***Suelo urbanizable sin sectorizar especial.*** *No está justificado, en el ámbito MZ-20, que por pasar de suelo urbanizable sin sectorizar especial a urbanizable sin sectorizar haya de incrementarse el aprovechamiento desde 0,23 m^2/m^2 hasta 0,40 m^2/m^2.*
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	**Suelo urbanizable sin sectorizar especial.** No se justifica el incremento de aprovechamiento de 0,23 m^2/ m^2 hasta 0,40 m^2/ m^2 del área de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20, que en alguno de los ámbitos podrían justificar plenamente la categoría de suelo urbanizable especial, al igual que los sectores del entorno de la pedanía de Matanzas lo que debe justificarse de una forma global y coherente. ***CONCLUSIÓN.*** *Se consideran sustancialmente subsanadas las deficiencias señaladas, por lo que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del PGMO, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe y con excepción de los siguientes ámbitos que quedan suspendidos, por las razones que se señalan:.* • *Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.*
SUSPENSION DE ÁMBITOS POR LA ORDEN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL	***SEGUNDO.-*** *Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicho Plan General en los siguientes ámbitos:* • *Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.*
ESCRITO DE 22 DE ENERO DE 2013 DE LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA	***SUELO URBANIZABLE SIN SECTORIZAR ESPECIAL.*** *El presente documento incluye los sectores MZ-1, MZ-2, MZ-3, MZ-4, MZ-6, MZ-7, MZ-8 y MZ-9 y las áreas de urbanizable sin sectorizar UR/NS/VV/VF y UR/NS/VV/MZ-20 como suelo urbanizable sin sectorizar especial UR/ES/VV/MZ-20, pasando este ámbito de tener una superficie de 988.382 m2 a 1.908.481 m2 (sistemas generales incluidos).* *No se ha justificado de forma global y coherente, tal como la Orden exigió, la inclusión de toda esta superficie en la categoría de suelo urbanizable especial. En gran parte de ella no se dan las condiciones requeridas por el art. 66 TRLSRM para su consideración como tal, esto es, peculiares características de asentamientos existentes con urbanización parcial. No constan asentamientos existentes en la mayor parte de la superficie de los sectores MZ-2, 3, 4, y la superficie ocupada es mínima en el caso de los sectores MZ-1, 6, 9. De la misma forma, en la mayor parte de la superficie del MZ-20 no se observan asentamientos suficientes como para justificar su consideración como urbanizable especial. No se aporta un análisis detallado de la zona.* *Dadas las posibilidades edificatorias del régimen transitorio de edificación del suelo urbanizable sin sectorizar especial, con parcela de escasas dimensiones y elevada ocupación proporcional, las garantías de una futura ordenación de este ámbito quedan muy mermadas.* *Además se observan errores en el nuevo documento SD.2 aportado:* • *La superficie total recogida en la nueva ficha del UR/ES/VV/MZ-20 e inferior a la suma de cada una de las cifras parciales de los ámbitos incorporados (desconociéndose a que se debe esta diferencia).* • *Algunos de los datos de la ficha urbanística del UR/ES/VV/MZ-20 son erróneos. Los 267.782 m2 de superficie total de los sistemas generales no coincide con la suma de las superficies parciales reflejada en ésta (407.772 m2). Según los datos incorporados en el apartado de Justificaciones Numéricas, la superficie de SGEC es de 18.293 m2 (182.293 m2 según la ficha) y la de SGCO de 123.355 m2 (99.345 m2 según la ficha). Con estas cifras la suma total sí sería correcta, pero la superficie de SGCO no coincide con la suma de las*

parciales enumeradas en la ficha. Además los 18.293 m2 de SGEC no cumplen con el estándar de 5m2/100 m2c res exigido (a pesar de que la justificación numérica recoge una edificabilidad residencial inferior a la total, la ficha del ámbito prevé de forma expresa que toda se destine a residencial).

El nuevo sistema general de comunicaciones VF-1 adscrito al UR/NS/VV/MZ-20 (15.202 m2 según la ficha del MZ-20) coincide en superficie numérica con el anterior VF-5 (vinculado al anterior MZ-20). A pesar de no recogerse ya en ficha este sistema general VF-5 (junto al código del VF-1 pero sin delimitación diferenciada). Por el contrario, la delimitación en el nuevo plano del VF-1 parece ampliarse para incorporar la superficie del anterior VF-5 sin que por ello haya visto aumentada su superficie (al contrario, pasa de 23.830 m2 a 15.202 m2). Debe aclararse.

***DOCUMENTACIÓN**.*
La nueva redacción del Capítulo 11 – suelo Urbanizable de la Normativa aportada con el nuevo documento SD.2 debe incorporarse como apartado normativo, fuera de la memoria.

RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:

Para el área denominada **(UR/NS/VV/MZ-20)** y los **sectores del entorno de Matanzas**, la orden de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O., establece que debe justificarse de manera coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial, cuestiones y situación que no se ponen en ninguna duda, ya que se entiende que es un suelo idóneo para ser clasificado y categorizado como suelo urbanizable no sectorizado con destino al uso Residencial, y en donde como ocurre con el área **(UR/NS/VV/VF)** es necesaria la reconsideración de su calificación urbanística desde el punto de vista de la intensidad de aprovechamiento, por cuanto parece mas conveniente la implantación para todos los suelo urbanizables no sectorizados del entorno de Matanzas de un modelo urbanístico de crecimiento en la categoría de mínima densidad frente al de baja densidad propuesto inicialmente.

En definitiva, la propuesta final para el suelo urbanizable residencial del entorno Matanzas, y sobre la base de la reconsideración del modelo volumétrico de crecimiento propuesto inicialmente, y con el fin de resolver la deficiencia impuesta en la orden de aprobación definitiva parcial, plantea un nuevo modelo en donde los sectores inicialmente delimitados con las denominaciones **(MZ-1)–(MZ-2)–(MZ-3)–(MZ-4)–(MZ-6)–(MZ-7)–(MZ-8)–(MZ-9)**, junto con el área de suelo urbanizable no sectorizado denominada **(UR/NS/VV/MZ-20),** conforman una única área de suelo urbanizable no sectorizado que por sus características tiene la consideración de "especial", la cual se ha denominado **(UR/ES/VV/MZ-20)**, cuyo uso global característico es el Residencial, en la categoría de mínima densidad y con un aprovechamiento de referencia de 0,211 mt^2/Ms^2 . Queda completada la propuesta para el suelo urbanizable residencial del entorno de Matanzas, manteniendo como suelo urbanizable sectorizado el sector denominado **(MZ-5),** cuyo uso característico es el Residencial, en la categoría de baja densidad y con un aprovechamiento de referencia de 0,38 mt^2/Ms^2. Todo ello manteniendo sensiblemente la misma definición, clase y superficie análogas de los sistemas generales establecidos en la propuesta de ordenación contenida en la versión de PGMO denominada (AP)-SD. CCPT de enero de 2008, proponiendo que la obtención de los sistemas generales preferentes previstos para el entorno de Matanzas, lo sea por adscripción al sector **(MZ-5**), perteneciente al suelo urbanizable sectorizado.

Se ha formalizado una nueva redacción del **Capitulo 11.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, (modificando solo aquellos aspectos sobre los que tienen incidencia las subsanaciones), se han aportado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE**, se ha modificados los correspondientes **PLANOS** y se han incorporado las adecuadas **justificaciones numéricas y gráficas**[1].

[1] Véase el plano justificativo JUT-1 con referencia a los ámbitos MZ-20, MZ-5, PERI-9 Y NE/Aurora, en donde se puede apreciar en el superpuesto de planos de ordenación del PGMO y la cartografía de Catastro el pequeño grano de la parcelación del entorno de Matanzas y el plano justificativo JUT-2 con referencia al ámbito MZ-20, en donde se puede apreciar en el superpuesto de planos de ordenación del PGMO y la cartografía de las anteriores Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales, que el área MZ-20 se encuentra mayoritariamente dentro de la ZONA 10.d de las referidas NNSS en donde la parcela mínima edificatoria era de 2.500 m^2s.

Nº ORDEN	AFECTA A:
2.03.-	**SUELO URBANO ESPECIAL**
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	*No se encuentra justificada esta clasificación en el caso del Camino de la Aurora; no se alcanza la consolidación de las dos terceras partes y se reconoce la inexistencia de algunos de los servicios requeridos por el artículo 62 TRLSRM para ser considerado suelo urbano (evacuación de aguas).*
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	*Debe justificarse la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora.* ***CONCLUSIÓN**.* *Se consideran sustancialmente subsanadas las deficiencias señaladas, por lo que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL del PGMO, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el informe y con excepción de los siguientes ámbitos que quedan suspendidos, por las razones que se señalan:* • *El tramo de suelo urbano especial del Camino de la Aurora, entre los sectores MZ1 y MZ9, hasta justificar su clasificación.*
SUSPENSION DE ÁMBITOS POR LA ORDEN DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL	***SEGUNDO.-** Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicho Plan General en los siguientes ámbitos:* • *El tramo de suelo urbano especial del Camino de la Aurora, entre los sectores MZ1 y MZ9, hasta justificar su clasificación.*
ESCRITO DE 22 DE ENERO DE 2013 DE LA DIRECTORA GENERAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA	***SUELO URBANO**.* *No está justificada la clasificación como urbano especial del tramo del Camino de la Aurora. No se dan los requisitos exigidos por el art. 62 TRLSRM.* *El régimen transitorio del suelo urbano especial debe establecer, además de los usos, las condiciones de edificación.*

RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:

El camino de la Aurora es un elemento altamente estructurante del sistema de comunicaciones del entorno del suelo urbano de Matanzas, sirviendo de conexión entre el Bº de los Cletos y el núcleo urbano de la Almazara, habiendo formado parte históricamente de la red denominada Caminos de Huerta en el PGMO de Murcia e igualmente incluido dentro de la Ordenanza 10.b. Caminos de Huerta de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales de Santomera, no cabiendo la menor duda de su relevancia a nivel de elemento de conexión, y por lo tanto con traza permanente en la ordenación de los suelos del entorno de MATANZAS.

Visto lo expresado en la resolución de las anteriores deficiencias, la solución final para el entorno del núcleo urbano de MATANZAS plantea un nuevo modelo en donde los sectores inicialmente delimitados con las denominaciones **(MZ-1)–(MZ-2)–(MZ-3)–(MZ-4)–(MZ-6)–(MZ-7)–(MZ-8)–(MZ-9)**, junto con el área de suelo urbanizable no sectorizado denominada **(UR/NS/VV/MZ-20),** conforman una única área de suelo urbanizable no sectorizado que por sus características tiene la consideración de "especial", la cual se ha denominado **(UR/ES/VV/MZ-20)**.

Dentro de la propuesta planteada para el área **(UR/ES/VV/MZ-20),** queda inmerso el Camino de la Aurora que demanda entonces una solución particular y personalizada que recoja su carácter estructurante, su voluntad histórica de suelo urbano, y su prevalencia como traza permanente dentro del entorno como antiguo Camino de Huerta, además de que al quedar inmerso inicialmente en un suelo sin programación (suelo urbanizable no sectorizado) quedaría indefinida su concreción en el tiempo, cuando en realidad necesita de una programación preferente.

Dicho todo lo anterior, y visto que es necesaria resolver la alegación planteada el 16 de marzo de 2007 ante la Dirección General de Vivienda por las hermanas Dª. Josefa y Dª. Emilia Nicolás Cascales, de la cual se adjunta copia como anexo a este documento, y que básicamente la alegación planteaba una alteración del trazado del Camino de la Aurora, que por las características topográficas del terreno resultaba imposible, existiendo construcciones que posibilitaban dar un tratamiento al suelo bajo

la clasificación de urbano, puesto que se encuentran materializados según catastro 855,00 m^2 de construcción destinadas al uso residencial, que por su configuración no tendría cabida dentro de la Norma de Zona de los Núcleos Lineales, pero sí, en aplicación de los criterios de consolidación por la edificación de la LSRM (Estar el ámbito consolidado por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes) en la delimitación de un PERI de uso Residencial de 3.179,00 m^2 de suelo (incluidos 242,00 calificados de SG de viario) con una edificabilidad unitaria de 0,40 m^2t/M^2s, y en consecuencia de todo ello, se entiende que la solución más acertada para el Camino de la Aurora y su entorno, sería al margen de la delimitación del PERI-9 propuesto, cuyo objeto sería la ordenación pormenorizada de un ámbito residencial, colindante al suelo urbano consolidado de "La Almazara" de Matanzas, la ya propuesta de Suelo Urbano de Núcleo Lineal para el Camino de la Aurora, pero con una salvedad dada sus peculiares características del grado de transformación existente (solo falta la red de saneamiento), ya que nos encontraríamos con un suelo urbano especial lineal en el que se prohíbe la aplicación de RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN hasta que no este aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo (Especial de Adecuación Urbanística).

Se ha formalizado una nueva redacción del **Capitulo 10.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**, de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, (modificando solo aquellos aspectos sobre los que tienen incidencia las subsanaciones), se han aportado las correspondientes **FICHAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO**, se ha modificados los correspondientes **PLANOS** con el grafismo adecuado[2] y así como **justificaciones numéricas** (ver pie de página)[3] y **gráficas**.

[2] Ver trama rallada en el plano ORD-3.

[3] Con una edificabilidad unitaria asignada por el PGMO al PERI-9 de 0,40 m^2t/M^2s, y estando materializados 855,00 m^2 de construcción, estarían consolidados en 2/3 partes; (855,00 / 0,40) x 3/2 = 3.206,25 M^2s, superficie que es superior a los 3.179,00 m^2 de suelo delimitados (incluidos 242,00 calificados de SG de viario)

11.- NORMAS URBANÍSTICAS modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

En anexo aparte se recoge una nueva redacción de los siguientes capítulos de las **NORMAS URBANÍSTICAS**:

- **Nueva redacción del capitulo 10 – NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.**

- **Nueva redacción del capitulo 11 – NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**

12.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA modificada como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

Se incorpora como anexo la **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA** que ha sido modificada o actualizada como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera y de acuerdo a la siguiente relación:

Modificación ó actualización de los siguientes **PLANOS DE ORDENACIÓN**:

- **ORD-1: Ámbitos de subsanación e deficiencias: MZ-5, MZ-20, VF.**
- **ORD-2: Ámbitos de subsanación e deficiencias: MZ-22.**
- **ORD-3: Ámbitos de subsanación e deficiencias: PERI-9, NE- Camino de la Aurora.**

Aportación de los siguientes **PLANOS JUSTIFICATIVOS**:

- **JUT-1: Ámbitos de subsanación de deficiencias: MZ-20, MZ-5, PERI-9, NE/Aurora-** Superpuesto a cartografía de Catastro.
- **JUT-1: Ámbitos de subsanación de deficiencias: MZ-20 -** Superpuesto a cartografía de Normas Subsidiarias (Zona 10.d).

13.- FICHAS URBANÍSTICAS modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, en su versión ADP-SD-2(sd).

Como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, han sido suprimidas del documento versión-(ENERO/2008 (AP)-SD.CCPT) (Documento que obtuvo la aprobación definitiva parcial), las siguientes fichas:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado. MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-1") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-2") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-3") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-4") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-6") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-7") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-8") - MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-9") - MATANZAS.**

Se incorporan como anexo las **FICHAS URBANÍSTICAS** modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera y de acuerdo a la siguiente relación:

- **Suelo Urbano.**
  - **Zona (SU/NE/VV/NÚCLEOS ESPECICIALES LINEALES).**
  - **PR (SU/NC/VV/PERI-9)-MATANZAS.**

- **Suelo Urbanizable Sectorizado. MATANZAS.**
  - **(UR / SS / VV / SECTOR "MZ-5") - MATANZAS.**

- **Suelo Urbanizable NO Sectorizado Especial. MATANZAS.**
  - **(UR / ES / VV / AREA "MZ-20") - MATANZAS.**

- **Suelo Urbanizable NO Sectorizado. MATANZAS.**
  - **(UR / NS / IL / AREA "MZ-22") - MATANZAS.**
  - **(UR / NS / VV / AREA "VF") - MATANZAS.**

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

JUSTIFICACIONES NUMERICAS

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO/ 2.013 (ADP)-SD.2sd

14.- ANEXO.- Justificaciones numéricas, en su versión ADP-SD-2(sd).

A continuación, se incorpora como anexo, las justificaciones numéricas que afectan a los diferentes sectores y áreas que son consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera:

JUSTIFICACIONES NUMERICAS

DEL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

SECTOR - (UR/SS/VV/"MZ-5")

febrero 2013

MATANZAS

SUPERFICIE DEL SECTOR	51159	M.^{2} (1)
SUPERFICIE DEL SECTOR + SISTEMAS GENERALES	66067	M.^{2}
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA DEL SECTOR	0,38	M.^{2}/M.^{2} (2)
((1) x (2))	19440,42	

APROVECHAMIENTO MAXIMO DE LA CATEGORIA ASIGNADA: 0,5 M.^{2}/M.^{2}

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR		
S.G. Espacios Libres.	7442	M.^{2}
S.G. Equipamiento Comunitario.	1392	M.^{2}
S.G. Comunicaciones.	6074	M.^{2}
S.G. Infraestructuras y Servicios.	0	M.^{2}
TOTAL SISTEMAS GENERALES	14908	M.^{2} (3)

((3) x (2))	5665,04
((1) x (2)) + ((3) x (2))	25105,46

COMPROBACIÓN

$$\frac{(1)\ \times\ (2)) + ((3)\ \times\ (2))}{(1).} = 0{,}490734 \ <\ 0{,}5 \ \text{M.}^2/\text{M.}^2$$

JUSTIFICACIONES NUMERICAS

DEL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

AREA - (UR/ES/VV/"MZ-20")

febrero 1013

MATANZAS

SUPERFICIE DEL AREA	1377967	$M.^2$ (1)							
SUPERFICIE DEL AREA + SISTEMAS GENERALES	1611022	$M.^2$							
					APROVECHAMIENTO MAXIMO DE LA CATEGORIA ASIGNADA				
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA DEL AREA	0,211	$M.^2/M.^2$ (2)			0,25	$M.^2/M.^2$		71364	
((1) x (2))	290751,037				**RESIDENCIAL DE MINIMA DENSIDAD**			5394	
				339925,642	Ed. Residencial			22001	
SISTEMAS GENERALES DEL AREA									
S.G. Espacios Libres.	134254	$M.^2$	>	67985	Estandar SGEL	20 $M.^2$/100 $M.^2$ Ed.R		**98759**	SGEL que computan
S.G. Equipamiento Comunitario.	18000	$M.^2$	>	16996	Estandar SGEC	5 $M.^2$/100 $M.^2$ Ed.R			
S.G. Comunicaciones.	98801	$M.^2$	**Se delimitan vinculados al area 35495 M^2 de SGPP**					**134254**	SGEL total
S.G. Infraestructuras y Servicios.	0	$M.^2$	**que no cumputan a efectos del estándar de SGEL en UR/NS.**						
TOTAL SISTEMAS GENERALES	251055	$M.^2$ (3)							
((3) x (2))	52972,605								
((1) x (2)) + ((3) x (2))	343723,642		**COMPROBACIÓN**						
((1) x (2)) + ((3) x (2))			0,249443	<	0,25	$M.^2/M.^2$			
(1).									

AREA - (UR/NS/IL/"MZ-22")

febrero 1013

MATANZAS

SUPERFICIE DEL AREA	592857	M.^{2} (1)
SUPERFICIE DEL AREA + SISTEMAS GENERALES	676968	M.^{2}
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA DEL AREA	0,6	M.^{2}/M.^{2} (2)
((1) x (2))	355714,2	

APROVECHAMIENTO MAXIMO DE LA CATEGORIA ASIGNADA		
0,75	M.^{2}/M.^{2}	

ACTIVIDAD ECONOMICA		
658731	S_a=(Sup Area) Descontados los S.G. Conocidos	

SISTEMAS GENERALES DEL AREA

S.G. Espacios Libres.	32937	M.^{2}	Igual a:	32937	SGEL a Generar	5 % S/ S_a
S.G. Equipamiento Comunitario.	32937	M.^{2}	Igual a:	32937	SGEC a Generar	5 % S/ S_a
S.G. Comunicaciones.	18237	M.^{2}				
S.G. Infraestructuras y Servicios.	0	M.^{2}				
TOTAL SISTEMAS GENERALES	84111	M.^{2} (3)				
((3) x (2))	50466,6					
((1) x (2)) + ((3) x (2))	406180,8					

COMPROBACIÓN

((1) x (2)) + ((3) x (2)) / (1).	0,685124	<	0,75 M.^{2}/M.^{2}

AREA - (UR/NS/VV/"VF")

febrero 1013

MATANZAS

SUPERFICIE DEL AREA	252270	M.^{2} (1)					
SUPERFICIE DEL AREA + SISTEMAS GENERALES	313321	M.^{2}					
			APROVECHAMIENTO MAXIMO DE LA CATEGORIA ASIGNADA				
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA DEL AREA	0,4	M.^{2}/M.^{2} (2)			0,5	M.^{2}/M.^{2}	
((1) x (2))	100908			**RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**			
SISTEMAS GENERALES DEL AREA				112796	Ed. Residencial		112796
S.G. Espacios Libres.	31581	M.^{2}	>	22559	Estandar SGEL	20 M.^{2}/100 M.^{2} Ed.R	
S.G. Equipamiento Comunitario.	5640	M.^{2}	Igual a:	5640	Estandar SGEC	5 M.^{2}/100 M.^{2} Ed.R	
S.G. Comunicaciones.	23830	M.^{2}					
S.G. Infraestructuras y Servicios.	0	M.^{2}					
TOTAL SISTEMAS GENERALES	61051	M.^{2} (3)					
((3) x (2))	24420,4						
((1) x (2)) + ((3) x (2))	125328,4		**COMPROBACIÓN**				
((1) x (2)) + ((3) x (2))			0,496803	<	0,5	M.^{2}/M.^{2}	

15.- Conclusión.

Con la redacción del presente **DOCUMENTO-2sd** de **SUBSANACIÓN PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. de SANTOMERA** y en los términos en los que ha sido formalizado, entiende el redactor del mismo se han conseguido explicar adecuadamente la subsanación parcial de deficiencias y su justificación.

Santomera, 20 de FEBRERO de 2.013.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL:

Fdo: Tomás Franco Pérez.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANISTICAS

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO / 2.013 (ADP)-SD.2sd

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

(Aprobación Definitiva Parcial)-SD.2sd

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – (ADP)-SD.2sd

DOCUMENTO- 2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS

Modificación de NORMAS URBANISTICAS 2

0.- INTRODUCCIÓN.-. 2

1.- Nueva redacción que se propone para las Normas Urbanística del PGMO en su CAPITULO 10.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO. 2

2.- Nueva redacción que se propone para las Normas Urbanística del PGMO en su CAPITULO 11.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE. 30

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

(Aprobación Definitiva Parcial)-SD.2sd

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – (ADP)-SD.2sd

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

NORMAS URBANISTICAS

0.- INTRODUCCIÓN.-.

En el presente apartado relativo a la Normativa Urbanística del PGMO de Santomera, y sobre la base del contenido de lo expresado en el presente documento, se propone una redacción refundida de las Normas Urbanística en sus capítulos 10 y 11 que desarrollan las Normas Particulares de lso suelos URBANO y URBANIZABLE, respectivamente.

CAPÍTULO 10:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

Artículo 189.- Ámbito de aplicación – Referencia a Fichas Urbanísticas.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se delimitan y clasifican como tales en los planos de ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO-Estructura Orgánica y Gestión Urbanística (Clasificación y Calificación de Suelos), con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los referidos planos, en los que se delimita la división en zonas, a los efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo (NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONA).

Para todas las categorías del suelo urbano y de acuerdo con las zonas delimitadas para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.1.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANO**, la Normas Urbanísticas a cumplir, en lo referente a: Tipología Edificatoria, Usos, Parcela-Alineaciones-Volumen, Condiciones de Parcelación, Condiciones de Volumen, Condiciones Estéticas, Condiciones Específicas, etc.

Artículo 190.- Categorías de suelo urbano.

A los efectos de la aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, distingue en el suelo urbano las siguientes categorías:

1.- Suelo urbano consolidado: Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado, aquellas áreas ya transformadas, que el Plan General Municipal de Ordenación clasifique como tales en aplicación de los criterios de consolidación por la edificación o por la urbanización, a continuación descritos, y que además por sus características, no resulte en ellas necesaria la delimitación de Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, y por lo tanto no sujetas a la redacción de documentos de planeamiento de desarrollo, ni a la formalización de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, ni a la ejecución de proyectos de urbanización.

- **Consolidación por la Edificación**: Se entenderá que el suelo urbano está consolidado por la edificación, cuando dentro de la correspondiente área urbana ya transformada y homogénea, están ocupadas por las edificaciones y con arreglo a las determinaciones de ordenación y Normas Urbanísticas de Zona de aplicación (NUZ) establecidas por el Plan General Municipal de Ordenación, más de las dos terceras partes de la superficie apta para su ejecución y que además por sus características, no resulte necesaria la delimitación de Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, y por lo tanto no estando sujeto el suelo a la redacción de documentos de planeamiento de desarrollo, ni a la formalización de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, ni a la ejecución de obras de urbanización distintas de las ordinarias que sen necesarias para adquirir el suelo la condición de solar de manera que se pueda permitir la edificación directa, sin mas requisito que la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

- **Consolidación por la Urbanización**: Se entenderá que el suelo urbano está consolidado por la urbanización, cuando dentro de la correspondiente área urbana ya transformada y homogénea, se dispone de los servicios de; acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, los cuales deberán ser adecuados y con dimensiones suficientes para servir tanto a la edificación existente como a la prevista en el presente Plan General Municipal de Ordenación y que además por sus características, no resulte necesaria la delimitación de Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, y por lo tanto no estando sujeto el suelo a la redacción de documentos de planeamiento de desarrollo, ni a la formalización de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, ni a la ejecución de obras de urbanización distintas de las ordinarias que sen necesarias para adquirir el suelo la condición de solar de manera que se pueda permitir la edificación directa, sin mas requisito que la obtención de la correspondiente licencia urbanística.

También se clasifican como suelo urbano consolidado las áreas que ya estén urbanizadas con arreglo a las determinaciones de planeamientos de desarrollo o específicos.

2.- Suelo urbano no consolidado: Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado, aquellas áreas en proceso de transformación, que el Plan General Municipal de Ordenación clasifique como tales en aplicación de los criterios de consolidación por la edificación o por la urbanización, y que además por sus características, resulte en ellas necesaria la delimitación de Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, y por lo tanto sujetas en algunos casos a la redacción de documentos de planeamiento de desarrollo, en todos ellos a la formalización de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, o a la ejecución de proyectos de urbanización.

Se considera **ÁREA URBANA HOMOGÉNEA**, a aquellos ámbitos que perteneciendo al suelo urbano no consolidado tienen características comunes en cuanto al **momento de su delimitación y ordenación**, (delimitada y ordenada con anterioridad al presente P.G.M.O. y por lo tanto existente **(EX)**, o delimitada y ordenada en el presente P.G.M.O. y por lo tanto nueva **(NV)**, **localización en el mismo núcleo urbano**, (SANTOMERA-**(SM)**, SISCAR**-(SC)** o MATANZAS-**(MZ)**), **Uso**, (Residencial **(VV)**, Industria Ligera **(IL)** o Pesada **(IP)**, Servicios Terciarios **(AT)** o Mixto **(VV+IL)**), **Tipología y Norma Urbanística de Zona dominante (Tipo y NUZ dominante)** y **funcionamiento**, formando conjuntos funcionales homogéneos.

3.- Suelo Urbano de Núcleo Rural: Se clasifican como suelo urbano de núcleo rural, los asentamientos poblacionales tradicionales y existentes en los que reúnen las siguientes características:

- Tratarse de suelo urbano consolidado por las edificaciones existentes, por cuanto dentro del ámbito delimitado para cada núcleo rural, están ocupadas por las referidas edificaciones existentes y con arreglo a las determinaciones de la Norma Urbanística de Zona “SU/NR/VV”- NÚCLEOS RURALES, que es la aplicación, más de las dos terceras partes de la superficie apta para su ejecución.
- Estar identificadas social y toponímicamente.
- Estar formadas por un mínimo de cinco viviendas de carácter y tipología rural.
- Tener una densidad mínima de cinco viviendas por hectárea.
- El 75% de las edificaciones existentes deberán estar vinculadas a las actividades del sector primario.

4.- <u>Suelo Urbano Especial - (NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES):</u> Se clasifican como <u>suelo urbano especial-núcleos especiales lineales,</u> los asentamientos poblacionales lineales con frente a camino público tradicional, y que además, reúne las siguientes características:

- Tratarse de suelo urbano consolidado por la urbanización, por cuanto dentro del ámbito de cada uno de los Núcleos Especiales Lineales se dispone de los servicios de; acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, los cuales deberán ser adecuados y con dimensiones suficientes para servir tanto a la edificación existente como a la prevista en el presente Plan General Municipal de Ordenación.
- Estar identificadas social y toponímicamente.
- Pertenecer históricamente a la red viaria municipal tradicional del suelo no urbanizable.
- Haber pertenecido dentro de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales de Santomera, a las que este Plan General Municipal de Ordenación pretende sustituir, a la clasificación y calificación de Suelo No Urbanizable-Ordenanza 10.b. - Caminos de Huerta, que regulaba de manera especial dentro del suelo no urbanizable, las agrupaciones lineales apoyadas en caminos tradicionales de la huerta de Santomera.

Artículo 191.- Suelo urbano para uso exclusivo residencial de protección pública.

Los Arts. 98.i) y 99.2) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia determinan con carácter general (Art. 98.i.) y en particular para el suelo urbano (Art. 99.2), que el Plan General Municipal de Ordenación podrá calificar en determinadas áreas y unidades de actuación donde considere necesario, suelo para uso exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico. También establece que se podrán determinar las condiciones y ámbitos en los que se podrán aplicar primas de aprovechamiento para los usos que se propongan como alternativos al **residencial indiferenciado**, tales como el destinado a **vivienda de protección pública** o **el alojamiento turístico**.

En concreto para el suelo urbano, expresa que el Plan General Municipal de Ordenación podrá determinar el porcentaje mínimo de aprovechamiento que se deberá destinar a vivienda de protección pública en aquellas unidades de actuación donde considere necesario, lo que deberá tenerse en cuenta a efectos de la cuantificación comparativa del aprovechamiento de todas las unidades de actuación en la forma expresada por el Art. 99.1.g. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y de la justificación de reducción de aprovechamiento que pueda establecerse en las Unidades de Actuación, en función de la cargas e indemnizaciones que soporten, (Art. 99.1.h. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia).

Igualmente para el suelo urbano, el Plan General de Ordenación podrá señalar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido, en función del porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación que se destine a vivienda de protección pública, descontada cuando exista, la reserva obligatoria que pueda establecer el mismo.

El presente Plan General Municipal de Ordenación, por entender que es lo conveniente y adecuado, no establece de manera general ni pormenorizada para las diferentes unidades de actuación en suelo urbano consolidado y no consolidado, ningún porcentaje mínimo de aprovechamiento que deba destinarse a vivienda de protección pública, ni tampoco ningún régimen general ni especifico que regule la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido, con tan solo la excepción de los ámbitos de suelo urbano a desarrollar mediante planes especiales de reforma interior, que quedan regulados por lo expresado en el apartado correspondiente de esta Normativa Urbanística.

Artículo 192.- Régimen de parcelación en suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado será posible la segregación y/o división de terrenos, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecida por esta Normativa Urbanística para las diferentes zonas previstas, no pudiendo dividirse aquellas parcelas que hayan agotado la edificabilidad asignada por el presente Plan General Municipal de Ordenación.

En el suelo urbano no consolidado, con unidades de actuación delimitadas y remitidas a mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas, en tanto no se apruebe el correspondiente instrumento de gestión será posible la segregación y/o división de terrenos siempre que los lotes resultantes tengan una superficie igual o superior a 2.000 m^2. Una vez aprobado dicho instrumento de gestión urbanística, la segregación y/o división podrá hacerse conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.

En suelo urbano de núcleo rural y en suelo urbano especial-núcleos especiales lineales, podrán segregarse y/o dividirse terrenos, siempre que las parcelas resultantes tengan frente a la vía pública o camino público existente, cumplan las condiciones de parcela mínima que exija la Norma Urbanística de Zona correspondiente y estén incluidas las parcelas en el ámbito delimitado por el Plan General Municipal para estas clases de suelo.

Artículo 193.- Desarrollo del suelo urbano.

1.- <u>Suelo urbano consolidado</u>:

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **<u>Actuaciones directas</u>:** Terrenos en los que son de aplicación directa las Normas Urbanísticas de Zona, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión urbanística adicionales.
- **<u>Actuaciones aisladas</u>:** Terrenos en los que es necesario regularizar alineaciones, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales o dotaciones públicas.
- **<u>Unidades de actuación</u>:** Ámbitos sometidos a operaciones de reforma urbana, para los que el Plan General Municipal de Ordenación establece una ordenación pormenorizada, siendo necesario desarrollar los instrumentos de gestión correspondientes.

En el suelo urbano consolidado, aparte de los suelos pertenecientes a los núcleos de población, se han identificado las siguientes zonas dispersas, que no ha sido necesario delimitarlas como unidades de actuación:

ZONAS DISPERSAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO NO DELIMITADAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN		
(CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	**SITUACIÓN ZONA**	**SUPERFICIE DE LA ZONA** **SUP. Zona (Si)** **SUP. Zona +SG (Se)** **SUP. TOTAL (St)**
SANTOMERA		
(SU/CC/VV/BI)	ZONA RESIDENCIAL TRADICIONAL DEL BARRIO DE LA INMACULADA, JUNTA AL CAMINO DEL CONVENTO.	**Si= 5.453.- M^2.** **Se= 6.072.- M^2.** **St= 6.072.- M^2.**
(SU/CC/IP/AD)	ZONA DE INDUSTRIA PESADA EN LA CARRETERA DE ALICANTE (N-340). COINCIDE CON LA ASERRADORA DE LA ANTIGUA EMPRESA "CARPINSA".	**Si= 17.572.- M^2.** **Se= 19.578.- M^2.** **St= 19.578.- M^2.**
MATANZAS		
(SU/CC/IL/AB)	ZONA DE INDUSTRIA LIGERA SITUADA EN LA CARRETERA DE ABANILLA LINDANDO CON EL LIMITE OESTE DEL P.P. SECTOR "G". PROVIENE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS. Nº 26.	**Si= 6.600.- M^2.** **Se= 6.600.- M^2.** **St= 6.600.- M^2.**

Se han delimitado las siguientes unidades de actuación en suelo urbano consolidado:

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO SIN VARIACIÓN DE LA DELIMITADA Y ORDENADA POR EL ANTERIOR DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL (NN.SS) – CON PROCESOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA FINALIZADOS (EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN).			
AMBITOS de U.A. en S.U. CONSOLIDADO. **(CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)**	**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO** **S. Zona (Si)** **S. Zona +SG (Se)** **S. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
SANTOMERA			
(SU/CC/VV/UA-1)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 9.974.- M^2.** **Se= 11.656.- M^2.** **St= 11.656.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-2)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 13.611.- M^2.** **Se= 16.508.- M^2.** **St= 16.508.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**

NORMAS URBANISTICAS (Modificación de los Capitulos 10 y 11).

(SU/CC/VV/UA-3)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 15.738.- M^2. Se= 19.953.- M^2. St= 19.953.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-4)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 19.858.- M^2. Se= 26.003.- M^2. St= 26.003.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-5)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 4.190.- M^2. Se= 7.349.- M^2. St= 7.349.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-6)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada o ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) Modificación Puntual nº 32 de NN.SS– **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si=7.978.- M^2. Se=14.979.- M^2. St=14.979.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA.**
(SU/CC/IP/UA-16)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 22.167.- M^2. Se= 29.675.- M^2. St= 29.675.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-Ba)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 21.690.- M^2. Se= 29.062.- M^2. St= 29.062.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-Da)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 18.978.- M^2. Se= 21.137.- M^2. St= 21.137.- M^2.**	**COMPENSACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-Db)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 9.795.- M^2. Se= 9.795.- M^2. St= 9.795.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
SISCAR			
(SU/CC/VV/UA-8)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 15.799.- M^2. Se= 19.371.- M^2. St= 19.371.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/CC/VV/UA-9)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada pero con cambio de ordenación de la prevista en el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) Modificación Puntual nº 37 de NN.SS. **Con procesos de gestión urbanística finalizados (equidistribución y urbanización).**	**Si= 3.694.- M^2. Se= 5.489.- M^2. St= 5.489.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA.**

- **<u>Ámbitos remitidos a instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor</u>:** Ámbitos de suelo urbano para los que se ha desarrollado un instrumento de planeamiento especifico y cuyas determinaciones asume el Plan General Municipal de Ordenación.
    - Se han delimitado los ámbitos definidos en el apartado de este capitulo denominado "Zonas desarrolladas mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor".

2.- <u>Suelo urbano no consolidado</u>:

Los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado están incluidos en alguna de las siguientes actuaciones, a efectos de establecer las condiciones para su desarrollo:

- **<u>Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:</u>** Ámbitos en los que el Plan General Municipal de Ordenación, establece la ordenación pormenorizada, delimitando unidades de actuación para las que será necesario redactar el correspondiente instrumento de gestión, según el sistema de actuación establecido.

  Se han delimitado las siguientes unidades de actuación en suelo urbano no consolidado:

UNIDADES DE ACTUACIÓN SIN VARIACIÓN DE LA DELIMITADA O ORDENADA POR EL ANTERIOR DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL (NN.SS) – PENDIENTES DE FORMALIZAR LOS PROCESOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA (EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN).			
AMBITOS de U.A. en S.U. NO CONSOLIDADO. **(CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)**	**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO** **S. Zona (Si)** **S. Zona +SG (Se)** **S. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
MATANZAS			
(SU/NC/VV/UA-14)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 6.972.- M^2.** **Se= 8.744.- M^2.** **St= 8.744.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU /NC/VV/UA-15)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada y ordenada en el anterior documento de planeamiento general (NN.SS). **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 5.586.- M^2.** **Se= 6.718.- M^2.** **St= 6.718.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**

UNIDADES DE ACTUACIÓN CON VARIACIÓN DE LA DELIMITADA Y/O ORDENADA POR EL ANTERIOR DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL (NN.SS) – PENDIENTES DE FORMALIZAR LOS PROCESOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA (EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN).			
AMBITOS de U.A. en S.U. NO CONSOLIDADO. (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO S. Zona (Si) S. Zona +SG (Se) S. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
SANTOMERA			
(SU/NC/VV/UA-Bb)	Unidad de Actuación con variación de la ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) Modificación Puntual nº 33 de NN.SS – **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización).**	**Si= 13.606.- M^2. Se= 18.193.- M^2. St= 18.193.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/NC/IP/UA-E1)	Unidad de Actuación con variación de la ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Pendiente de formalizar alguno de los procesos de gestión urbanística (urbanización).**	**Si= 135.961.- M^2. Se=176.728.- M^2. St= 176.728.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/NC/VV/UA-7)	Unidad de Actuación con variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – Es una transformación de la zona 3 del Plan Parcial Residencial Sector “C”. **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 21.290.- M^2. Se= 24.154.- M^2. St= 24.154.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
SISCAR			
(SU/NC/VV/UA-10)	Unidad de Actuación con variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS). **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 8.483.- M^2. Se= 9.291.- M^2. St= 9.291.- M^2.**	**COMPENSACIÓN.**
(SU/NC/VV/UA-11)	Unidad de Actuación sin variación de la delimitada pero con cambio de ordenación de la prevista en el anterior documento de planeamiento general (NN.SS). **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 7.629.- M^2. Se= 7.749.- M^2. St= 7.749.- M^2.**	**COOPERACIÓN**
(SU/NC/VV/UA-12)	Unidad de Actuación con variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS). **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 15.637.- M^2. Se= 16.442.- M^2. St= 16.442.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
MATANZAS			
(SU/NC/VV/UA-13)	Unidad de Actuación con variación de la delimitada y ordenada por el anterior documento de planeamiento general (NN.SS) – **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización)**	**Si= 7.068.- M^2. Se= 9.637.- M^2. St= 9.637.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**

NUEVAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS POR EL PGMO – PENDIENTES DE FORMALIZAR LOS PROCESOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA (EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN).			
AMBITOS de U.A. en S.U. NO CONSOLIDADO. **(CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)**	**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO** **S. Zona (Si)** **S. Zona +SG (Se)** **S. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
SANTOMERA			
(SU/NC/VV/UA-18) INSTALACIONES DE LAS MONJAS DE JESÚS Y MARÍA.	Unidad de Actuación Residencial de nueva delimitación – Actuales instalaciones de las monjas de Jesús y María**. Pendientes de formalizar los procesos de Gestión Urbanística, (Equidistribución y Urbanización).**	**Si= 5.868.- M^2.** **Se= 9.252.- M^2.** **St= 9.252.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA.**
(SU/NC/AT/UA-19) (Carretera N340-Calle Acequia de Zaraiche).	Unidad de Actuación de Usos Terciarios de nueva delimitación. **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización).**	**Si= 20.536.- M^2.** **Se= 27.098.- M^2.** **St= 27.098.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/NC/IP/UA-20) COOPERATIVA “EL LIMONAR”.	Unidad de Actuación Industrial de nueva delimitación. **Pendientes de formalizar los procesos de gestión urbanística (equidistribución y urbanización).**	**Si= 16.575.- M^2.** **Se= 20.199.- M^2.** **St= 20.199.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA.**
MATANZAS			
(SU/NC/VV/UA-21) (Carretera MU414-Mar Caribe).	Unidad de Actuación Residencial-Industrial de nueva delimitación en Carretera de Abanilla (MU-414) y Calle Mar Caribe de Matanzas. **Pendientes de formalizar los procesos de Gestión Urbanística, (Equidistribución y Urbanización).**	**Si= 14.798.- M^2.** **Se= 14.964.- M^2.** **St= 14.964.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
(SU/NC/VV/UA-22) (Casco Urbano de Matanzas).	Unidad de Actuación Residencial entre la calle de las Flores y el Camino del Acueducto (Matanzas). **Pendientes de formalizar los procesos de Gestión Urbanística, (Equidistribución y Urbanización).**	**Si= 3.152.- M^2.** **Se= 3.703.- M^2.** **St= 3.703.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**

Con los únicos efectos establecidos en los artículos 99 y 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el Plan General Municipal de Ordenación delimita en suelo urbano no consolidado las siguientes áreas homogéneas, que incluyen una o varias unidades de ejecución:

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN EXISTENTES.

ÁREA HOMOGÉNEA (EX-1) **SANTOMERA**

(EX / SM / VV /1b)

Formada por la Unidad de Actuación:

- (SU/NC/VV/UA-Bb).

ÁREA HOMOGÉNEA (EX-2) **SANTOMERA**

(EX / SM / IP /5b1)

Formada por la Unidad de Actuación:

- (SU/NC/IP/UA-E1).

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN NUEVAS.

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-1) **SANTOMERA**
(NV / SM / VV /1c5)

Formada por la Unidad de Actuación:
- (SU/NC/VV/UA-18).

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-2) **SANTOMERA**
(NV / SM / VV /1c3)

Formada por la Unidad de Actuación:
- (SU/NC/VV/UA-7).

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-3) **SANTOMERA**
(NV / SM / AT /6a1)

Formada por la Unidad de Actuación:
- (SU/NC/AT/UA-19).

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-4) **SANTOMERA**
(NV / SM / IP /5b3)

Formada por la Unidad de Actuación:
- (SU/NC/IP/UA-20).

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-5) **SISCAR**
(NV / SC / VV /1a3)

Formada por las Unidades de Actuación:
- (SU/NC/VV/UA-10).
- (SU/NC/VV/UA-11).
- (SU/NC/VV/UA-12).

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-6) **MATANZAS**
(NV / MZ / VV /1a3)

Formada por las Unidades de Actuación:
- (SU/NC/VV/UA-13).
- (SU/NC/VV/UA-14).
- (SU/NC/VV/UA-15).
- (SU/NC/VV/UA-22).

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-7) **MATANZAS**
(NV / MZ / (VV+IL) /1c3)

Formada por la Unidad de Actuación:
- (SU/NC/(VV+IL)/UA-21).

Cualquier modificación de la delimitación de las unidades de actuación que se realice con posterioridad a la aprobación del presente Plan General Municipal de Ordenación, deberá ajustarse a las determinaciones de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en el área homogénea en la que se ubique, no pudiendo subdividirse las áreas delimitadas con el único objeto de cumplir las determinaciones numéricas establecidas por la referida Ley.

El Plan General Municipal de Ordenación, delimita 14 Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de los núcleos de SANTOMERA, SISCAR Y MATANZS, incluidas todas ellas en áreas homogéneas, de acuerdo a los criterios de homogeneización establecidas en el mismo.

- **Suelo urbano remitido a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo:** Constituido por aquellos ámbitos clasificados como suelo urbano en aplicación del criterio de consolidación por la edificación y para los que el Plan General Municipal de Ordenación, no establece ordenación pormenorizada, estando remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo o de detalle, cuyo objeto será el detalle, la reforma o rehabilitación urbana.
    - Se han delimitado los ámbitos definidos en el apartado de este capítulo denominado “Ámbitos remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo”.

3.- Suelo Urbano de Núcleo Rural:

Los terrenos incluidos dentro de esta clasificación y calificación de suelo, se deberán ordenar mediante el correspondiente Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales de acuerdo con lo regulado al efecto por el Art. 116 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Para los terrenos clasificados y calificados como Suelo Urbano de Núcleo Rural, sobre la base de lo recogido en los Arts. 70 y 72 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se establecen las siguientes condiciones:

- Hasta tanto no se apruebe el planeamiento específico (Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales), en el suelo urbano de núcleo rural, podrá edificarse construcciones destinadas a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas para este régimen de suelo dentro de este apartado.

- Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así se prevea expresamente en el presente Plan General Municipal de Ordenación; por lo tanto se entiende que esta cesión de regularización del viario se formalizará adecuadamente urbanizada, debiéndose comprometer los propietarios a asumir dichas cargas en el momento de concesión de licencia urbanística. En el suelo urbano de núcleo rural, simplemente la referida cesión será la necesaria para contar con el acceso rodado que se establezca en los correspondientes planos de ordenación con un mínimo de mínimo de 6,00 ml. de sección.

- Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica del núcleo en el que se ubiquen.

- Las nuevas edificaciones deberán respetar las características formales y las tipologías tradicionales del núcleo.

- A estos efectos las solicitudes de licencia de edificación deberán ir acompañadas de documentación fotográfica de los edificios colindantes y del entorno inmediato.

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los edificios tradicionales del núcleo. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas, (altura de cornisa 8,45 ml.).

- En suelo urbano de núcleo rural, cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales, todas las actuaciones se llevarán a cabo por edificación directa, con arreglo a las determinaciones establecidas para edificar por aplicación directa de la Norma Urbanística de Zona asignada **ZONA SU/NR/VV**

- No obstante, cuando sea necesario adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, se procederá a una Normalización de Fincas.

- Cuando los núcleos delimitados adquieran una determinada complejidad urbanística y, en cualquier caso cuando se soliciten un número de licencias acumuladas que superen el 50 % de las viviendas censadas en la fecha de aprobación del Plan General Municipal de Ordenación, será obligatoria la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales.

Se han identificado y delimitado los siguientes **Núcleos Rurales**:

NÚCLEOS RURALES (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	ZONA DE SITUACIÓN	SUPERFICIE NÚCLEO S. Núcleo (Si) S. Núcleo+SG (Se) S. TOTAL (St)
(SU/NR/VV/BA) – Barrio de La Almazara.	**MATANZAS**	**Si= 27.563.- M^2. Se= 29.458.- M^2. St= 29.458.- M^2.**
(SU/NR/VV/BC) – Barrio de Los Castellones.	**SISCAR**	**Si= 7.828.- M^2. Se= 8.589.- M^2. St= 8.589.- M^2.**
(SU/NR/VV/CO) – Barrio de Los Cosabuenas.	**MATANZAS**	**Si= 15.789.- M^2. Se= 15.789.- M^2. St= 15.789.- M^2.**
(SU/NR/VV/BF) – Barrio de Los Farinas.	**MATANZAS**	**Si= 8.838.- M^2. Se= 8.838.- M^2. St= 8.838.- M^2.**
(SU/NR/VV/MT) – Barrio de Los Martillos.	**SANTOMERA**	**Si= 4.255.- M^2. Se= 4.255.- M^2. St= 4.255.- M^2.**

(SU/NR/VV/BM) – Barrio de Los Mauricios.	**SANTOMERA**	**Si= 12.168.- M^2. Se= 14.257.- M^2. St= 14.257.- M^2.**
(SU/NR/VV/BN) – Barrio de Los Nemesios.	**SISCAR**	**Si= 13.140.- M^2. Se= 13.673.- M^2. St= 13.673.- M^2.**
(SU/NR/VV/BP) – Barrio de Los Picolas.	**SANTOMERA**	**Si= 18.583.- M^2. Se= 19.112.- M^2. St= 19.112.- M^2.**
(SU/NR/VV/BV) – Barrio de La Venta.	**SISCAR**	**Si= 9.556.- M^2. Se= 12.350.- M^2. St= 12.350.- M^2.**
(SU/NR/VV/BZ) – Barrio de Los Zancas.	**MATANZAS**	**Si= 13.944.- M^2. Se= 13.944.- M^2. St= 13.944.- M^2.**

4.- Suelo Urbano Especial - (NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES):

Los terrenos incluidos dentro de esta clasificación y calificación de suelo, se deberán ordenar mediante el correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística de acuerdo con lo regulado al efecto por el Art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Para los terrenos clasificados y calificados como Suelo Urbano Especial - (Núcleos Especiales Lineales) sobre la base de lo recogido en el Arts. 70 y 73 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se establecen las siguientes condiciones:

- Hasta tanto no se apruebe el planeamiento específico (Plan Especial de Adecuación Urbanística, con las determinaciones del Art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia), en el suelo urbano especial (NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES) y siempre que el citado núcleo dé frente a camino público preexistente, podrá edificarse construcciones destinadas a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas para este régimen de suelo dentro de este apartado.

- Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario cuando así se prevea expresamente en el Plan General Municipal de Ordenación; por lo tanto se entiende que esta cesión de regularización del viario se formalizará adecuadamente urbanizada, debiéndose comprometer los propietarios a asumir dichas cargas en el momento de concesión de licencia urbanística. En los núcleos especiales lineales, la regularización del viario, representará en general y en condiciones normales la cesión de una banda de terreno de 7,00 ml. de ancho a contar desde el centro del camino y una longitud igual a la de la fachada de la parcela que da frente al referido camino tradicional, aunque en algunos puntos de su trazado por regulación singularizada del viario distinta a la prevista con carácter general, dicha cesión será la que resulte de aplicar la alineación singularizada prevista en los correspondientes planos de ordenación del núcleo especial lineal de que se trate. En caso de existir o estar contemplados y grafiados camino o vías perpendiculares de penetración, se deberá ceder una banda igual a la mitad del ancho del referido camino o vía perpendicular de penetración.

- Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica de la agrupación lineal en el que se ubiquen.

- Las nuevas edificaciones deberán respetar las características formales de la agrupación.

- A estos efectos las solicitudes de licencia de edificación deberán ir acompañadas de documentación fotográfica de los edificios colindantes y del entorno inmediato.

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los edificios tradicionales de la agrupación. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas, (altura de cornisa 8,45 ml.).

- En suelo urbano especial, cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial de Adecuación Urbanística, todas las actuaciones se llevarán a cabo por edificación directa, con arreglo a las determinaciones establecidas para edificar por aplicación directa de la Norma Urbanística de Zona asignada **ZONA SU/NE/VV**, con la excepción del ámbito denominado **(SU/NE/VV/AU) – Camino de La Aurora,** en el que se prohíbe la aplicación del régimen transitorio de edificación hasta que no esté aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo.

- No obstante, cuando sea necesario adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, se procederá a una Normalización de Fincas.

- Cuando los suelos especiales delimitados adquieran una determinada complejidad urbanística y, en cualquier caso cuando el Ayuntamiento lo determine razonadamente, por producirse un conjunto de circunstancias que así lo aconsejen, se procederá a la redacción de oficio de un Plan Especial de Adecuación Urbanística.

  Se han identificado y delimitado los siguientes Suelos Urbanos Especiales – (**NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES**):

NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	ZONA DE SITUACIÓN	SUPERFICIE NÚCLEO SUP. Núcleo (Si) SUP. Nucleo + SG (Se) SUP. TOTAL (St)
(SU/NE/VV/AZ) – Camino de la Acequia de Zaraiche.	**SANTOMERA-SISCAR**	**Si= 96.609.- M^2. Se= 96.609.- M^2. St= 122.322.- M^2.**
(SU/NE/VV/AC) – Camino del Acueducto.	**MATANZAS**	**Si= 55.305.- M^2. Se= 55.305.- M^2. St= 67.543.- M^2.**
(SU/NE/VV/AU) – Camino de La Aurora.	**MATANZAS**	**Si= 27.843.- M^2. Se= 33.864.- M^2. St= 33.864.- M^2.**

(SU/NE/VV/AM) – Camino del Azarbe Mayor.	**SANTOMERA-SISCAR**	**Si= 132.430.- M^2. Se= 132.430.- M^2. St= 159.928.- M^2.**
(SU/NE/VV/CL) – Camino de Los Cletos.	**MATANZAS**	**Si= 34.802.- M^2. Se= 42.536.- M^2. St= 42.536.- M^2.**
(SU/NE/VV/ER) – Camino de la Ermita.	**SISCAR**	**Si= 10.564.- M^2. Se= 10.564.- M^2. St= 12.031.- M^2.**
(SU/NE/VV/MC) – Calle Mar Caribe.	**MATANZAS**	**Si= 35.141.- M^2. Se= 35.141.- M^2. St= 42.126.- M^2.**
(SU/NE/VV/VP) – Vereda de Los Pinos.	**SISCAR**	**Si= 26.792.- M^2. Se= 26.792.- M^2. St= 32.318.- M^2.**

5. <u>Desarrollo del suelo urbano situado junto a autopistas y autovías</u>:

1.- Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbano situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atendrá a los criterios y directrices señalados en el Decreto 48/1998.

2.- El informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

Artículo 194.- Normas Urbanísticas de Zona.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera establece para el suelo urbano con ordenación pormenorizada las siguientes zonas en las que son de aplicación las Normas Urbanísticas de Zona:

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

RESIDENCIAL.

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 1.a.1. – VIVIENDAS EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS 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 EN BLOQUE O COLECTIVAS EN MANZANAS 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 en manzana cerrada, tipología entre medianeras sin obligación de cumplimiento de alineaciones exteriores y tolerancia de viviendas en planta baja.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a-b) EQUIPAMIENTOS SOCIALES.

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

c) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

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

d) EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.

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

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

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

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

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

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 E_1".**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.1.1. – INDUSTRIA PESADA –ZONA 1- U.A. "SECTOR E_1".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.1.2. – INDUSTRIA PESADA –ZONA 2- U.A. "SECTOR E_1".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.1.3. – INDUSTRIA PESADA –ZONA 3- U.A. "SECTOR E_1".**

- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.2. – INDUSTRIA PESADA - U.A. "Nº 16".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.2. – INDUSTRIA PESADA – U.A. "Nº 16 – EL MIRADOR".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.3. – INDUSTRIA PESADA - U.A. "Nº 20".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.3. – INDUSTRIA PESADA – U.A. "Nº 20 –EL LIMONAR".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.4. – INDUSTRIA PESADA COMPACTA- "LA ASERRADORA".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.4. – INDUSTRIA PESADA COMPACTA– "LA ASERRADORA".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.5. – INDUSTRIA LIGERA – P.P. "SECTOR G".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.5. – INDUSTRIA LIGERA – P.P. "SECTOR G".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.6. – INDUSTRIA LIGERA–"NOROESTE SECTOR G".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.6. – INDUSTRIA LIGERA – "NOROESTE SECTOR G".**
- **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.7. – INDUSTRIA LIGERA– U.A. "Nº 21".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 5.b.7. – INDUSTRIA LIGERA – U.A. "Nº 21".**

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

- **NORMAS URBANÍSTICAS ZONAS 6. – SERVICIOS TERCIARIOS-ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN.**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 6.a. – SERVICIOS TERCIARIOS DEL GRUPO "A" CON COMPATIBILIDAD DE USOS DE ALMACENAJE-DISTRIBUCIÓN Y DETERMINADAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.a.1. – SERVICIOS TERCIARIOS –U.A. "Nº19".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.a.2. – SERVICIOS TERCIARIOS-COMERCIAL – P.P. "SECTOR G".**
  - **NORMA URBANÍSTICA ZONAS 6.b. – SERVICIOS TERCIARIOS DEL GRUPO "B" CON INCOMPATIBILIDAD DE USOS DE ALMACENAJE-DISTRIBUCIÓN Y DETERMINADAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.b.1. – SERVICIOS TERCIARIOS – "GASOLINERA DE SANTOMERA".**
    - **NORMA URBANÍSTICA ZONA 6.b.2. – SERVICIOS TERCIARIOS – "GASOLINERA DE MATANZAS".**

Artículo 195.- Zonas desarrolladas mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor.

En el suelo urbano se han delimitado ámbitos cuya ordenación está regulada por figuras de planeamiento redactadas en desarrollo de las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales que el presente Plan General Municipal de Ordenación pretende sustituir.

En este tipo de suelo se incluyen los siguientes ámbitos, quedando regulados los mismos, por la totalidad de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo a los que se hace referencia:

ZONAS DESARROLLADAS MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON DOCUMENTOS REDACTADOS, APROBADOS Y EN VIGOR.			
AMBITOS de SUELO URBANO CONSOLIDADO (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE REFERENCIA**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO SUP. Sect (Si) SUP. Sect + SG (Se) SUP. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
SANTOMERA			
(PD (SU/CC/VV/"A")	• **Plan Parcial Residencial Sector "A".** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 12 de Junio de 1987.** • **Modificación nº 23 de Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales.** Zona 1 –PP SECTOR "A". Zona 2 NORTE –PP SECTOR "A". U.A. (PP "A" - 2 SUR). **APROBACIÓN DEFINITIVA: 15 de Marzo de 1994. (B.O.R.M. Nº 23 de 30 de Marzo de 1994.)**	**Si= 100.876.- M^2. Se= 104.400.- M^2. St= 104.400.- M^2.**	**COOPERACIÓN. COMPENSACIÓN.**
PD (SU/CC/VV/"C") ZONAS 1 y 2	• **Plan Parcial Residencial Sector "C".** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 12 de Junio de 1987.**	**Si= 69.332.- M^2. Se= 69.332.- M^2. St= 69.332.- M^2.**	**COOPERACIÓN. COMPENSACIÓN.**
PD (SU/CC/VV/"J")	• **Plan Parcial Residencial Sector "J".** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 15 de Enero de 1997.** • **Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Residencial Sector "J".** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 14 de Febrero de 2002.**	**Si= 70.200.- M^2. Se= 83.300.- M^2. St= 83.300.- M^2.**	**COOPERACIÓN. COMPENSACIÓN.**

MATANZAS			
PD (SU/CC/IL/"G")	• **Modificación nº 22 de Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales.** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 14 de Diciembre de 1994.** • **Plan Parcial Industrial Sector "G".** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 14 de Diciembre de 1994.** • **Modificación nº 25 de Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales (Ampliación de usos en sector"G").** Zonas 1 y 2 del citado P.P. **APROBACIÓN DEFINITIVA: 29 de Octubre de 1998.** • **Norma Urbanística de Zona 5.b.5. INDUSTRIA LIGERA-P.P. Sector "G", del presente P.G.M.O.** • **Norma Urbanística de Zona 6.a.2.-SERVICIOS TERCIARIOS–COMERCIAL del P.P. Sector "G", del presente P.G.M.O.**	**Si= 192.415.- M^2.** **Se= 207.247.- M^2.** **St= 207.247.- M^2.**	**COMPENSACIÓN.**

Las condiciones particulares por las que se rigen estas zonas son las establecidas por el planeamiento que las desarrolla, detalladas en los documentos de planeamiento originales cuyas referencias se relacionan en las fichas correspondientes.

Las representaciones gráficas que figuran en los planos de ordenación tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquel.

Artículo 196.- Ámbitos remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo.

En suelo urbano no consolidado se delimitan ámbitos para los que no se establece ordenación pormenorizada, estando remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de desarrollo y cuyo objeto será el detalle en el caso de los Estudios de Detalle (ED) y la reforma o rehabilitación urbana en el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI^{s}).

Se han delimitado los siguientes ámbitos:

ÁMBITOS REMITIDOS A LA REDACCIÓN Y APROBACIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.			
AMBITOS REMTIDOS A E.D. ó P.E.R.I. en S.U. NO CONSOLIDADO. (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	**OBJETO DE LA ACTUACIÓN**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO S. Zona (Si) S. Zona +SG (Se) S. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
SANTOMERA			
PR (SU/NC/VV/ED-1) Camino del Convento.	Tiene por objeto la ordenación de detalle de un ámbito residencial situado junto al Camino del Convento.	**Si= 2.943.- M^2. Se= 2.943.- M^2. St= 2.943.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA.**
PR (SU/NC/VV/PERI-1) Sector "E" - Polígono 2 – SANTOMERA.	Tiene por objeto la reordenación de un ámbito residencial por cambio de uso de la Unidad de Actuación en suelo urbano Industrial Sector "E" - Polígono 2 del anterior documento de planeamiento general (NN.SS.)	**Si= 4.921.- M^2. Se= 4.921.- M^2. St= 5.314.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR (SU/NC/VV/PERI-2) (Alquibla-Camino Viejo de Orihuela) –SANTOMERA.	Tiene por objeto la ordenación pormenorizada de un ámbito residencial entre el Camino Viejo de Orihuela y la calle Alquibla, con preexistencias y cierto grado de colmatación.	**Si= 8.672.- M^2. Se= 8.672.- M^2. St= 8.672.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR (SU/NC/VV/PERI-3) (Camino Viejo de Orihuela) – SANTOMERA.	Tiene por objeto la ordenación pormenorizada de un ámbito residencial con frente al Camino Viejo de Orihuela, con preexistencias y cierto grado de colmatación.	**Si= 5.984.- M^2. Se= 5.984.- M^2. St= 5.984.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR(SU/NC/IP/PERI-4a) Entorno del polígono industrial "El Mirador" – SANTOMERA.	Tiene por objeto la reordenación de ámbitos industriales, colindantes al polígono industrial "El Mirador".	**Si= 20.560.- M^2. Se= 22.745.- M^2. St= 24.096.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR(SU/NC/IP/PERI-4b) Entorno del polígono industrial "El Mirador" – SANTOMERA.	Tiene por objeto la reordenación de ámbitos industriales, colindantes al polígono industrial "El Mirador".	**Si= 46.060.- M^2. Se= 47.172.- M^2. St= 52.647.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
SISCAR			
PR (SU/NC/VV/PERI-5) (Carretera N340-Meandro Rambla Salada) – SISCAR.	Tiene por objeto la ordenación pormenorizada de un ámbito residencial con frente a la carretera N-340, con preexistencias y cierto grado de colmatación.	**Si= 8.921.- M^2. Se= 8.921.- M^2. St= 10.655.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR (SU/NC/EC/PERI-6) Equipamientos colectivos Asociación "Madre Esperanza" – SISCAR.	Tiene por objeto la ordenación pormenorizada de un ámbito de instalaciones colectivas religiosas no dotacionales y privadas, para la Asociación Religiosa "Madre Esperanza" en Siscar.	**Si= 15.343.- M^2. Se= 16.167.- M^2. St= 16.167.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA.**

MATANZAS			
PR (SU/NC/VV/PERI-7) (Camino del Moncayo-Camino de La Aurora) – MATANZAS.	Tiene por objeto la reordenación de ámbitos residenciales, colindantes al suelo urbano consolidado de La Almazara - Matanzas.	**Si= 6.180.- M^2. Se= 6.456.- M^2. St= 6.456.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR (SU/NC/IL/PERI-8) (Carretera MU 414-La Venta de Matanzas) - MATANZAS.	Tiene por objeto la reordenación de ámbitos industriales, con frente a la carretera MU-414.	**Si= 19.595.- M^2. Se= 19.595.- M^2. St= 19.595.- M^2.**	**COOPERACIÓN.**
PR (SU/NC/VV/PERI-9) (Camino de La Aurora) – MATANZAS.	Tiene por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos residenciales, colindantes al suelo urbano especial lineal del Camino de la Aurora y urbano consolidado de La Almazara - Matanzas.	**Si= 2.937.- M2. Se= 3.179.- M2. St= 3.179.- M2.**	**COOPERACIÓN.**

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación para el suelo urbano.

El Plan Especial de Reforma Interior, establecerá los mecanismos de gestión en cada caso, delimitando las unidades de actuación.

De acuerdo con el Art. 114 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, los Planes Especiales de Reforma Interior y Rehabilitación en suelo urbano, podrán tener por objeto:

1) Llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano.
2) Creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios.
3) Saneamiento de barrios.
4) Resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética.
5) Mejora del medio ambiente o de los servicios públicos.
6) Calificación de suelo para vivienda protegida.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el presente Plan General Municipal de Ordenación, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de este, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

Aún cuando el presente Plan General Municipal de Ordenación no prevé ni determina para el suelo urbano, ningún suelo para uso exclusivo residencial de protección pública, ni establece ningún porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso exclusivo, y por consiguiente ninguna prima de aprovechamiento para el mismo, los planes especiales que desarrollen ámbitos de suelo urbano no consolidado, podrán establecer dichas primas en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del referido ámbito de actuación que se destine a vivienda protegida, debiéndose aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones fijadas para el mismo por el presente Plan General Municipal de Ordenación y calificando específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

Artículo 197.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbano – Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbano.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la ordenación pormenorizada del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanos, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

- Límite y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbano (núcleos urbanos). (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Delimitación y definición de los ámbitos de las unidades de actuación existentes y de nueva creación, tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado. (Representados con línea de puntos gruesa).
- Delimitación y definición de los ámbitos sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Delimitación y definición de los Núcleos Rurales. (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Delimitación y definición de los Núcleos Especiales Lineales. . (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Datos del Mapa Topográfico Regional, con situación de las edificaciones, bordillos de aceras y otros elementos definidores del espacio urbano actual. (En general representados con trazo fino y en color cian).
- Nuevas alineaciones exteriores propuestas para las edificaciones y otros elementos (Representadas con trazo discontinuo de grosor medio).
- Alineaciones de soportales y pasajes. (Representadas con líneas de puntos de grosor medio).
- Marcado de las líneas de retranqueos en manzanas sujetas a retranqueo obligatorio de la edificación. (Representadas con líneas de puntos fina).
- Marcado de las líneas definidoras del fondo máximo edificable en todas las manzanas del suelo urbano. (Representadas con líneas finas de trazo discontinuo).
- Cotas singulares y acotado de fondos máximos en manzanas singulares. (Representadas con línea de cota continua).
- Siglas y delimitación de zonas con distinta Clasificación-Calificación en cada una de las manzanas definidas, según las diferentes Normas Urbanísticas de Zona de aplicación. (Representadas con línea de trazo discontinuo grueso).
- Nombre de todas las calles (Existentes y de nueva apertura).
- Identificación de elementos y edificios protegidos.
- Marcado de la Zona de Policía de Ramblas (Representadas con trama punteada gris).

- Red de Espacios Libres (Sistemas Locales). (En general representados con trazo discontinuo fino y tramado reticulado color verde).

- Red Dotacional, con definición del Sistema de Equipamientos Comunitarios, (Sistemas Locales). (En general representados con trazo discontinuo de grosor medio y tramado rayado color naranja).

- Red de Infraestructuras Básicas. (Representadas con trazo continuo, discontinuo, punteado, según sean: existentes, propuestas o a eliminar respectivamente).

- Volumetrías de las manzanas, definidas por un número romano dentro de un círculo. (Volumetrías para el suelo urbano de Santomera; hasta IV Plantas, para el suelo urbano de Siscar, hasta IV Plantas y para el suelo urbano de Matanzas hasta II Plantas.

197.1.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbano.

En el suelo urbano habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- En las correspondientes fichas del documento denominado **D-2.1.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANO**, quedan perfectamente definidas para el suelo urbano (consolidado y no consolidado), las Normas Urbanísticas a cumplir, en lo referente a: Tipología Edificatoria, Usos, Parcela-Alineaciones-Volumen, Condiciones de Parcelación, Condiciones de Volumen, Condiciones Estéticas, Condiciones Específicas, etc.
- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbano y en los anexos numéricos justificativos, habrá que entender que el número de viviendas indicado en las mismas, así como el número de habitantes, tienen carácter orientativo y no son vinculantes, estando calculados sobre la base de un estándar medio de 100 M.^{2} construidos por vivienda, con 4 habitantes moradores en la misma.
- En el suelo urbano no consolidado, los instrumentos de 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.

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa pública para la mayoría de las Unidades de Actuación, Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, a los efectos de la correspondiente formalización del planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización, eligiéndose el sistema de actuación de Cooperación para ello, de modo que puedan encargarse los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle por el Ayuntamiento de Santomera. Con posterioridad a la aprobación de los

instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle, y vistas las peculiaridades de cada uno de de los diferentes ámbitos, se procederá durante el proceso de gestión urbanística y urbanización a la elección del sistema de actuación más conveniente y al cambio del mismo, si procede.

No obstante lo indicado anteriormente, en aquellos ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que para la fase de planeamiento de desarrollo se haya previsto la iniciativa pública, y que por cualquier motivo quede manifestado y justificado el interés de los particulares para promover la iniciativa privada en esta fase, el Ayuntamiento de Santomera deberá con la mayor celeridad, iniciar los trámites administrativos correspondientes al cambio de sistema de actuación, el cual deberá ser solicitado y justificado por los particulares, posibilitando la elección del más conveniente, entre aquellos previstos para la iniciativa privada por la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS:

- En número de plantas máximas de cada una de las manzanas de los cascos urbanos, está definido en los correspondientes planos de ordenación del suelo urbano mediante un número romano dentro de un círculo, de acuerdo con siguiente criterio general:

SANTOMERA	Hasta 4 (cuatro) Plantas y 15,15 ml. de altura de cornisa, según organización volumétrica reflejada en planos de ordenación del casco urbano de Santomera.
SISCAR	Hasta 4 (cuatro) Plantas y 15,15 ml. de cornisa, en las manzanas con fachada a la Calle Mayor, y con un fondo de 13,50 ml.; Hasta 2 (dos) Plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa en el resto del casco urbano, según organización volumétrica reflejada en planos de ordenación del casco urbano de Siscar.
MATANZAS	Hasta 2 (dos) Plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa, según organización volumétrica reflejada en planos de ordenación del casco urbano de Matanzas.

- En las zonas de suelo urbano (consolidado y no consolidado) reguladas por las siguientes Normas Urbanísticas de Zona:
  - 1.a.3.- Viviendas en Bloque o Colectivas – (Siscar-Matanzas).
    (Solo en las manzanas con máximo de dos plantas).
  - 1.c.1.- Viviendas Unifamiliares Aisladas.
  - 1.c.2.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Pareadas).
  - 1.c.3.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Adosadas).
  - 1.c.4.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Adosadas-2).
  - 1.c.3.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Adosadas-3).
  - SU/NR/VV – (Núcleos Rurales).
  - SU/NE/VV – (Núcleos Especiales Lineales).

Se permitirá, cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el Art. 63 de esta Normativa Urbanística, el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del

uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

- En todas las zonas del suelo urbano consolidado de Santomera, Siscar y Matanzas en las que no sea necesario la formalización de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas por no estar incluidas las mismas en unidades integradas, y que además no sea de aplicación el apartado anterior por estar permitidas en sus manzanas más de dos plantas, previendo la ordenación pormenorizada del presente Plan General Municipal de Ordenación cambios de sus alineaciones exteriores, sujetas a cesión obligatoria de terrenos para su afección a viario o a otros usos públicos, se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el Art. 63 de esta Normativa Urbanística, y como compensación por los terrenos de cesión, el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento adicional, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma y no podrá superar en M.^{2} construidos ni la totalidad de los espacios bajo cubiertas, ni el resultado de multiplicar la superficie de la cesión en M.^{2} por el número máximo de plantas previsto por el P.G.M.O. para la manzana contigua a la zona de afección del retranqueo.

RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO:

- A partir de la fecha de "**aprobación provisional**" del presente Plan General Municipal de Ordenación, podrán admitirse a trámite e iniciarse, los procedimientos administrativos de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, detalle, gestión urbanística y urbanización de todos las Unidades de Actuación, Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior, previstos por el mismo en el Suelo Urbano (Consolidado y No consolidado), ordenado pormenorizadamente o no, quedando supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.

2.- Nueva redacción que se propone para las Normas Urbanística del PGMO en su CAPITULO 11.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 11: NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 198.- Ámbito de aplicación – Referencia a Fichas Urbanísticas.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que se delimitan y clasifican como tales en los planos de ORDENACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO-Estructura Orgánica y Gestión Urbanística (Clasificación y Calificación de Suelos), con la ordenación y calificación pormenorizada contenida en los referidos planos, en los que se delimitan los sectores y áreas, a los efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

Para todas las categorías del suelo urbanizable y de acuerdo con los sectores y áreas delimitadas para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.2.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANIZABLE**, las Normas Urbanísticas a cumplir por cada uno de ellos, en lo referente a: Delimitación del sector o área, superficie de afección, parámetros urbanísticos del sector o área, usos globales, aprovechamiento de referencia, sistemas generales, sistemas locales, gestión urbanística, programación, condiciones particulares, etc.

Artículo 199.- Categorías de suelo urbanizable.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones de usos globales, aprovechamientos de referencia y régimen jurídico, el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, distingue en suelo urbanizable las siguientes categorías:

- **Suelo urbanizable sectorizado:** Esta integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan General Municipal de Ordenación, se han delimitado para su urbanización mediante gestión urbanística prioritaria y preferente.

- **Suelo urbanizable especial no sectorizado:** Está integrado por los terrenos clasificados como suelo urbanizable que cuentan con unas especiales características de ocupación y urbanización parcial y que se caracterizan por su potencialidad agrícola, correspondiendo las dos áreas delimitadas una al actual diseminado situado en las proximidades de los caminos del Polvorín, Baronía, Quevedos y Capellanía y otra al entorno del núcleo urbano de Matanzas y Camino viejo de Fortuna.

- **Suelo urbanizable no sectorizado:** Estará integrado por los terrenos de suelo urbanizable que no pertenecen a ninguna de las categorías anteriores.

Artículo 200.- Suelo urbanizable para uso exclusivo residencial de protección pública.

Los Arts. 98.i) y 101.3.d) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia determinan con carácter general (Art. 98.i.) y en particular para el suelo urbanizable (Art. 101.3.d), que el Plan General Municipal de Ordenación podrá calificar en determinadas áreas, suelo para uso exclusivo residencial de protección pública, debiendo reservar obligatoriamente un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto en las de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad residencial del sector. También establece que se podrán determinar las condiciones y ámbitos en los que se podrán aplicar primas de aprovechamiento para los usos que se propongan como alternativos al **residencial indiferenciado**, tales como el destinado a **vivienda de protección pública** o **el alojamiento turístico**.

El presente Plan General Municipal de Ordenación sobre la base de lo determinado en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, establece una reserva obligatoria mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de **Viviendas de Protección Pública** (VPP) y **Viviendas de Protección para Jóvenes** (VPJ) en cada uno de los sectores de uso global residencial, a excepción de los de mínima densidad, igual al **20% del total de la edificabilidad residencial del sector**.

El presente Plan General Municipal de Ordenación no establece ningún límite máximo a la edificabilidad con destino a uso exclusivo de vivienda de protección pública (**VPP**) ó al de vivienda de protección para jóvenes (**VPJ**), pudiendo destinarse el total de la edificabilidad residencial de un sector ó área a los referidos usos exclusivos.

El Art. 237.1.e) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, establece entre otros conceptos, que el incumplimiento de las normas relativas al uso y a la edificación que afecten al suelo ordenado como residencial para vivienda de protección pública (en nuestro caso Viviendas de Protección Pública y Viviendas de Protección para Jóvenes), será considerado como infracción urbanística muy grave.

Artículo 201.- Suelo urbanizable - Primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado.

Como se ha expresado en el apartado anterior, el Art. 101.3.d) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, contempla la posibilidad de poder fijar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido, en función de la edificabilidad del sector que se destine a vivienda de protección pública y vivienda de protección para jóvenes, descontada la reserva obligatoria del 10 por ciento que establece el párrafo primero de este artículo, sin que en ningún caso se supere un aprovechamiento de 1,20 m^2/M^2.

Estas determinaciones deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y principio de equidistribución de beneficios y cargas.

El presente Plan General Municipal de Ordenación sobre la base de lo determinado en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, y con el fin de fomentar la construcción de viviendas de protección pública y viviendas de protección para jóvenes que contribuya a la estabilización del precio de la vivienda, establece con ámbito de aplicación en todos los

sectores del suelo urbanizable sectorizado con uso global característico residencial, a excepción de los mínima densidad, un régimen escalonado de primas de aprovechamiento o edificabilidad adicional para el uso residencial de protección pública y protección para jóvenes, de tal modo que se produce un incremento progresivo del % de la prima al incrementar el % de la edificabilidad que se destina a viviendas de protección pública y viviendas de protección para jóvenes, y todo ello de acuerdo con la siguiente tabla:

Intervalos de % de edificabilidad destinada a (VPP) + (VPJ)	**(%) de prima de edificabilidad adicional de protección pública y protección para jóvenes referida al correspondiente intervalo de %.**	**OBSERVACIONES**
(0% - 20%)	**0 %**	**20% - Mínimo obligatorio sin primar.**
(20% - 25%)	**115 %**	**Intervalo primado.**
(25% - 30%)	**140 %**	**30% - Máximo primado**
Mayor de 30 %	**0 %**	**No primado.**

Por aplicación de la prima de edificabilidad adicional de protección pública y protección para jóvenes, se deberá aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones, calificándose como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

Artículo 202.- Suelo urbanizable – Ejemplo del cálculo de la primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado.

A continuación, y con el ánimo de despejar dudas sobre la manera de aplicar el régimen de primas de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado, procederemos al desarrollo numérico de un ejemplo concreto:

DATOS DE PARTIDA:

Sector Residencial: **(UR/SS/VV/ Ejemplo) – Uso residencial.**
Superficie del Sector: **100.000** M.^{2}
Superficie de los Sistemas Generales vinculados al Sector: **25.000** M.^{2}
Aprovechamiento de referencia del Sector: **0,60** m.^{2}/ M.^{2}
Edificabilidad del Sector destinada a otros usos no residenciales: **20 %.**

En el momento de la formulación del Plan Parcial de desarrollo se propone prever dentro del ámbito del sector, terrenos destinados al uso de residencial de protección pública y protección para jóvenes que representan inicialmente el **30 %** de la edificabilidad residencial indiferenciada.

CÁLCULOS INICIALES:
Edificabilidad inicial total del Sector: (100.000 x 0,60) + (25.000 x 0,60) = **75.000** m.^{2}
Edificabilidad residencial del Sector: 0,80 x 75.000 = **60.000** m.^{2}
Edificabilidad no residencial del Sector: 0,20 x 75.000 = **15.000** m.^{2}

CÁLCULO DE LA PRIMA DE (VPP) + (VPJ)

Intervalos de % de edificabilidad destinada a viviendas de protección pública y viviendas de protección para jóvenes.	% de prima de edificabilidad adicional de protección pública y protección para jóvenes referida al correspondiente intervalo de %.	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA y VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES EN m^2 EDIFICABLES	PRIMA DE EDIFICABILIDAD EN $m.^2$ EDIFICABLES	OBSERVACIONES
(0% -20%)	0 %	**12.000** $m.^2$	**0,00** $m.^2$	20% - Mínimo obligatorio sin primar.
(20% - 25%)	115 %	**3.000,00** $m.^2$	**3.450,00** $m.^2$	Intervalo primado.
(25% - 30%)	140 %	**3.000,00** $m.^2$	**4.200,00** $m.^2$	30% -Máximo primado
Mayor de 30 %	0 %	**0,00** $m.^2$	**0,00** $m.^2$	No primado.
Totales (VPP + VPJ)		**18.000,00** $m.^2$	**7.650,00** $m.^2$	

RESUMEN

TIPO DE EDIFICABILIDAD	CALCULOS	RESULTADO
Edificabilidad no residencial del Sector.	0,20 x 75.000	**15.000** $m.^2$
Edificabilidad destinada inicialmente a residencial protección pública y residencial protección jóvenes del Sector.	Según tabla.	**18.000** $m.^2$
Prima de Edificabilidad de uso residencial protección pública y residencial protección jóvenes del Sector.	Según tabla.	**7.650** $m.^2$
Edificabilidad residencial indiferenciada del sector del Sector	60.000 $m.^2$ –18.000 $m.^2$	**42.000** $m.^2$
TOTAL EDIFICABILIDAD		**82.650** $m.^2$
Porcentaje medio del incremento de la edificabilidad residencial del sector.	(67.550 – 60.000) x100 / 60.000	**12,60** %
Incremento en el porcentaje de cesiones y dotaciones por aplicación de la prima de (VPP) + (VPJ).	Según tabla.	**12,60** %
Porcentaje edificabilidad de (VPP) + (VPJ) referido al total de la residencial.	25.650 / 67650 x 100	**37,91** %
Porcentaje edificabilidad de residencial indiferenciado referido al total de la residencial.	42.000 / 67650 x 100	**62,09** %
Aprovechamiento resultante en el sector.	82.650 $m.^2$ / 100.000 $m.^2$	**0,8265** $m.^2/M.^2$ que no supera **1,20** $m.^2/M.^2$

.

Artículo 203.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable.

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

Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50,00 ml., prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas.

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

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE:

En los suelos urbanizables tanto sectorizados como no sectorizados, en los que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en los regimenes transitorios de edificación y usos, que se regulan en estas Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, en concreto en el Art. 204.5. para el suelo urbanizable sectorizado, en el Art. 205.3. para el suelo urbanizable especial no sectorizado y en el Art. 206.3. para el suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 204.- Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.

El Plan General Municipal de Ordenación incluye en el suelo urbanizable sectorizado tanto los ámbitos que cuentan con Plan Parcial con documentos redactados, aprobados y en vigor, como los sectores cuya incorporación al desarrollo urbano es prioritaria y preferente dentro del suelo urbanizable, estableciéndose las condiciones particulares para cada uno de ellos en la correspondiente ficha del documento D-2.2., antes referenciado.

204.1. Suelo urbanizable sectorizado remitido a instrumentos de planeamiento de desarrollo con documentos redactados, aprobados y en vigor.

Constituido por aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que, como consecuencia de lo regulado por el instrumento de planeamiento general actualmente en vigor, es decir las Normas Subsidiarias Urbanísticas Municipales, cuentan con instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente antes de la redacción y entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación y que por tanto están sometidos a las especificaciones y determinaciones de sus respectivos documentos, por lo que su regulación se remite al instrumento de desarrollo correspondiente y en vigor.

En este tipo de suelo se incluyen los siguientes ámbitos, quedando regulados los mismos, por la totalidad de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento de desarrollo y sus modificaciones a los que se hace referencia.

Se recogen los siguientes sectores:

ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO REMITIDO A INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON DOCUMENTOS REDACTADOS, APROBADOS Y EN VIGOR.			
AMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **(CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)**	**INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE REFERENCIA**	**SUPERFICIE DEL ÁMBITO** **SUP. Sector (Si)** **SUP. Sector +SG (Se)** **SUP. TOTAL (St)**	**SISTEMA ACTUACIÓN**
SANTOMERA			
PD (UR/SS/IP/"H")	• **Plan Parcial Industrial Sector "H".** **APROBACIÓN DEFINITIVA: 9 de Octubre de 1994. (B.O.R.M. Nº 64 de 17 de Marzo de 1995.)** • **Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial Industrial Sector "H".** **APROBACIÓN DEFINITIVA: 6 de Mayo de 2001.**	**Si= 382.589.- M^2.** **Se= 390.476.- M^2.** **St= 390.476.- M^2.**	**COMPENSACIÓN.**
PD (UR/SS/VV/"I")	• **Plan Parcial Residencial Sector "I".** **APROBACIÓN DEFINITIVA: 29 de Enero de 1993. (B.O.R.M. nº 272 de 23 de Noviembre de 2002).** **Modificación nº1 - Pendiente de Aprobación Definitiva.**	**Si= 185.281.- M^2.** **Se= 201.391.- M^2.** **St= 201.391.- M^2.**	**COMPENSACIÓN.**
PD (UR/SS/VV/"K")	• **Plan Parcial Residencial Sector "K".** **APROBACIÓN DEFINITIVA: 9 de Marzo de 2.006.**	**Si= 38.211.- M^2.** **Se= 45.902.- M^2.** **St= 45.902.- M^2.**	**CONCERTACIÓN DIRECTA** **COMPENSACIÓN.**

La gestión del suelo se llevará a cabo según las determinaciones establecidas por los correspondientes planes parciales para cada uno de los sectores.

204.2. Suelo urbanizable sectorizado remitido a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo (Suelo Urbanizable Sectorizado).

Constituido por aquellos ámbitos del suelo urbanizable para los que el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, no establece ordenación directa ni pormenorizada, estando remitidos a la redacción y aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

Sobre la base de lo establecido en el Art. 97.3 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en el que se establece en sus párrafos primero y segundo, la regulación genérica y particular del suelo urbanizable dentro del objeto especifico del Plan General Municipal de Ordenación y para que pueda ser aplicado el régimen transitorio de edificación y uso en este tipo de suelo al que se hace referencia en el Art. 82 de la referida Ley del Suelo de la Región de Murcia, como ya se ha indicado en el párrafo anterior, no se ha establecido para ninguno de los sectores delimitados ningún tipo de ordenación pormenoriza, pero si una preordenación básica en algunos de ellos, en concreto, en todos aquellos destinados a actividades

económicas. En estos sectores para los que se ha definido la preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo y con las condiciones y garantías que se establecen en el Art. 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Inicialmente, se prevé en la mayoría de ellos, la iniciativa pública para la formalización del planeamiento de desarrollo y gestión urbanística de los sectores delimitados, eligiéndose el sistema de Cooperación para ello, de modo que se puedan encargar los Planes Parciales por el Ayuntamiento de Santomera. Con posterioridad a la aprobación de los Planes Parciales, vistas las peculiaridades de cada uno de ellos, se procederá durante el proceso de gestión urbanística al cambio de sistema, eligiéndose entonces el más conveniente.

No obstante lo indicado anteriormente, en aquellos sectores en los que para la fase de planeamiento de desarrollo se haya previsto la iniciativa pública, y que por cualquier motivo quede manifestado y justificado el interés de los particulares para promover la iniciativa privada en esta fase, el Ayuntamiento de Santomera deberá con la mayor celeridad, iniciar los trámites administrativos correspondientes al cambio de sistema de actuación, el cual deberá ser solicitado y justificado por los particulares, posibilitando la elección del más conveniente, entre aquellos previstos para la iniciativa privada por la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Se han delimitado los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado, distinguiéndose aquellos para los que se ha previsto preordenación básica:

ÁMBITOS SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO REMITIDO A LA REDACCIÓN Y APROBACIÓN DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AMBITO SECTOR (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	USO S. SG-EP (Sp) SUP. Sector (Si) SUP. Sector +SG (Se) SUP. TOTAL (St)	INICIATIVA	SISTEMA ACTUACIÓN
SANTOMERA			
PR (UR/SS/AT/"F") SECTOR "F". **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Actividades Terciarias** **Si= 289.774.- M².** **Se= 299.938.- M².** **St= 313.183.- M².**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/VV/SM-GOLF) SECTOR "SM-GOLF".	**Residencial** **SGNL= 317.546.- M².** **Si= 1.437.809- M².** **Se= 2.129.294.- M².** **St= 2.129.294.- M².**	**Privada**	**Compensación**
PR (UR/SS/VV/SM-1) SECTOR "SANTOMERA -1".	**Residencial** **Si= 63.410.- M².** **Se= 78.988.- M².** **St= 78.988.- M².**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/VV/SM-2) SECTOR "SANTOMERA - 2".	**Residencial** **Si= 154.705.- M².** **Se= 193.302.18.- M².** **St= 193.302,18.- M².**	**Privada**	**Compensación**
PR (UR/SS/VV/SM-3) SECTOR "SANTOMERA - 3".	**Residencial** **Si= 177.294.- M².** **Se= 221.525.- M².** **St= 221.525.- M².**	**Pública**	**Cooperación**

PR (UR/SS/VV/SM-4) SECTOR “SANTOMERA - 4”.	**Residencial** **Si= 122.949.- M^2.** **Se= 153.501.- M^2.** **St= 155.025.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/VV/SM-5) SECTOR “SANTOMERA - 5”.	**Residencial** **Si= 112.851.- M^2.** **Se= 140.794.- M^2.** **St= 140.794.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/VV/SM-6) SECTOR “SANTOMERA - 6”.	**Residencial** **Si= 119.447.- M^2.** **Se= 148.926.- M^2.** **St= 148.926.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/VV/SM-7) SECTOR “SANTOMERA - 7”.	**Residencial** **Si= 117.016.- M^2.** **Se= 146.214.- M^2.** **St= 146.214.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/AT/SM- 8) SECTOR “SANTOMERA - 8”. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Actividades Terciarias** **Industria Ligera** **Si= 143.148.- M^2.** **Se= 155.373.- M^2.** **St= 155.373.- M^2.**	**Privada**	**Compensación**
PR (UR/SS/IL/AL-1) SECTOR “AL-1-SANTOMERA”. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 162.347.- M^2.** **Se= 180.351.- M^2.** **St= 181.256.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/AL-2) SECTOR “AL-2-SANTOMERA”. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 244.584.- M^2.** **Se= 273.371.- M^2.** **St= 274.544.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/AL-3) SECTOR “AL-3-SANTOMERA”. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 149.474.- M^2.** **Se= 166.611.- M^2.** **St= 169.142.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/AL-4) SECTOR “AL-4-SANTOMERA”. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 173.290.- M^2.** **Se= 192.799.- M^2.** **St= 193.814.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
SISCAR			
PR (UR/SS/VV/SC-1) SECTOR “SISCAR - 1”.	**Residencial** **Si= 25.344.- M^2.** **Se= 28.111.- M^2.** **St= 28.878.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/VV/SC-2) SECTOR “SISCAR - 2”.	**Residencial** **Si= 56.450.- M^2.** **Se= 62.171.- M^2.** **St= 66.672.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**

MATANZAS			
PR (UR/SS/VV/MZ-5) SECTOR "MATANZAS – 5".	**Residencial** **Si= 51.159.- M^2.** **Se= 66.067.- M^2.** **St= 66.067.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-10) SECTOR "MATANZAS – 10". **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 120.691.- M^2.** **Se= 134.186.- M^2.** **St= 134.186.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-11) SECTOR "MATANZAS – 11. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 108.087.- M^2.** **Se= 119.963.- M^2.** **St= 119.963.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-12) SECTOR "MATANZAS – 12. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 107.612.- M^2.** **Se= 120.334.- M^2.** **St= 120.334.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-13) SECTOR "MATANZAS – 13. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 54.419.- M^2.** **Se= 61.805.- M^2.** **St= 61.805.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-14) SECTOR "MATANZAS – 14. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 68.355.- M^2.** **Se= 75.810.- M^2.** **St= 75.810.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-15) SECTOR "MATANZAS – 15. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 117.252.- M^2.** **Se= 131.172.- M^2.** **St= 131.172.- M^2.**	**Privada**	**Compensación**
PR (UR/SS/IL/MZ-16) SECTOR "MATANZAS – 16. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 65.356.- M^2.** **Se= 78.358.- M^2.** **St= 78.358.- M^2.**	**Privada**	**Compensación**
PR (UR/SS/IL/MZ-17) SECTOR "MATANZAS – 17. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 93.883.- M^2.** **Se= 104.451.- M^2.** **St= 104.451.- M^2.**	**Pública**	**Cooperación**
PR (UR/SS/IL/MZ-18) SECTOR "MATANZAS – 18. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 200.441.- M^2.** **Se= 222.493.- M^2.** **St= 222.493.- M^2.**	**Privada**	**Compensación**
PR (UR/SS/IL/MZ-19) SECTOR "MATANZAS – 19. **PREORDENACIÓN BÁSICA**	**Industria Ligera** **Si= 185.123.- M^2.** **Se= 205.989.- M^2.** **St= 205.989.- M^2.**	**Privada**	**Compensación**

La ficha urbanística de cada sector contiene las determinaciones específicas relativas a superficie, uso, aprovechamiento, programación y gestión, estableciendo las condiciones particulares para el planeamiento de desarrollo.

Especial mención merece la ficha urbanística del Sector **(UR/SS/VV/SM-GOLF)**, que en el correspondiente apartado, desarrolla entre otras cuestiones, de acuerdo con el informe emitido al efecto por las Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, las normas generales para garantizar la conservación y protección de los terrenos de naturaleza forestal y de aquellos en que se ha identificado la existencia de hábitats comuniatrios dentro de su ámbito. Se define en su interior un **Sistema General de Espacios Naturales** (S.G.N.L.), cuyo régimen de protección y usos impide su transformación urbanística aún cuando los terrenos generen aprovechamiento dentro del sector de referencia.

Para el desarrollo de cada sector será necesaria la redacción de un Plan Parcial, y dependiendo del sistema de actuación asignado, un Programa de Actuación cuyo contenido será el establecido en los Arts. 172 y concordantes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

204.3. Determinaciones específicas para los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado.

A tenor de lo preceptuado en los Arts. 106, 106.1, y los Arts. 106.d), 106.e), 106.f).1, 106.h) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y los contenidos del presente Plan General de Ordenación, los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado, contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el presente Plan General Municipal de Ordenación y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado, su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas incluidas las obras de conexión con las ya existentes.

b) Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley.

c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.

d) Justificación del aprovechamiento resultante de sector, que en ningún caso superará 1,20 m^2/M^2, determinado de la siguiente manera:

d.1) Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el presente Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del sector y a los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10 por ciento, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstas en los apartados e), f.1) y f.2). En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento de Santomera que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.

d.2) Por determinación de la prima de aprovechamiento para viviendas de protección pública, conforme a lo dispuesto en el correspondiente apartado del presente Plan General Municipal de Ordenación, debiendo aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstas en los apartados e), f.1) y f.2), calificándose específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el presente Plan General Municipal de Ordenación como Sistema General de Espacios Libres vinculados al sector. Esta superficie no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector (superficie resultante de descontar a la superficie total del ámbito del sector, las superficies de todos los sistemas generales vinculados al sector), cualquiera que sea su uso global. No obstante en las categorías residenciales de baja o mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada

de uso comunitario así calificada.

f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:

f.1) <u>Uso global residencial</u>: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo de la superficie del mismo en relación a la categoría de suelo en que se sitúa el sector por su aprovechamiento:

Residencial de alta densidad: mínimo del 20 por ciento.
Residencial de media densidad: mínimo del 15 por ciento.
Residencial de baja densidad: mínimo del 10 por ciento.
Residencial de mínima densidad: mínimo del 5 por ciento.

En el caso de que la actuación suponga la construcción de más de 4.000 unidades residenciales, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en cinco puntos porcentuales. Este incremento dotacional podrá ser de titularidad privada, cuando así se proponga y se comprometa su ejecución.

f.2) <u>Uso global de actividad económica</u>: reserva mínima del 5 por ciento de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

g) La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el presente Plan General Municipal de Ordenación, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.

Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100,00 m.^{2} construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. En los planes parciales de actividades económicas se preverán como mínimo uno por cada 200,00 m.^{2} construidos, tanto para aparcamientos públicos como privados. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su caso, establezca el Plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes generales.

j) Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico-financiero de sus costos para justificar su viabilidad.

k) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

Los Planes Parciales, al delimitar el ámbito del sector que desarrollan y cambiar la escala de trabajo respecto de la del Plan General Municipal de Ordenación, podrán contener una variación en la superficie de suelo incluida en el sector de un 5% por exceso o por defecto de la que se le asigne en los documentos del Plan, sin que ello suponga modificación del

mismo, ni de su aprovechamiento de referencia.

204.4. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado situado junto a autopistas, autovías y carreteras de las redes nacionales y regionales:

1.- Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbanizable situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atendrá a los criterios y directrices señalados en el Decreto 48/1998.

2.- El informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

3.- Cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado, incluso en edificaciones preexistentes y situadas en la zona de influencia de una carretera estatal, necesitará disponer de informe previo y de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia.

4.- Cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado, incluso en edificaciones preexistentes y situadas en la zona de influencia de una carretera Regional, necesitará disponer de informe previo y de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la CARM.

204.5.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado.

Mientras que no esté aprobado y en vigor el correspondiente Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado sin preordenación básica, no podrán realizarse obras o instalaciones salvo las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

En el suelo urbanizable sectorizado, podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el Art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En los sectores industriales y de servicios o actividades terciarias que cuenten en la redacción del presente Plan General Municipal de Ordenación con preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La edificación proyectada debe ser inferior a la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda al sector y de acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación, estableciéndose como parcela mínima bruta inicial 5.000,00 m.^{2}; no pudiendo superar ni la

edificabilidad, ni la ocupación proyectadas el 50 % de las que les correspondería después de ultimados los procesos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística.

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

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

- Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.

- Se aportará documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

A los efectos de este apartado, se entiende por «Preordenación Básica», la existencia en el Plan General Municipal de Ordenación, de previsiones con carácter orientativo, las cuales podrán ser modificadas razonablemente y de manera justificada por el Plan Parcial, relativas a reservas para el desarrollo del esquema viario de carácter primario en el interior del sector y sobre ubicación preferente de espacios libres y equipamientos.

En el apartado correspondiente de las diferentes fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se recogen de manera pormenorizada los parámetros urbanísticos y las condiciones a cumplir por las edificaciones, que pretendan ejecutarse de acuerdo con el régimen transitorio establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

204.6.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbanizable sectorizado.- Aprovechamiento de referencia.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la delimitación de sectores dentro del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanizables, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

- Límites y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado (Sectores). (Representados con trazo discontinuo grueso).

- Delimitación de cada sector. (Representados con línea de puntos gruesa).

- Datos del Mapa Topográfico Regional, conteniendo las edificaciones y otros elementos naturales existentes dentro del sector delimitado. (En general representados con trazo fino de color cian).

- Líneas de advertencia de zonas de protección de las carreteras de la Red Nacional y de la Red Regional. (Representados con líneas de puntos de grosor medio).

- Siglas de Clasificación-Calificación de cada uno de los sectores, de acuerdo con los usos previstos para el mismo (Residencial – Industria Pesada – Industria Ligera – Actividades Terciarias) y la denominación de la zona de situación.

- Identificación de elementos y edificios protegidos, incluidos dentro del sector.

- Marcado de la Zona de Policía de Ramblas (Representadas con trama punteada gris).

- **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial). (Representadas con trazo discontinuo de grosor medio).

- **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector. (Representados con tramado rayado gris).

- **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector. (Representados con tramado rayado gris).

- «**Preordenación Básica**», propuesta en el suelo urbanizable sectorizado destinado a los usos de industria pesada, industria ligera y actividades terciarias, a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos. (Representadas con trazo discontinuo de grosor medio).

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS:

- **Propuesta orientativa**: Propuesta planteada con carácter indicativo, la cual podrá ser modificada razonablemente y de manera justificada por el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

- **Ubicación Preferente:** Ubicación planteada con carácter vinculante y de obligado cumplimiento, la cual para ser modificada por el Plan Parcial de desarrollo del Sector, necesitará de una especial justificación, proponiendo nueva ubicación con mejor emplazamiento y de mayor interés para los usuarios de los Sistemas Locales o Generales, que se pretendan modificar.

- **Trazado estructurante:** Trazado primario de los sistemas generales y locales de comunicaciones e infraestructuras básicas.

204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el suelo urbanizable sectorizado habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- Para esta categoría del suelo urbanizable y de acuerdo con los sectores delimitados para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.2.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANIZABLE**, la Normas Urbanísticas a cumplir por cada uno de ellos, en lo referente a: Delimitación del sector, superficie de afección, parámetros urbanísticos del sector, usos globales, aprovechamiento de referencia, sistemas generales, sistemas locales, gestión urbanística, programación, condiciones particulares, etc.

- El Plan General Municipal de Ordenación, establece en el suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento de referencia para cada sector; dicho aprovechamiento se expresa como índice de edificabilidad determinado por el Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes vinculados al mismo, y fija la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el Plan Parcial con las salvedades contenidas en el Art. 106.d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbanizable sectorizado y en los anexos numéricos justificativos, habrá que entender que el número de viviendas indicado en las mismas, así como el número de habitantes, tienen carácter orientativo y no son vinculantes, estando calculados sobre la base de un estándar medio de 100 M.^{2} construidos por vivienda, con 4 habitantes moradores en la misma.

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

- Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en los entornos de Siscar y Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con máximo de **3 plantas**, preferentemente se ubiquen junto al viario con ancho mínimo de 14,00 ml.

- En ambos casos, preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.

- Para el suelo urbanizable sectorizado destinado a los usos de industria pesada, industria ligera y servicios o actividades terciarias, no se establece ninguna determinación de carácter general, quedando definidas las determinaciones particulares en la correspondiente ficha urbanística.

- En todo el suelo urbanizable sectorizado, los sectores que tenga continuos o situados dentro de la masa del sector los sistemas generales de espacios libres o los de equipamientos comunitarios, deberá acumular dichos espacios a los correspondientes sistemas locales, debiéndose ubicar colindantes a las ubicaciones preferentes grafiadas en los planos de definición del sector.

- En el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado colindante con espacios protegidos o Lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre dichos espacios. Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobre los espacios protegidos y lugares que integran Red Natura 2000, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambientales, serán informados por la Dirección General del Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

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

- En el suelo urbanizable sectorizado que pueda estar afectado por la zona de influencia de una carretera estatal, no se realizará ninguna actuación sin disponer de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, estando sujetos los instrumentos de planeamiento de desarrollo entre otras a las siguientes determinaciones:
    - Las carreteras estatales deben cumplir la Ley 25/1988, de julio, de Carreteras, (BOE nº 182 de 30 de julio), el Reglamento General de Carreteras aprobado en Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, (BOE nº 228 de 23 de septiembre) y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998).
    - Toda actuación que se realice junto a los márgenes de las carreteras estatales, deberán disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han

proyectado los drenajes existentes. Además no se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la carretera.

- No se permitirán nuevos accesos a las carreteras estatales en cualquier Plan Parcial que se proyecte.
- Todo Plan Parcial Industrial que se proyecte deberá justificar los accesos a las carreteras estatales mediante un estudio de tráfico.
- Todo Plan Parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico adecuados.

- En el suelo urbanizable sectorizado que pueda estar afectado por la zona de influencia de una carretera regional, no se realizará ninguna actuación sin disponer de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, estando sujetos los instrumentos de planeamiento de desarrollo entre otras a las siguientes determinaciones:
    - Las carreteras regionales deben cumplir la Ley 9/1990, de Carreteras (CARM), de 27 de agosto - (BOE de 7 de febrero de 1.991) y los accesos a los diferentes sectores deberán realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998).

- En el suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de 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.

- En las zonas edificables destinadas al uso de vivienda con un máximo de dos plantas, resultado del planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se permitirá, cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el Art. 63 de esta Normativa Urbanística, el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

- Los planes parciales que desarrollen los diferentes sectores del suelo urbanizable sectorizado, en cuyos ámbitos existan viviendas unifamiliares aisladas, construidas al amparo de la correspondiente autorización autonómica y de licencia urbanística municipal en suelo no urbanizable, en su ordenación y determinaciones de desarrollo establecerán los mecanismos adecuados de manera que se respeten en relación a las viviendas existentes, como mínimo los siguientes aspectos:
    - La tipología aislada de la vivienda existente, mediante vinculación a la misma de parcela con una ocupación máxima del 25%, y que permita un retranqueo mínimo a los viarios públicos de 5,00 ml.

- Entorno de la vivienda existente con características tipológicas y edificatorias (edificabilidad y número de plantas) semejantes a la misma.
- Trazado del viario público procurando conservar el mayor número de construcciones e instalaciones existente en los bordes e interior de la parcela.

RELATIVAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGION DE MURCIA:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación del Sector Eléctrico vigente y que les afecte dentro de su ámbito de desarrollo, de acuerdo al Anexo I de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Eléctrico.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación de Instalaciones de Transporte de Gas Natural y de Almacenamiento de Reservas Estratégicas de Hidrocarburos vigente y que les afecte dentro de su ámbito de desarrollo, de acuerdo al Anexo II las de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Hidrocarburos.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán las energías renovables mediante el desarrollo y aplicación de las previsiones introducidas en el Plan de Fomento de las Energías Renovables en España (2000-2010), el Plan Energético Regional y en la Estrategia Española de Eficiencia Energética (2004-2012).

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán el uso de las nuevas tecnologías de telecomunicaciones en las áreas industriales, garantizando el derecho de acceso a todos en condiciones de igualdad, a dichas tecnologías a través de los planes que se adopten por la Consejería competente en la materia, e incorporando la planificación de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas según las necesidades recogidas en los informes que se recaben del Ministerio competente en la materia, así como las restricciones sobre la propiedad y servidumbres que se hayan constituido para la protección de las instalaciones indicadas en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- En los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado de uso industrial del presente P.G.M.O., deberán observarse las siguientes prescripciones:
    - Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora

ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación vigente establece que se ha de destinar a los sistemas general y local de espacios libres.

- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados en el apartado anterior, deberán contener un esquema director para la ordenación global, que garantice el desarrollo viable del conjunto en todas sus fases:
  a. Localización de las reservas de suelo de protección y mejora ambiental.
  b. Trazado del sistema básico de accesibilidad.
  c. Localización de corredores de infraestructuras internas y conexión a los sistemas generales.
  d. Pre-ordenación de plataformas, con altimetría indicativa.
  e. Delimitación de fases o módulos de desarrollo.
  f. Indicación de áreas de reserva para posteriores desarrollos.
  g. Estructura paisajística y de protección de elementos naturales, urbanísticos y culturales.
- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, con implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, respetando en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, cumplirán los siguientes requisitos:
  - Las implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se ordenarán en dicho frente mediante módulos de edificación que no superarán los 300 metros de longitud de fachadas de parcela medidos entre los ejes de los viarios transversales a la misma, debiéndose localizar principalmente los espacios libres y zonas verdes junto a la carretera, las articulaciones viarias, etc., así como en el encuentro de la carretera con el viario transversal. Se preverá el necesario viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de canalización de infraestructuras, al igual que de localización preferente de servicios y dotaciones.
- Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera (las que satisfacen las necesidades de servicio a la carretera), serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a la misma, es decir:
  a).- Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera.
  b).- Construcciones o instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada e autobuses e instalaciones complementarias y afines.

No son instalaciones al servicio de la carretera (pues solo satisfacen las necesidades de los usuarios de la carretera): Hoteles, Restaurantes, Cafeterías, Talleres mecánicos, Talleres de neumáticos, Lavaderos, Gasolineras, Tiendas de accesorios para vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la “Orden

16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998), los cuales son considerados como una INSTALACIÓN DE SERVICIOS.

- En los planes parciales que desarrollen el suelo industrial, las edificaciones deberán estar retranqueadas un mínimo de 5,00 ml. de la alineaciones previstas en el planeamiento de desarrollo, resolviendo el contacto de la parcela con el viario principal y de servicio mediante zonas de aparcamientos y espacios libres.

- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, deberán prever en sus Normas Urbanísticas lo regulado en los Arts. 51 y 52 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, el primero en relación a la **Tramitación y requisitos adicionales a cumplir por las industrias afectadas por el Real Decreto 1254/1999,** y el segundo en relación **Aplicación de distancias de seguridad y servidumbres entre industrias con presencia de sustancias peligrosas y otros desarrollos urbanísticos y asentamientos humanos.**

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa pública para la mayoría de los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, a los efectos de la correspondiente formalización del planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización, eligiéndose el sistema de actuación de Cooperación para ello, de modo que puedan encargarse los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle por el Ayuntamiento de Santomera. Con posterioridad a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle, y vistas las peculiaridades de cada uno de de los diferentes ámbitos, se procederá durante el proceso de gestión urbanística y urbanización a la elección del sistema de actuación más conveniente y al cambio del mismo, si procede.

  No obstante lo indicado anteriormente, en aquellos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado en los que para la fase de planeamiento de desarrollo se haya previsto la iniciativa pública, y que por cualquier motivo quede manifestado y justificado el interés de los particulares para promover la iniciativa privada en esta fase, el Ayuntamiento de Santomera deberá con la mayor celeridad, iniciar los trámites administrativos correspondientes al cambio de sistema de actuación, el cual deberá ser solicitado y justificado por los particulares, posibilitando la elección del más conveniente, entre aquellos previstos para la iniciativa privada por la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO:

- A partir de la fecha de "**aprobación provisional**" del presente Plan General Municipal de Ordenación, podrán admitirse a trámite e iniciarse, los procedimientos administrativos de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización de todos los Sectores previstos por el mismo en el Suelo Urbanizable Sectorizado, quedando

supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.

204.8.- Sectores y áreas de gestión urbanística prioritaria - sectores y áreas de gestión urbanística diferida.

En la gestión urbanística del suelo urbanizable sectorizado, entendido éste como aquel suelo urbanizable que ha sido delimitado en sectores de urbanización prioritaria frente a los suelos urbanizables no sectorizados, se establece en la programación del presente Plan General de Ordenación a los efectos de concretar temporalmente las actuaciones del mismo, un orden de prioridad entre los propios sectores delimitados y entre las áreas del suelo urbanizable no sectorizado, entendiendo que los sectores que no se programen como prioritarios, quedarán programados como diferidos.

Teniendo en cuenta el formato tradicional de programación de la legislación urbanística, se establecen los siguientes períodos de programación:

- Período a corto plazo (**PRIMER CUATRIENIO**-Programación Prioritaria).
- Período a medio plazo (**SEGUNDO CUATRIENIO**-Programación Diferida).
- Período a largo plazo (Actuaciones a las que no se le asigna plazo).

Sobre la base de los períodos indicados, para el suelo urbanizable se establecen para cada de las grandes zonas, las prioridades de programación que a continuación se indican:

SANTOMERA:

- **1º CUATRIENIO** – (Programación Prioritaria):
  - Residencial – Sectores SM-1, SM-2, SM-3, SM4.
  - Industrial y Terciario – Sectores SM8, F, K, Al-1, AL-2, AL-3, AL-4.

- **2º CUATRIENIO** - (Programación Diferida):
  - Residencial – Resto de Sectores.
  - Industrial y Terciario – Resto de Sectores.

- **Actuaciones a las que no se le asigna plazo:**
  - Residencial – Suelo Urbanizable No Sectorizado.
  - Industrial y Terciario – Suelo Urbanizable No Sectorizado.

SISCAR:

- **1º CUATRIENIO** – (Programación Prioritaria):
  - Residencial – Sector SC-1.

- **2º CUATRIENIO** - (Programación Diferida):
  - Residencial – Sector SC-2.

- **Actuaciones a las que no se le asigna plazo:**
  - Residencial – Suelo Urbanizable No Sectorizado.

MATANZAS:

- **1º CUATRIENIO** – (Programación Prioritaria) :
  - Residencial – Sector MZ-5.
  - Industrial y Terciario – Sectores MZ-11, MZ-12, MZ-14, MZ-15, M-16.
- **2º CUATRIENIO** - (Programación Diferida):
  - Industrial y Terciario – Resto de Sectores.
- **Actuaciones a las que no se le asigna plazo:**
  - Residencial – Suelo Urbanizable No Sectorizado.
  - Industrial y Terciario – Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 205.- Desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado.

Constituyen el suelo urbanizable especial no sectorizado, los terrenos clasificados como suelo urbanizable que cuentan con unas especiales características de ocupación y urbanización parcial y que se caracterizan por su uso actual agrícola, correspondiendo las dos áreas delimitadas, una al actual diseminado situado en las proximidades de los caminos del Polvorín, Baronía, Quevedos y Capellanía y otra al entorno del núcleo urbano de Matanzas y Camino viejo de Fortuna.

El Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, delimita las siguientes áreas de suelo urbanizable especial no sectorizado:

ÁREAS SUELO URBANIZABLE ESPECIALNO SECTORIZADO. SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO			
ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO. (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	**USO** / **SUP. Area (Si) SUP. Area+SG (Se) SUP. TOTAL (St)**	**LOCALIZACIÓN**	**INICIATIVA** / **SISTEMA ACTUACIÓN**
MATANZAS			
(UR/ES/VV/MZ-20) ÁREA EN EL ENTORNO NUCLEO URBANO DE MATANZAS Y CAMINO VIEJO DE FORTUNA.	**Residencial** **Si= 1.377.967.- M.^{2} Se= 1.611.022.- M.^{2} St= 1.611.022.- M.^{2}**	Área localizada en los alrededores del Núcleo Urbano Consolidado de MATANZAS. (ANTERIORMENTE PERTENECIENTE A LA ZONA DE DISEMINADO DE MATANZAS).	**Privada** / **Sistema Privado**

(UR/ES/VV/MZ-21) ÁREA CAMINOS: BARONIA-POLVORIN–QUEVEDOS Y CAPELLANIA.	**Residencial** **Si= 247.419.- M.^{2}** **Se= 268.934.- M.^{2}** **St= 268.934.- M.^{2}**	Área localizada dentro del sector delimitado en el entorno de los Caminos de La Baronía, El Polvorín, Los Quevedos y La Capellanía de MATANZAS.	**Privada** **Sistema Privado**

Como puede apreciarse en los estudios complementarios realizados, las dos áreas delimitada como suelo urbanizable especial no sectorizado, carecen de valores especiales a proteger que obliguen a clasificarlas de manera inexorable como suelo no urbanizable (de protección especifica o protegido por el planeamiento) y han sido consideradas dentro del suelo urbanizable especial no sectorizado de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el propio Plan General Municipal de Ordenación, que entiende este tipo de suelo como una reserva para programar a largo plazo futuras actuaciones de transformación, totalmente compatibles con su utilización actual agrícola.

La delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable especial no sectorizado, requerirá la formulación de un Plan Especial de Adecuación Urbanística, cuyas determinaciones y contenido se ajustarán a lo establecido en el Art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en la ficha correspondiente del área delimitada.

205.1.- Desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado situado junto a autopistas y autovías:

1.- Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable especial no sectorizado situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atendrá a los criterios y directrices señalados en el Decreto 48/1998.

2.- El informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

3.- Cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable especial no sectorizado, incluso en edificaciones preexistentes y situadas en la zona de influencia de una carretera estatal, necesitará disponer de informe previo y de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia.

4.- Cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable especial sectorizado, incluso en edificaciones preexistentes y situadas en la zona de influencia de una carretera Regional, necesitará disponer de informe previo y de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la CARM.

205.2.- Criterios generales para la delimitación de sectores en el suelo urbanizable especial no sectorizado:

a).- En la Normativa Urbanística y la correspondiente Fichas Urbanísticas de las Áreas, el P.G.M.O. establece entre otros, para el suelo urbanizable especial no sectorizado; el uso global preferente de área, el régimen de usos permitidos y prohibidos, el aprovechamiento global de referencia, así como las condiciones para su transformación urbanística y aquellas otras que es necesario concretar en el instrumento de desarrollo que es preciso redactar y aprobar para la formalización efectiva de la transformación de esta categoría de suelo. Dichas condiciones serán las establecidas con carácter particular en las correspondientes **Fichas Urbanísticas de las Áreas**, así como las de carácter general establecidas en la legislación urbanística de aplicación.

La delimitación y desarrollo de un sector perteneciente al suelo urbanizable especial no sectorizado se formalizará mediante el correspondiente **"Plan Especial de Adecuación Urbanística"**, al que se le requiere aporte la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

b).- Como criterio general para la delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable especial no sectorizado, se establece una superficie mínima de **50.000,00** $m.^2$

c).- La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los preferentes y permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

d).- Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

e).- En la delimitación de un sector y en la ordenación de su ámbito, en desarrollo de un suelo clasificado y calificado por el P.G.M.O. como urbanizable especial no sectorizado destinado total o parcialmente a uso Residencial, se establecerá la dedicación de una parte del mismo a la dotación de espacios libres y equipamientos comunitarios que les correspondan como sistemas generales (vinculados ó adscritos) necesarios para la actuación y que pueden estar previstos con naturaleza y ubicación concreta o no por el Plan General Municipal de Ordenación, con la extensión superficial mínima que sea requerida en estas Normas Urbanísticas y en las correspondientes **Fichas Urbanísticas de las Áreas** o, en su caso por las características de la actuación y que no serán inferiores a los estándares establecidos en el párrafo siguiente.

En los sectores que se delimiten dentro del suelo urbanizable especial no sectorizado, que desarrollen total o parcialmente el uso residencial, se contemplará una reserva mínima de suelo destinado al sistema general de espacios libres y zonas verdes que cumpla el estándar de 20 $M.^2$ por cada 100 $m.^2$ del aprovechamiento residencial establecido por el P.G.M.O. para el área en cuestión, así como una reserva mínima de suelo destinado al sistema general de equipamientos comunitarios que cumpla el estándar de 5 $M.^2$ por cada 100 $m.^2$ del aprovechamiento residencial establecido por el P.G.M.O. para el área en cuestión.

Ambos estándares mínimos se han tenido en cuenta para la asignación de los aprovechamientos globales de referencia de las dos áreas delimitadas de suelo urbanizable especial no sectorizado que son de 0,23 m^2/M^2 para el MZ-21 y 0,213 m^2/M^2 para el MZ-20 siendo el uso global característico de esta área, el residencial en su categoría de mínima densidad.

Estas actuaciones y las específicas que para las áreas se fijen en las condiciones

particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas por la legislación urbanística para los planes especiales de adecuación urbanística que desarrollen cada sector.

Cuando el P.G.M.O. no prevea por las características de la actuación, la vinculación o adscripción específica con localización concreta de los sistemas generales, el Plan Especial de Adecuación Urbanística establecerá según propuesta fundamentada, la naturaleza y localización concreta de los mismos, cumpliendo con las determinaciones de localización preferente así como la extensión superficial mínima o proporcional exigida en la correspondientes **Fichas Urbanísticas de las Áreas**, los cuales deberán guardar coherencia con las características ambientales de las mismas, con la naturaleza de la actuación en la que se inscriben y con las características urbanísticas del sistema territorial en el que se integra.

Cuando el P.G.M.O. prevea la vinculación o adscripción específica con localizaciones concretas de los sistemas generales, la cesión de los mismos se efectuará en los suelos delimitados al efecto y según las extensiones superficiales establecidas en las correspondientes **Fichas Urbanísticas de las Áreas** de que se trate. La idoneidad de cualquier otra cesión complementaria de sistemas generales deberá estar justificada, debiendo ser tramitada como modificación del P.G.M.O. cuando la adscripción se realice con atribución del mismo aprovechamiento urbanístico que corresponda al sector de suelo urbanizable al que se relacione.

Estos ámbitos de Sistemas Generales vinculados o adscritos a los sectores de desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado, se delimitan en los planos bajo un cuadrante con la siguiente distribución: Superior izquierda - sigla (SG), superior derecha - sigla de adscripción (AD) ó vinculación (VI), inferior izquierda – sigla de uso del sistema general (EL), (EC), etc.; inferior izquierda – sigla relativa a la denominación de la situación del sistema general.

f).- La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

g) Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

205.3.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable especial no sectorizado.

Mientras que no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística, en suelo urbanizable especial no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el Art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de

Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los Arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) **Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con las siguientes condiciones**:

1.- Casetas de aperos de labranza y maquinaria con las siguientes características:

- **Edificabilidad máxima:** 0,008 m.²/M.², sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 0,8 %, sobre parcela bruta.
- **Separación mínima 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:** 2.500 M.²
- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.

2.- Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas:

- **Edificabilidad máxima:** 0,025 m.²/M.² sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 2,5 % sobre parcela bruta.
- **Altura máxima:** 1 planta. (La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- **Separación mínima 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:** 5.000 M.²
- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.
- No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.
- 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.

3.- <u>Invernaderos y mallas</u>.

- **Separación mínima a linderos y caminos**: Linderos 5,00 ml. y 15,00 ml. 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.
- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.

4.- <u>Embalses</u>.

- **Separación mínima a linderos y caminos**: Linderos 15,00 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.
- **Plano de referencia y altura de muros de contención:** Se define como **<u>plano de referencia</u>** para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

  A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

  Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.
- Este tipo de construcciones e instalaciones agrícolas, por sus características técnicas, son consideradas “obras mayores”, siendo necesario para la concesión de licencia urbanística, la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente. El embalse y las necesarias construcciones e instalaciones complementarias, tendrán carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.

b) <u>Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos</u>.

- Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

c) <u>Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras</u>.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

d) <u>Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural</u>.

- **Edificabilidad máxima:** 0,10 m.²/M.² sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 8 %, sobre parcela bruta.
- **Superficie máxima construida:** 300,00 m.²
- **Altura máxima:** 2 plantas, 8,45 ml. de altura de cornisa.
- **Separación mínima a linderos y caminos:** Linderos 7,00 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:** 2.500 M.², para aquellas fincas surgidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones (BOE nº 89 de 14 de abril de 1998). También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurran los mismos requisitos.
  Para el resto de fincas la parcela mínima será de 5.000 M.²

- 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.

- A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:
  - Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación.
  - Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación.
  - Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón

de 25,00 m.^{2} por cada 100,00 m.^{2} de edificación permitida.

- Las construcciones tendrán carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, 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 acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

e) **Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.**

- **Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones**:
  - Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
  - Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
  - Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,15 m.²/M.² sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 15 % sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 8,45 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 2 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a 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**: 5.000 M.²

- 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 áreas de suelo urbanizable especial no sectorizado, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema 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.

- Como medida de fomento de la actividad turística, en las áreas de suelo urbanizable especial no sectorizado, las edificaciones tradicionales existentes a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.M.O. y que sean rehabilitadas con destino a alojamientos rurales cumpliendo con las legislación autonómica en vigor en materia de alojamientos turísticos, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación (parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, ocupación, etc…), 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, será 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 urbanizable especial no sectorizado:**
  1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.
  2. 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.
  3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.
  4. 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.

5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

205.4.- Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable especial no sectorizado.

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

a) Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

b) La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

205.5.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbanizable especial no sectorizado.- Aprovechamiento de referencia.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la delimitación de áreas dentro del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanizables especiales no sectorizados, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

- Límites y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado (Áreas). (Representados con trazo discontinuo grueso).

- Datos del Mapa Topográfico Regional, conteniendo las edificaciones y otros elementos naturales existentes dentro del área delimitada. (En general representados con trazo fino de color cian).

- Líneas de advertencia de zonas de protección de las carreteras de la Red Nacional y de la Red Regional. (Representadas con líneas de puntos de grosor medio).

- Siglas de Clasificación-Calificación de cada una de las Áreas, de acuerdo con los usos previstos para las mismas (Residencial) y la denominación de la zona de situación.

- Identificación de elementos y edificios protegidos, incluidos dentro del Área.

- **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del área (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable especial no sectorizado de uso residencial). (Representadas con trazo discontinuo de grosor medio).

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS:

- **Propuesta orientativa**: Propuesta planteada con carácter indicativo, la cual podrá ser modificada razonablemente y de manera justificada por el Plan Especial de Adecuación Urbanística de desarrollo del Sector.

205.6.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado.

En el suelo urbanizable especial no sectorizado habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- Para esta categoría del suelo urbanizable y de acuerdo con las áreas delimitadas para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.2.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANIZABLE**, la Normas Urbanísticas a cumplir por cada uno de ellas, en lo referente a: Delimitación del área, superficie de afección, criterios de sectorización, parámetros urbanísticos del área, usos globales, aprovechamiento de referencia, sistemas generales de espacios libres y Equipamientos Comunitarios vinculados o adscritos, gestión urbanística, régimen transitorio, programación, condiciones particulares, etc.

- En las correspondientes fichas del suelo urbanizable especial no sectorizado, se define la superficie y porcentaje de vinculación o adscripción a cada una de las áreas definidas, de la parte que le corresponde del total de la superficie del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, a tener en cuenta dentro del suelo urbanizable especial no sectorizado.

- El Plan General Municipal de Ordenación, establece en el suelo urbanizable especial no sectorizado el aprovechamiento de referencia para cada área; dicho aprovechamiento se expresa como índice de edificabilidad determinado por el Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del área y a la de los sistemas generales correspondientes vinculados (con localización concreta y continua o en contacto con la superficie de afección del área) o adscritos a la misma (con localización que en caso de ser concreta es discontinua con la superficie de afección del área y en cado de no ser concreta puede ser continua o discontinua con la misma), y fija la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo con las salvedades contenidas en el artículo 106.d de al Ley del Suelo de la Región de Murcia.

- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbanizable especial no sectorizado y en los anexos numéricos justificativos, habrá que entender que el número de viviendas indicado en las mismas, así como el número de habitantes, tienen carácter orientativo y no son vinculantes, estando calculados sobre la base de un estándar medio de 100 $M.^2$ construidos por vivienda, con 4 habitantes moradores en la misma.

- En el suelo urbanizable especial no sectorizado, los Planes Especiales de Adecuación Urbanística redactados para la formalización de la sectorización y 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.

- En el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable especial no sectorizado colindante con espacios protegidos o Lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre dichos espacios. Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobre los espacios protegidos y lugares que integran Red Natura 2000, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambientales, serán informados por la Dirección General del Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

- En los diferentes sectores a ordenar pormenorizadamente en desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

RELATIVAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGION DE MURCIA:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación del Sector Eléctrico vigente en suelo no urbanizable de acuerdo al Anexo I de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Eléctrico.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación de Instalaciones de Transporte de Gas Natural y de Almacenamiento de Reservas Estratégicas de Hidrocarburos vigente de acuerdo al Anexo II las de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Hidrocarburos.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable especial no sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán las energías renovables mediante el desarrollo y aplicación de las previsiones introducidas en el Plan de Fomento de las Energías Renovables en España (2000-2010), el Plan Energético Regional y en la Estrategia Española de Eficiencia Energética (2004-2012).

- En el suelo urbanizable especial no sectorizado, que por sus características no cuenta con planeamiento de desarrollo ni procesos de gestión urbanística aprobada, se deberán establecer unas bandas de protección a lo largo del trazado de todas las líneas eléctricas de transporte de 400 kV y 220 kV, y de distribución de 132 kV y 66 kV. Cuya superficie habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria, de acuerdo con los siguientes criterios:

  a. Las características geofísicas del área afectada.
  b. Naturaleza de la infraestructura protegida.
  c. Área afectada en caso de vuelco de la infraestructura.

  - Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean éstos permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el párrafo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Energía. El informe reseñado se deberá requerir para las bandas de protección de líneas eléctricas de transporte al Ministerio Competente en materia de Energía, y en su caso, al Gestor de la Red de Transporte.

- En el suelo urbanizable especial no sectorizado, que por sus características no cuenta con planeamiento de desarrollo ni procesos de gestión urbanística aprobada, se establecen unas bandas de protección a lo largo del trazado de los gasoductos de la red básica y de distribución, así como de los oleoductos/poliductos. La superficie de la misma habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria, de acuerdo con los siguientes criterios:

  a. Las características del área afectada.
  b. Naturaleza de la infraestructura protegida.
  c. Área afectada en caso de accidente en la infraestructura.

  - Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean éstos permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el artículo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Energía. El informe reseñado en se deberá requerir para las bandas de protección de gasoductos y oleoductos / poliductos de la red básica de transporte y aquellos cuyo trazado y / o aprovechamiento exceda de los límites territoriales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al Ministerio

Competente en materia de Energía, y en su caso, al titular de la instalación de Transporte.

- En el suelo urbanizable especial no sectorizado, que por sus características no cuenta con planeamiento de desarrollo ni procesos de gestión urbanística aprobada, se establecen unas bandas de protección lo largo del trazado de las líneas de transporte y distribución de redes públicas de comunicaciones electrónicas. La superficie de la misma habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria, de acuerdo con los siguientes criterios:
  a. Las características del área afectada.
  b. Naturaleza de la infraestructura protegida, en función de la cual se establecerá una banda de protección.

- Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean éstos permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el artículo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo al Ministerio competente en materia de telecomunicaciones y, en su caso, al titular de la instalación de transporte o distribución de telecomunicaciones.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo habrán de establecer unas parcelas de reserva de suelo para la instalación de centros de radiocomunicaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas, que se deberán ubicar en las zonas que determine el Ministerio competente en la materia.

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa privada para todas las áreas de suelo Urbanizable Especial No Sectorizado, a los efectos de la correspondiente formulación del Plan Especial de Adecuación Urbanística que permita la sectorización y el planeamiento de desarrollo, así como la gestión urbanística (Proyectos de Reparcelación) y la urbanización (Proyectos de Urbanización), eligiéndose el sistema de actuación más adecuado en el momento de la presentación del necesario Programa de Actuación que acompañará a los referidos instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y urbanización.

RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS:

- Cuando una misma parcela registral de terreno perteneciente al suelo urbanizable especial no sectorizado a otras clasificaciones de suelo (urbano y no urbanizable), se vea afectada por diferentes zonificaciones de suelo urbanizable, urbano y no urbanizable, será de aplicación a efectos de parcela mínima y demás parámetros edificatorios contemplados en el régimen transitorio en suelo urbanizable especial no sectorizado, la/los que corresponda/n a la zona de situación de la edificación, pudiendo contabilizarse a los efectos de cumplimiento

de la referida parcela mínima, el total de la superficie de la parcela registral de aportación, incluida dentro del suelo urbanizable especial no sectorizado.

RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO:

- A partir de la fecha de "**aprobación provisional**" del presente Plan General Municipal de Ordenación, podrán admitirse a trámite e iniciarse, los procedimientos administrativos de aprobación de los Planes Especiales de Adecuación Urbanística que permita la sectorización y el planeamiento de desarrollo, así como de los instrumentos de gestión urbanística y urbanización de todas las Areas previstas por el mismo en el Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado, quedando supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.

Artículo 206.- Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Como suelo urbanizable no sectorizado el Plan General Municipal de Ordenación, identifica una serie de áreas con características intrínsecas diferentes para las que se establecen las correspondientes condiciones de sectorización y desarrollo según su ubicación y uso.

El Plan General Municipal de Ordenación ha delimitado las siguientes áreas de suelo urbanizable no sectorizado:

ÁREAS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			
ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. (CLASIFICACION/CATEGORIA/ USO/DENOMINACION)	USO SUP. Area (Si) SUP. Area+SG (Se) SUP. TOTAL (St)	LOCALIZACIÓN	INICIATIVA SISTEMA ACTUACIÓN
SANTOMERA			
(UR/NS/AS/EM)	Actividades de Servicios Si= 120.489.- M.^{2} Se= 132.752.- M.^{2} St= 132.752.- M.^{2}	Entorno de la Presa del Embalse de SANTOMERA.	Privada Sistema Privado
(UR/NS/VV/SM-9)	Residencial Si= 366.680.- M.^{2} Se= 456.281.- M.^{2} St= 456.281.- M.^{2}	Entorno de SANTOMERA.	Privada Sistema Privado
SISCAR			
(UR/NS/VV/CV)	Residencial Si= 704.277.- M.^{2} Se= 877.672.- M.^{2} St= 877.672.- M.^{2}	Camino de La Venta - SISCAR.	Privada Sistema Privado
(UR/NS/VV/SC-3)	Residencial Si= 123.982.- M.^{2} Se= 154.429.- M.^{2} St= 159.287.- M.^{2}	SISCAR.	Privada Sistema Privado
(UR/NS/VV/SC-4)	Residencial Si= 113.040.- M.^{2} Se= 138.957.- M.^{2} St= 139.851.- M.^{2}	SISCAR.	Privada Sistema Privado

MATANZAS			
(UR/NS/VV/VF)	**Residencial** **Si= 252.270.- M.^{2}** **Se= 313.321.- M.^{2}** **St= 313.321.- M.^{2}**	Camino Viejo de Fortuna-MATANZAS.	**Privada** **Sistema Privado**
(UR/NS/IL/CB) **PREORDENACIÓN ESTRUCTURANTE**	**Industria Ligera** **Si= 1.193.893.-M.^{2}** **Se= 1.379.111.- M.^{2}** **St= 1.379.111.- M.^{2}**	Carretera de Benferri-MATANZAS.	**Privada** **Sistema Privado**
(UR/NS/IL/MZ-22) **PREORDENACIÓN ESTRUCTURANTE**	**Industria Ligera** **Si= 592.857.-M.^{2}** **Se= 676.968.- M.^{2}** **St= 676.968.- M.^{2}**	Entre Carretera de Benferri y Carretera de Abanilla - MATANZAS.	**Privada** **Sistema Privado**

La delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, requerirá la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido y determinaciones se ajustarán a lo establecido en los Arts. 105 y 106 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en la ficha correspondiente del área delimitada.

Como puede apreciarse en el cuadro de inventario de ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado y de los estudios complementarios realizados, dichos suelos carecen de valores especiales a proteger que obliguen a clasificarlos de manera inexorable como suelo no urbanizable (de protección especifica o protegido por el planeamiento) y que han sido considerados dentro del suelo urbanizable no sectorizado de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el propio Plan General Municipal de Ordenación, que entiende estos suelos como una reserva para programar a largo plazo futuras actuaciones de transformación, totalmente compatibles con su utilización actual agrícola.

Los diferentes informes sectoriales emitidos por la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, han sido favorables a lo propuesto por el P.G.M.O. en sus diferentes versiones: (informes de fechas; (7/04/2005), (1/03/2007) y (29/06/2007).

Especial mención al de fecha 29 de junio de 2007, del cual se transcribe aquí literalmente lo siguiente:

../..

"El Plan General de Ordenación de Santomera no ha clasificado ninguna superficie como suelo no urbanizable protegido por el planeamiento por sus propios valores de carácter agrícola o ganadero. Ha optado por clasificarlos como no urbanizable inadecuado, explotaciones agrícolas y ganaderas, auque considerando unas áreas como urbanizable sin sectorizar, al parecer como futura ampliación de los suelo urbanizables sectorizados o a las vista de los desarrollos urbanísticos de los términos municipales colindantes.

Por tanto el Plan General de Ordenación de Santomera no debe contener limitación alguna al desarrollo agrícola de estos suelos, en tanto mantengan su aprovechamiento agrícola, así como la conservación de las infraestructuras agrarias existentes".

No cabe la menor duda que con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado asignada como una situación futura a largo plazo, no se establece ninguna limitación actual al desarrollo agrícola de estos suelos, ni tampoco a la conservación de las infraestructuras agrarias existentes, habida cuenta de que los presumibles valores de un suelo agrícola, no dejan de ser en la mayoría de los casos, valores económicos y por lo tanto coyunturales y temporales, a diferencia de aquellos otros valores como los paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, que deben perdurar en el tiempo y ser objeto de protección específica o por planeamiento general.

Como consecuencia de lo anteriormente expresado, habrá que indicar que las áreas delimitadas como suelo urbanizable no sectorizado, se corresponden en todos los casos, con terrenos en los que no existen razones de protección específica, ni insalvables que puedan impedir en un futuro su transformación urbanística, no estableciéndose ninguna limitación actual al desarrollo agrícola de estos suelos, ni tampoco a la conservación de las infraestructuras agrarias existentes, ya que el régimen transitorio propuesto para el suelo urbanizable no sectorizado es de características semejantes al de desarrollo del suelo no urbanizable del presente P.G.M.O.

206.1.- Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado situado junto a autopistas y autovías:

1.- Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no sectorizado situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo. El contenido de dicha memoria se atendrá a los criterios y directrices señalados en el Decreto 48/1998.

2.- El informe de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente elaborado en cumplimiento del apartado anterior, prestará especial atención a la valoración y prevención del riesgo que los nuevos receptores, especialmente centros docentes y viviendas, pueden correr ante cada ubicación proyectada, las consecuencias ambientales para éstos y la conveniencia o no de realizar una modificación del planeamiento propuesto.

3.- Cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable no sectorizado, incluso en edificaciones preexistentes y situadas en la zona de influencia de una carretera estatal, necesitará disponer de informe previo y de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia.

4.- Cualquier actuación urbanística en el suelo urbanizable no sectorizado, incluso en edificaciones preexistentes y situadas en la zona de influencia de una carretera Regional, necesitará disponer de informe previo y de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la CARM.

206.2.- Criterios generales para la delimitación de sectores en el suelo urbanizable no sectorizado:

a).- En la Normativa Urbanística y la correspondiente Ficha Urbanística del Área, el P.G.M.O. establece entre otros, para el suelo urbanizable no sectorizado; el uso global preferente de área, el régimen de usos permitidos y prohibidos, el aprovechamiento global de

referencia, así como las condiciones para su transformación urbanística y aquellas otras que es necesario concretar en el instrumento de desarrollo que es preciso redactar y aprobar para la formalización efectiva de la transformación de esta categoría de suelo. Dichas condiciones serán las establecidas con carácter particular en la correspondiente **Ficha Urbanística del Área**, así como las de carácter general establecidas en la legislación urbanística de aplicación.

La delimitación y desarrollo de un sector perteneciente al suelo urbanizable no sectorizado se formalizará mediante el correspondiente **"Plan Parcial"**, al que se le requiere aporte la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

b).- Como criterio general para la delimitación y ordenación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima según el siguiente cuadro de usos:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
USO GLOBAL DEL AREA DELIMITADA	**SUPERFICIE MÍNIMA PARA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE SECTORES**
Residencial	**50.000,00.- M.^{2}**
Servicios o Actividades Terciarias	**60.000,00.- M.^{2}**
Industria Ligera	**80.000,00.- M.^{2}**

c).- La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los preferentes y permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

d).- Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

e).- En la delimitación de un sector y en la ordenación de su ámbito, en desarrollo de un suelo clasificado y calificado por el P.G.M.O. como urbanizable no sectorizado destinado total o parcialmente a uso Residencial, se establecerá la dedicación de una parte del mismo a la dotación de espacios libres y equipamientos comunitarios que les correspondan como sistemas generales (vinculados ó adscritos) necesarios para la actuación y que pueden estar previstos con naturaleza y ubicación concreta o no por el Plan General Municipal de Ordenación, con la extensión superficial mínima que sea requerida en estas Normas Urbanísticas y en la correspondiente **Ficha Urbanística del Área** o, en su caso por las características de la actuación y que no serán inferiores a los estándares establecidos en el párrafo siguiente.

En los sectores que se delimiten dentro del suelo urbanizable no sectorizado, que desarrollen total o parcialmente el uso residencial, se contemplará una reserva mínima de suelo destinado al sistema general de espacios libres y zonas verdes que cumpla el estándar de 20 M.^{2} por cada 100 m.^{2} del aprovechamiento residencial establecido por el P.G.M.O. para el área en cuestión, así como una reserva mínima de suelo destinado al sistema general de equipamientos comunitarios que cumpla el estándar de 5 M.^{2} por cada 100 m.^{2} del aprovechamiento residencial establecido por el P.G.M.O. para el área en cuestión.

Ambos estándares mínimos se han tenido en cuenta para la asignación del aprovechamiento global de referencia de las áreas del suelo urbanizable no sectorizado destinado a uso Residencial y según el siguiente desglose:

- Áreas **(UR/NS/VV/SM-9), (UR/NS/VV/CV), (UR/NS/VV/SC-3), (UR/NS/VV/SC-4), (UR/NS/VV/VF),**con uso global característico **residencial en su categoría de baja densidad** y aprovechamiento de referencia que es de 0,40 m^2/M^2.

En la delimitación de un sector y en la ordenación de su ámbito, en desarrollo de un suelo clasificado y calificado por el P.G.M.O. como urbanizable no sectorizado destinado a Actividades Económicas (usos de Industria Ligera o Actividad de Servicios), si así lo requiriera la correspondiente Ficha Urbanística del Área, se establecerá la dedicación de una parte del mismo a la dotación de espacios libres y equipamientos comunitarios que les correspondan como sistemas generales (vinculados ó adscritos) necesarios para la actuación y que pueden estar previstos con naturaleza y ubicación concreta o no por el Plan General Municipal de Ordenación, con la extensión superficial mínima requerida en la referida Ficha Urbanística del Área.

Dicha dotación de Sistemas Generales se han tenido en cuenta para la asignación del aprovechamiento global de referencia de las áreas del suelo urbanizable no sectorizado destinado al uso de Actividades Económicas y según el siguiente desglose:

- Áreas **(UR/NS/IL/CB), (UR/NS/IL/MZ-22),** con uso global característico de **industria ligera** y aprovechamiento de referencia que es de 0,60 m^2/M^2.
- Área **(UR/NS/AS/EM),** con uso global característico de **actividades de servicios** y aprovechamiento de referencia que es de 0,25 m^2/M^2.

Cuando el P.G.M.O. no prevea por las características de la actuación, la vinculación o adscripción específica con localización concreta de los sistemas generales, el Plan Parcial establecerá según propuesta fundamentada, la naturaleza y localización concreta de los mismos, cumpliendo con las determinaciones de localización preferente así como la extensión superficial mínima o proporcional exigida en la correspondiente **Ficha Urbanística del Área**, los cuales deberán guardar coherencia con las características ambientales del área, con la naturaleza de la actuación en la que se inscriben y con las características urbanísticas del sistema territorial en el que se integra.

Cuando el P.G.M.O. prevea la vinculación o adscripción específica con localizaciones concretas de los sistemas generales, la cesión de los mismos se efectuará en los suelos delimitados al efecto y según las extensiones superficiales establecidas en la correspondiente **Ficha Urbanística del Área** de que se trate. La idoneidad de cualquier otra cesión complementaria de sistemas generales deberá estar justificada, debiendo ser tramitada como modificación del P.G.M.O. cuando la adscripción se realice con atribución del mismo aprovechamiento urbanístico que corresponda al sector de suelo urbanizable al que se relacione.

Estos ámbitos de Sistemas Generales vinculados o adscritos a los sectores de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado, se delimitan en los planos bajo un cuadrante con la siguiente distribución: Superior izquierda - sigla (SG), superior derecha - sigla de adscripción (AD) ó vinculación (VI), inferior izquierda – sigla de uso del sistema general (EL), (EC), etc; inferior izquierda – sigla relativa a la denominación de la situación del sistema general.

Las actuaciones previstas y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas por la legislación urbanística para los planes parciales que desarrollen cada sector.

f).- La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

g) Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

206.3.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable no sectorizado.

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el Art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los Arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

a) **Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con las siguientes condiciones**:

1.- Casetas de aperos de labranza y maquinaria con las siguientes características:

- **Edificabilidad máxima:** 0,008 m.²/M.², sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 0,8 %, sobre parcela bruta.
- **Separación mínima 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:** 2.500 M.²
- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería

de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.

2.- <u>Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas</u>:

- **Edificabilidad máxima:** 0,025 m.²/M.² en suelo urbanizable no sectorizado residencial y actividades de servicios y 0,05 m.²/M.² en suelo urbanizable de industria ligera, referidas sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 2,5 % en suelo urbanizable no sectorizado residencial y de actividades de servicios y 5 % en suelo urbanizable de industria ligera. Referidas a parcela bruta.
- **Altura máxima:** 1 planta. (La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso).
- **Separación mínima 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:** 5.000 M.²
- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.
- No se entenderán incluidos en este uso aquellas actividades de transformación de productos agropecuarios cuyas materias primas excedan de la capacidad y orientación productiva de la explotación, conforme a la normativa aplicable.
- 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.

3.- <u>Invernaderos y mallas</u>.

- **Separación mínima a linderos y caminos**: Linderos 5,00 ml. y 15,00 ml. 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.
- Las construcciones o instalaciones agrícolas, tendrá carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.

4.- <u>Embalses</u>.

- **Separación mínima a linderos y caminos**: Linderos 15,00 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.

- **Plano de referencia y altura de muros de contención:** Se define como **plano de referencia** para la medición de la altura máxima de coronación de los muros del embalse, aquel de traza horizontal que contiene al punto de cota que resulta de la media aritmética de las cotas existentes en el terreno natural en los puntos de situación de los vértices del embalse.

  A los efectos de minimizar el impacto visual y paisajístico en el entorno, las cotas de coronación de los muros del embalse, no superarán en ningún punto los 2,50 ml. medidos a partir del plano de referencia.

  Una vez establecida la cota máxima de coronación, en aquellos puntos donde los muros queden visibles más de 1,00 ml. sobre la cota del terreno natural, se abrigarán exteriormente los mismos hasta la referida cota, mediante formación de taludes con pendiente máxima 1/3, ejecutándolos mediante tierras naturales procedentes de la excavación o de préstamo de análogas características.

- Este tipo de construcciones e instalaciones agrícolas, por sus características técnicas, son consideradas “obras mayores”, siendo necesario para la concesión de licencia urbanística, la presentación de proyecto técnico redactado por técnico competente. El embalse y las necesarias construcciones e instalaciones complementarias, tendrán carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardará proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación, lo que deberá ser justificado mediante aportación de informe favorable de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Agua, debiendo quedar la licencia urbanística sujeta a las condiciones impuestas en el citado informe.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

- **Edificabilidad máxima:** 0,05 m.²/M.² sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 5 % sobre parcela bruta.
- **Superficie máxima construida:** 300,00 m.²
- **Altura máxima:** 2 plantas, 8,45 ml. de altura de cornisa.

- **Separación mínima a linderos:** 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:** 5.000 M.²
- 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.
- A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:
  - Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación.
  - Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación.
  - Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25,00 m.^{2} por cada 100,00 m.^{2} de edificación permitida.
- Las construcciones tendrán carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, 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 acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

e) **Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.**

- **Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones**:
  - Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
  - Actividades Industriales y Productivas asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.

- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

- **En las áreas (UR/NS/VV/SM-9), (UR/NS/VV/CV), (UR/NS/VV/SC-3), (UR/NS/VV/SC-4), (UR/NS/VV/VF), destinadas al uso Residencial y situadas en diferentes puntos del término municipal y en el área (UR/NS/AS/EM), destinada a Actividades de Servicios y situada en el entorno de la Presa de Santomera:**

  - **Usos compatibles**:
    - Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
    - Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
    - Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
  - **Edificabilidad máxima**: 0,20 m.²/M.² sobre parcela bruta.
  - **Ocupación máxima**: 20 % sobre parcela bruta.
  - **Altura máxima**: El número de plantas máximo y la altura máxima de la edificación será de acuerdo con el área de ubicación la actuación, la siguiente:

    (UR/NS/VV/SM-9): **4** plantas (B+3) y **15,15 ml. de altura de cornisa.**
    (UR/NS/VV/CV): **4** plantas (B+3) y **15,15 ml. de altura de cornisa.**
    (UR/NS/VV/SC-3): **3** plantas (B+2) y **11,80 ml. de altura de cornisa.**
    (UR/NS/VV/SC-4): **3** plantas (B+2) y **11,80 ml. de altura de cornisa.**
    (UR/NS/VV/VF): **3** plantas (B+2) y **11,80 ml. de altura de cornisa.**
    (UR/NS/AS/EM): **3** plantas (B+2) y **11,80 ml. de altura de cornisa.**
  - **Separación mínima 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**: 5.000 M.²
  - 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 el área (UR/NS/IL/CB), destinada a Industria Ligera y situada en Carretera de Benferri (MATANZAS) y en el área (UR/NS/IL/MZ-22), destinada a Industria Ligera y situada entre la Carretera de Abanilla y la Carretera de Benferri (MATANZAS):**

  - **Usos compatibles**:
    - Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
    - Actividades Industriales y Productivas asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.

  - Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
  - Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
  - Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.
- **Edificabilidad máxima:** 0,30 m.²/M.², sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 30 %, sobre parcela bruta.
- **Altura máxima:** El número de plantas máximo y la altura máxima de la edificación será de acuerdo con el área de ubicación la actuación, la siguiente:

(UR/NS/IL/CB):	**5** plantas (B+4) y **18,50 ml. de altura de cornisa.**
(UR/NS/IL/MZ-22):	**5** plantas (B+4) y **18,50 ml. de altura de cornisa.**

- **Separación mínima 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:** 5.000 M.^{2}
- 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 áreas de suelo urbanizable no sectorizado, las **instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema 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.

- Como medida de fomento de la actividad turística, en las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, las edificaciones tradicionales existentes a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.M.O. y que sean rehabilitadas con destino a alojamientos rurales cumpliendo con las legislación autonómica en vigor en materia de alojamientos turísticos, quedarán eximidas del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la zona de situación (parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, ocupación, etc…), 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, será tramitadas por le 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 urbanizable no sectorizado:**
  1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.
  2. 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.
  3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el Art. 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.
  4. 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.
  5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

206.4.- Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado.

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

a) Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

b) La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

206.5.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbanizable no sectorizado.- Aprovechamiento de referencia.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la delimitación de áreas dentro del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanizables no sectorizados, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

- Límites y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado (Áreas). (Representados con trazo discontinuo grueso).

- Datos del mapa Topográfico Regional conteniendo las edificaciones y otros elementos naturales existentes dentro del área delimitada (En general representados con trazo fino de color cian).

- Líneas de advertencia de zonas de protección de las carreteras de la Red Nacional y de la Red Regional. (Representadas con líneas de puntos de grosor medio).

- Siglas de Clasificación-Calificación de cada una de las Áreas, de acuerdo con los usos previstos para las mismas (Residencial – Industria Ligera – Actividades de Servicios) y la denominación de la zona de situación.

- Identificación de elementos y edificios protegidos, incluidos dentro del Área.

- Marcado de la Zona de Policía de Ramblas (Representadas con trama punteada gris).

- **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del área (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable especial no sectorizado de uso residencial). (Representados con trazo discontinuo de grosor medio).

- **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Área**.** (Representados con tramado rayado de color gris).

DEFINICIÓN DE CONCEPTOS:

- **Propuesta orientativa**: Propuesta planteada con carácter indicativo, la cual podrá ser modificada razonablemente y de manera justificada por el Plan Parcial de desarrollo del Sector.
- **Ubicación Preferente:** Ubicación planteada con carácter vinculante y de obligado cumplimiento, la cual para ser modificada por el Plan Parcial de desarrollo del Sector, necesitará de una especial justificación, proponiendo nueva ubicación con mejor emplazamiento y de mayor interés para los usuarios de los Sistemas Locales o Generales, que se pretendan modificar.
- **Trazado estructurante:** Trazado primario de los sistemas generales y locales de comunicaciones e infraestructuras básicas.

206.6.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el suelo urbanizable no sectorizado habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- Para esta categoría del suelo urbanizable y de acuerdo con las áreas delimitadas para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.2.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANIZABLE**, la Normas Urbanísticas a cumplir por cada uno de ellas, en lo referente a: Delimitación del área, superficie de afección, criterios de sectorización, parámetros urbanísticos del área, usos globales, aprovechamiento de referencia, sistemas generales de espacios libres y Equipamientos Comunitarios vinculados o adscritos, gestión urbanística, régimen transitorio, programación, condiciones particulares, etc.

- En las correspondientes fichas del suelo urbanizable no sectorizado, se define la superficie y porcentaje de vinculación o adscripción a cada una de las áreas definidas, de la parte que le corresponde del total de la superficie del Sistema General de Espacios Libres y del Sistema General de Equipamientos Comunitarios, a tener en cuenta dentro del suelo urbanizable no sectorizado.

- El Plan General Municipal de Ordenación, establece en el suelo urbanizable no sectorizado el aprovechamiento de referencia para cada área; dicho aprovechamiento se expresa como índice de edificabilidad determinado por el Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del área y a la de los sistemas generales correspondientes vinculados (con localización concreta y continua o en contacto con la superficie de afección del área) o adscritos a la misma (con localización que en caso de ser concreta es discontinua con la superficie de afección del área y en cado de no ser concreta puede ser continua o discontinua con la misma), y fija la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el planeamiento de desarrollo con las salvedades contenidas en el artículo 106.d de al Ley del Suelo de la Región de Murcia.

- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbanizable no sectorizado y en los anexos numéricos justificativos, habrá que entender que el número de viviendas indicado en las mismas, así como el número de habitantes, tienen carácter orientativo y no son vinculantes, estando calculados sobre la base de un estándar medio de 100 M.^{2} construidos por vivienda, con 4 habitantes moradores en la misma.

- En el suelo urbanizable no sectorizado, los Planes Parciales redactados para la formalización de la sectorización y 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.

- En el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable no sectorizado colindante con espacios protegidos o Lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre dichos espacios. Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobre los espacios protegidos y lugares que integran Red Natura 2000, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambientales, serán informados por la Dirección General del Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

- En los diferentes sectores a ordenar pormenorizadamente en desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

RELATIVAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGION DE MURCIA:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación del Sector Eléctrico vigente en suelo no urbanizable de acuerdo al Anexo I de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Eléctrico.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación de Instalaciones de Transporte de Gas Natural y de Almacenamiento de Reservas Estratégicas de Hidrocarburos vigente de acuerdo al Anexo II las de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Hidrocarburos.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán las energías renovables mediante el desarrollo y aplicación de las previsiones introducidas en el Plan de Fomento de las Energías Renovables en España (2000-2010), el Plan Energético Regional y en la Estrategia Española de Eficiencia Energética (2004-2012).

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán el uso de las nuevas tecnologías de telecomunicaciones en las áreas industriales, garantizando el derecho de acceso a todos en condiciones de igualdad, a dichas tecnologías a través de los planes que se adopten por la Consejería competente en la materia, e incorporando la planificación de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas según las necesidades recogidas en los informes que se recaben del Ministerio competente en la materia, así como las restricciones sobre la propiedad y servidumbres que se hayan constituido para la protección de las instalaciones indicadas en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- Las instalaciones industriales aisladas en suelo urbanizable no sectorizado han de cumplir además de lo dispuesto en la legislación urbanística y en lo determinado por el P.G.M.O., las siguientes condiciones específicas:

  a. Se han de localizar a una distancia no menor de 200 m de cualquier cauce, río, torrente o elemento de la red de drenaje natural del territorio presente en el Inventario de Cauces de la Región de Murcia o de embalses de abastecimiento urbano o agrícola, sin perjuicio de lo que se establezca en la legislación sectorial aplicable en materia de aguas.

  b. En ningún caso serán autorizables industrias localizadas en terrenos inundables.

  c. La pendiente media del terreno no ha de ser superior al 12%.

  d. El área a afectar no debe estar ocupada por masas arbóreas.

  e. Se han de localizar a una distancia no menor de 500 m del suelo urbano o urbanizable residencial y de núcleos de población, salvo que se trate de instalaciones producción de energías tipificadas como renovables.

  f. No deberán estar situados en el entorno de Bienes de Interés Cultural.

  g. Se deberá justificar la imposibilidad de su traslado a polígonos ordenados.

  h. No se llevarán a cabo instalaciones industriales aisladas en los suelos especialmente protegidos, terrenos forestados y lugares que contengan otro tipo de valores ambientales merecedores de protección y conservación, como valores paisajísticos, hábitats comunitarios y hábitats de especies animales y vegetales incluidas en alguna figura de protección entre otros cuyos valores sean incompatibles con la actuación o uso que se soliciten.

  A efectos de lo indicado en el apartado anterior se entenderá como terreno inundable aquel que sea así reconocido por la normativa sectorial aplicable y, en particular, por un estudio de inundabilidad aprobado por la Consejería competente en la materia e informado por el Organismo de Cuenca correspondiente.

- En cualquier caso la autorización, estará condicionada al cumplimiento con carácter previo de las siguientes condiciones:

  1. La incorporación de sistemas que garanticen la adecuada

calidad de los efluentes líquidos.

2. Las solicitudes de licencia, sea cual sea la naturaleza de los vertidos, deberán incluir los datos exigibles por la legislación vigente para la autorización de vertidos, no pudiendo concederse la licencia sin dicha autorización.

3. La incorporación de medidas que garanticen el adecuado tratamiento de los residuos sólidos, indicando su naturaleza y su tratamiento, incluyendo la indicación del punto de vertido controlado a utilizar y los sistemas a usar para su localización hasta el momento del vertido que aseguren la imposibilidad de contaminación del suelo y el subsuelo y la no existencia de efectos molestos para la población.

4. En ningún caso serán autorizables las instalaciones generadoras de residuos tóxicos y peligrosos, salvo las que deban necesariamente localizarse en zonas aisladas. En estos casos, el procedimiento de estudio de impacto ambiental verificará la existencia de los sistemas de prevención, recogida y tratamiento previstos por la legislación vigente.

5. Se exceptúa de lo indicado en el apartado anterior, en cuanto a la imposibilidad de obtener autorización, a aquellas industrias que debido al escaso volumen de residuos peligrosos producidos deban presentar la declaración de pequeño productor.

- Como medida de compensación ambiental y de disuasión de las instalaciones, que reduzca el atractivo de un suelo sin cargas urbanísticas frente a otras localizaciones, habrá de reforestarse al menos el 50% de la parcela en aquellos lugares donde dicha reforestación sea compatible con los valores que propiciaron la clasificación del área ocupada como suelo no urbanizable, salvo que se trate de instalaciones producción de energías tipificadas como renovables.

- En aquellos casos en los que, en cumplimiento de lo indicado en el apartado anterior, no sea posible reforestar, deberá realizarse un programa de vigilancia ambiental, el cual habrá de contemplar medidas de disuasión y compensación. Dicho programa, tendrá que ser informado de manera preceptiva y vinculante por la Consejería competente en materia de medio ambiente, de forma previa a la concesión de la autorización para realizar las citadas instalaciones.

- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial como consecuencia de la sectorización de un suelo urbanizable no sectorizado, con implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, respetando en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, cumplirán los siguientes requisitos:

  - Deberán establecerse las ordenaciones en relación con módulos longitudinales formando frentes continuos no mayores de 300 metros, franjas verdes que deberán materializarse principalmente junto a las carreteras, articulaciones viarias, etc. y transversales, con viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de infraestructuras, zonas de localización de servicios y dotaciones.

  - Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera (las que satisfacen las necesidades de servicio de la carretera), serán aquellas que estén exclusivamente vinculadas a la misma, es

decir:

a).- Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera.
b).- Construcciones o instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses e instalaciones complementarias y afines.

No son instalaciones al servicio de la carretera (pues solo satisfacen las necesidades de los usuarios de la carretera): Hoteles, Restaurantes, Cafeterías, Talleres mecánicos, Talleres de neumáticos, Lavaderos, Gasolineras, Tiendas de accesorios para vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la "Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998), los cuales son considerados como una INSTALACIÓN DE SERVICIOS.

- Deberá evitarse en la medida de lo posible la formación de núcleos industriales en frentes de carretera, debiendo estar las edificaciones retranqueadas un mínimo de 5,00 ml. de la alineaciones previstas en el planeamiento de desarrollo, resolviendo el contacto de la parcela con el viario de servicio mediante zonas de aparcamientos y espacios libres.

- En el suelo urbanizable no sectorizado, que por sus características no cuenta con planeamiento de desarrollo ni procesos de gestión urbanística aprobada, se deberán establecer unas bandas de protección a lo largo del trazado de todas las líneas eléctricas de transporte de 400 kV y 220 kV, y de distribución de 132 kV y 66 kV. Cuya superficie habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria, de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Las características geofísicas del área afectada.
b. Naturaleza de la infraestructura protegida.
c. Área afectada en caso de vuelco de la infraestructura.

  - Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean éstos permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el párrafo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Energía. El informe reseñado se deberá requerir para las bandas de protección de líneas eléctricas de transporte al Ministerio Competente en materia de Energía, y en su caso, al Gestor de la Red de Transporte.

- En el suelo urbanizable no sectorizado, que por sus características no cuenta con planeamiento de desarrollo ni procesos de gestión urbanística aprobada, se establecen unas bandas de protección a lo largo del trazado de los gasoductos de la red básica y de distribución, así como de los

oleoductos/poliductos. La superficie de la misma habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria, de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Las características del área afectada.
b. Naturaleza de la infraestructura protegida.
c. Área afectada en caso de accidente en la infraestructura.

- Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean éstos permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el artículo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Energía. El informe reseñado en se deberá requerir para las bandas de protección de gasoductos y oleoductos / poliductos de la red básica de transporte y aquellos cuyo trazado y / o aprovechamiento exceda de los límites territoriales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia al Ministerio Competente en materia de Energía, y en su caso, al titular de la instalación de Transporte.

- En el suelo urbanizable no sectorizado, que por sus características no cuenta con planeamiento de desarrollo ni procesos de gestión urbanística aprobada, se establecen unas bandas de protección lo largo del trazado de las líneas de transporte y distribución de redes públicas de comunicaciones electrónicas. La superficie de la misma habrá de ser determinada por la Administración Regional, mediante disposición reglamentaria, de acuerdo con los siguientes criterios:

a. Las características del área afectada.
b. Naturaleza de la infraestructura protegida, en función de la cual se establecerá una banda de protección.

- Previamente a emitir autorización para aquellas construcciones, instalaciones o usos, ya sean éstos permanentes o provisionales, que se vayan a llevar a cabo en las áreas de protección establecidas en el artículo anterior, la Administración competente para emitir dicha autorización solicitará informe preceptivo al Ministerio competente en materia de telecomunicaciones y, en su caso, al titular de la instalación de transporte o distribución de telecomunicaciones.

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo habrán de establecer unas parcelas de reserva de suelo para la instalación de centros de radiocomunicaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas, que se deberán ubicar en las zonas que determine el Ministerio competente en la materia.

- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable no sectorizado de uso industrial, deberán prever en sus Normas Urbanísticas lo regulado en el Art. 51 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del

Suelo Industrial de la Región de Murcia en relación a la **Tramitación y requisitos adicionales a cumplir por las industrias afectadas por el Real Decreto 1254/1999.,** así como **el** Art.52 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia en relación **Aplicación de distancias de seguridad y servidumbres entre industrias con presencia de sustancias peligrosas y otros desarrollos urbanísticos y asentamientos humanos.**

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa privada para todas las áreas de suelo Urbanizable No Sectorizado, a los efectos de la correspondiente formulación del Plan Parcial que permita la sectorización y el planeamiento de desarrollo, así como la gestión urbanística (Proyectos de Reparcelación) y la urbanización (Proyectos de Urbanización), eligiéndose el sistema de actuación más adecuado en el momento de la presentación del necesario Programa de Actuación que acompañará a los referidos instrumentos de planeamiento, ~~y~~ gestión urbanística y urbanización.

RELATIVAS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS:

- Cuando una misma parcela registral de terreno perteneciente al suelo urbanizable no sectorizado a otras clasificaciones de suelo (urbano y no urbanizable), se vea afectada por diferentes zonificaciones de suelo urbanizable, urbano y no urbanizable, será de aplicación a efectos de parcela mínima y demás parámetros edificatorios contemplados en el régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado, la/los que corresponda/n a la zona de situación de la edificación, pudiendo contabilizarse a los efectos de cumplimiento de la referida parcela mínima, el total de la superficie de la parcela registral de aportación, incluida dentro del suelo urbanizable no sectorizado.

RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO:

- A partir de la fecha de "**aprobación provisional**" del presente Plan General Municipal de Ordenación, podrán admitirse a trámite e iniciarse, los procedimientos administrativos de aprobación de los Planes Parciales que permita la sectorización y el planeamiento de desarrollo, así como de los instrumentos de gestión urbanística y urbanización de todos las Áreas previstas por el mismo en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, quedando supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.

Santomera, 20 de FEBRERO de 2.013.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL:

AYUNTAMIENTO URBANISMO SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION SANTOMERA (Murcia)

Fdo: Tomás Franco Pérez.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

FICHAS URBANISTICAS

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO / 2.013 (ADP)-SD.2sd

FICHA DE NORMA URBANISTICA DE ZONA
ZONA "SU/NE/VV"- NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES.

NORMA URBANISTICA DE ZONA.	NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES. ZONA (SU / NE / VV).
TIPOLOLOGIAS EDIFICATORIAS:	Viviendas aisladas en parcela independiente, con obligación de retranqueos a fachada y linderos.
DEFINICIÓN Y ÁMBITOS:	Comprende las zonas calificadas en los planos de ordenación como **SUELO URBANO ESPECIAL - NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES**, afectados por las siglas **(SU/NE/VV),** en las que se contempla posibilidad de viviendas de las siguientes categorías: • **Viviendas de Categoría 3ª**.- Viviendas unifamiliares aisladas, situadas en parcela independiente, en tipología de edificio aislado que cuenta con acceso exclusivo o independiente de la vía pública o desde un espacio libre exterior. • **Viviendas de Categoría 4ª - Viviendas Rurales**.- Relacionadas con las explotaciones agrarias y destinadas a cubrir las necesidades de la población residente en los núcleos lineales. **ÁMBITOS DE APLICACIÓN**: • **(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).
	NOTA: El Camino de la Aurora es un ámbito de suelo urbano especial lineal en el que se prohíbe la aplicación de régimen transitorio de edificación hasta que no esté aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo.
USOS.	
Característicos:	El uso característico y predominante es el residencial, **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en las categorías 3ª** y **4ª.**
Complementarios:	Garaje-aparcamiento.
Compatibles:	• Se permiten además de los usos característicos y complementarios, los usos definidos como compatibles en edificios de viviendas en el apartado 47.2.11. de las Normas Urbanísticas del PGMO, debiendo además, estar el uso en el listado de actividades compatibles con el de viviendas que recoge el apartado 47.2.12. de las mismas Normas Urbanísticas, y en determinadas actuaciones debidamente justificadas, pudiendo llegar a sustituir el 100% del uso compatible al uso característico. • Con las limitaciones que expresan los anteriores citados apartados, son usos compatibles con el de viviendas: ◦ Residencias Comunitarias. ◦ Garaje – Aparcamiento. ◦ Dotacional en todas sus categorías. ◦ Industrial. ▪ Talleres Artesanos y actividades dedicadas a la venta y sustitución de complementos y accesorios de vehículos. ▪ Pequeña industria o industria de servicios. ◦ Almacenaje y Distribución. ◦ Servicios Terciarios. ▪ Comercial. ▪ Oficinas y despachos profesionales domésticos. ▪ Hotelero. ▪ Hostelero. ▪ Servicios Recreativos ▪ Otros Servicios Terciarios. • Las condiciones de los diferentes usos, serán las establecidas en el Capítulo 5.- Normas Generales del Régimen de Usos de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.
Prohibidos:	• No se permiten los usos de industria de clase "B"-Industrias y talleres no compatibles con el uso residencial, ni de almacenaje y distribución de categoría superior a la 1ª ni en situación superior a la 1, así como edificios o naves industriales sin uso especificado.

PARCELA - ALINEACIONES – VOLUMEN.	
Parcela mínima:	En general en Zonas (SU/NE/VV): **500,00 m.²**, justificada mediante la correspondiente escritura de título, a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, para las cuales no se define parcela mínima de obligado cumplimiento.
PARCELA. Frente de Fachada y Fondo, mínimos:	En general en Zonas (SU/NE/VV): Parcela de **20,00 ml.** de frente de fachada mínimo y **20,00 ml.** de fondo mínimo, a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, para las cuales no se definen frente de fachada ni fondo mínimos de obligado cumplimiento.
Alineaciones exteriores edificación:	En Zonas (SU/NE/VV): Cumpliendo los retranqueos obligatorios con las correspondientes excepciones y dentro de las alineaciones exteriores oficiales para el vallado de parcela.- **(**Las alineaciones oficiales exteriores de los vallados de parcela al camino tradicional estarán a 7,00 ml. a contar desde el centro del mismo y en caso de estar grafiados en planos de ordenación camino/s o vía/s perpendicular/es de penetración al camino tradicional, las alineaciones del vallado a estos camino/s, coincidirán con el borde de los mismos o vías perpendiculares de penetración. Como consecuencia de ello, será necesario formalizar la cesión de una banda de terreno de ancho igual a la distancia entre el centro del camino y la alineación oficial exterior del vallado de parcela y una longitud igual a la de la fachada que da frente al referido camino tradicional. Igualmente, en caso de existir o estar grafiados en los planos de ordenación, se procederá a la cesión de una banda igual a la mitad del ancho de los referidos caminos o vías perpendiculares de penetración**).**
Alineaciones interiores edificación:	En Zonas (SU/NE/VV): No se definen alineaciones interiores oficiales.
Retranqueos mínimos obligatorios.	**Fachada a camino tradicional:** Retranqueo mínimo obligatorio de **5,00 ml.**, medido desde la alineación oficial exterior del vallado de parcela al camino tradicional. **Linderos laterales:** Retranqueos mínimos obligatorios de **5,00 ml.**, medidos desde los vallados con los linderos laterales, a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, en las cuales se permite adosar la nueva edificación a cada una de las construcciones que estén ejecutadas en dichos linderos. En caso de que en un lindero lateral no exista construcción ejecutada adosada al mismo, se deberá respetar el retranqueo de 5,00 ml. a dicho lindero lateral. **Lindero posterior**: Retranqueo mínimo obligatorio de **5,00 ml.**, medido desde el límite del (SU/NE/VV) definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.
Edificabilidad máxima:	Aplicando el criterio de medición de la edificabilidad del apartado 64.8. de las Normas Urbanísticas del PGMO, en Zonas (SU/NE/VV), la edificabilidad máxima que se puede materializar para todos los usos permitidos será de **0,25 m.²/M.²**, aplicada sobre parcela neta (entendiendo como tal la que resulta después de descontar la superficie de cesión al camino público tradicional y sin descontar las cesiones a los caminos laterales de penetración), a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, en las cuales se podrá edificar como máximo **125 m.²** construidos totales.
Fondo máximo edificable:	El fondo máximo edificable en Zonas (SU/NE/VV), será en general de **35,00 ml.** medidos a partir de la alineación oficial exterior del vallado de parcela al camino tradicional, a excepción de aquellas parcelas grafiadas en planos de ordenación con fondo distinto. Prevalecerá a los efectos del establecimiento del fondo máximo edificable, el definido en planos de ordenación, sobre el definido con carácter general en esta ficha urbanística.
Ocupación máxima del suelo:	En Zonas (SU/NE/VV): **25%** aplicado sobre parcela neta (entendiendo como tal la que resulta después de descontar la superficie cesión al camino público tradicional y sin descontar las cesiones a los caminos laterales de penetración) a excepción de las parcelas con dimensión de su frente de fachada (al camino tradicional) menor de 20,00 ml., en las que existe/n edificación/es colindante/s adosada/s a uno/dos de sus linderos laterales, en las cuales la ocupación máxima no podrá superar **125 m.²**
Altura máxima de cornisa:	La altura máxima de las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos y compatibles, será la correspondiente a dos plantas en consonancia a los edificios tradicionales de la agrupación especial lineal: **8,45 ml.**
Número máximo de plantas:	Se permitirán edificaciones con un máximo de **DOS-(2)** plantas.
Número mínimo de plantas:	**UNA-(1)** planta.
Sótano y semisótano:	SI.
Aprovechamiento bajo cubierta:	En Zonas (SU/NE/VV), se permitirá cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el art. 63 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.

CONDICIONES DE VOLUMEN – ESPACIOS DE RETRANQUEO.

- Los sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones establecidos para ellos en la Normativa Urbanística del PGMO, podrá ocupar la parcela completa sin tener que respetar los retranqueos obligatorios, siempre y cuando se destinen a aparcamientos de vehículos, no computándose su superficie en la edificabilidad ni como superficie ocupada.
- En los espacios de retranqueo, se permiten las rampas, las instalaciones deportivas que no precisen elementos de cubrimiento, la construcción de piscinas y el aparcamiento descubierto de vehículos, siempre que sus elementos constructivos no alcancen una cota de coronación sobre la rasante del camino tradicional superior a 1,00 ml. y además, la instalación no esté incluida en algún tipo con obligada separación a linderos, la cual deberá respetar.

PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

- Será obligatorio disponer de al menos, una plaza de garaje por vivienda-apartamento ó vivienda, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos. Además de la previsión anterior y con carácter añadido a ella, será preciso prever, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 20 plazas proyectadas, con dimensiones mínimas 3,30 ml. x 5,00 ml. y destinadas al uso de personas con movilidad reducida necesitadas de silla de ruedas.

CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

- Quedan prohibidas, las operaciones de segregación y división que tenga como resultado final, alguna parcela con dimensiones y/o superficie inferiores a las establecidas como mínimas para esta zona.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Se cumplirán en todo momento lo preceptuado en las Normas Generales-Estética de la Edificación y Estética Urbana que se desarrollan en el capítulo 7 de las Normas Urbanísticas del PGMO y en particular lo siguiente:

- En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas y formales de las tipologías tradicionales de la agrupación especial lineal y la integración en su entorno próximo.
  A estos efectos las solicitudes de licencia de edificación deberán ir acompañadas de documentación fotográfica de los edificios colindantes y del entorno inmediato.
- Las plantas bajas se considerarán inseparables del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación, cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanas.
- Las instalaciones de climatización y aparatos de aire acondicionado que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 105 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
- La ejecución de otros elementos que se coloquen en fachadas, cumplirán lo preceptuado en el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGMO.
- Con independencia de lo anteriormente expresado, todos los elementos que se ejecuten sobre las fachadas, deberán cumplir las exigencias que se recogen para las zonas residenciales (zonas 1), en el art. 108 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., que desarrolla las normas estéticas particulares de las diferentes Zonas.
- Se prohíbe expresamente la colocación en fachada de instalaciones superpuestas, debiéndose ejecutar en subterráneo.
- La cubierta de las edificaciones de la agrupación especial lineal será preferentemente inclinada y deberá ser rematada en fachadas por cornisas o aleros, prohibiéndose los petos como remate de fachada; cumpliendo su pendiente lo que determina la norma urbanística que regula las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima permitida.
- Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren la imagen de los núcleos urbanos.
- En el empleo de materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionales utilizados en la agrupación especial lineal. Las fachadas secundarias abiertas o que puedan ser visibles desde el exterior, así como las medianeras descubiertas, cajas de escaleras y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.
- Los cerramientos laterales y de fachada de la parcela, estarán formados por un zócalo ciego con altura mínima de 0,60 ml. y máxima de 1,20 ml., por encima del cual se podrán colocar elementos vegetales, celosías, materiales diáfanos, etc., con una altura máxima de coronación de 2,00 ml. La altura se medirá desde la rasante natural del camino tradicional o desde la acera, si existiera.

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DE LOS NUCLEOS ESPECIALES LINEALES.

Los terrenos incluíos dentro de esta clasificación y calificación de suelo, se deberán ordenar mediante el correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística de acuerdo con lo regulado al efecto por el art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Para los terrenos clasificados y calificados como Suelo Urbano Especial - (Núcleos Especiales Lineales) sobre la base de lo recogido en los arts. 70 y 73 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se establecen las siguientes condiciones:

- Hasta tanto no se apruebe el planeamiento específico (Plan Especial de Adecuación Urbanística, con las determinaciones del art. 117 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia), en el suelo urbano especial (NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES) y siempre que el citado núcleo dé frente a camino público preexistente, podrá edificarse construcciones destinadas a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas para este régimen de suelo dentro de este apartado.
- Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano Especial Lineal, están obligados a costear los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público y acceso rodado y ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario como se prevé expresamente en el Plan General Municipal de Ordenación; por lo tanto se entiende que esta cesión de regularización del viario se formalizará adecuadamente urbanizada, debiéndose comprometer los propietarios a asumir dichas cargas en el momento de concesión de licencia urbanística. En los núcleos especiales lineales representará la cesión de una banda de terreno de 7,00 ml. de ancho a contar desde el centro del camino y una longitud igual a la de la fachada de la parcela que da frente al referido camino tradicional. En caso de existir o estar contemplados y grafiados camino o vías perpendiculares de penetración, se deberá ceder una banda igual a la mitad del ancho del referido camino o vía perpendicular de penetración.
- Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica de la agrupación lineal en el que se ubiquen.
- En suelo urbano especial, cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial de Adecuación Urbanística, todas las actuaciones se llevarán a cabo por edificación directa, con arreglo a las determinaciones establecidas para edificar por aplicación directa de esta ficha de Norma Urbanística de Zona.
- No obstante, cuando sea necesario adaptar la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento, se procederá a una Normalización de Fincas.
- Cuando los suelos especiales delimitados adquieran una determinada complejidad urbanística y, en cualquier caso cuando el Ayuntamiento lo determine razonadamente, por producirse un conjunto de circunstancias que así lo aconsejen, se procederá a la redacción de oficio de un Plan Especial de Adecuación Urbanística.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

- La tramitación de licencia de demolición de un inmueble, salvo en el supuesto de declaración de ruina inminente, se hará conjuntamente con la de obra nueva que la ha de sustituir, para evitar la proliferación de zonas sin edificar. El Ayuntamiento concederá las licencias simultáneamente, debiendo ejecutarse las obras sin solución de continuidad y pudiendo transcurrir un tiempo máximo de seis meses entre la finalización de la demolición y el comienzo de la obra nueva, plazo a partir del cual podrá declararse la caducidad de la licencia.
- Ante petición de Licencia Urbanística para ejecución de obras de edificación, con anterioridad a su concesión por parte del Ayuntamiento de Santomera, se hará constar en el Registro de la Propiedad correspondiente, mediante Nota Marginal, que la parcela o solar de ubicación de la edificación, tiene el carácter de indivisible.

ENERGIAS RENOVABLES

- En la medida de lo posible, en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, se preverá la utilización de las **energías renovables**, y es especial la energía solar, de manera que se fomente el conocimiento y las posibilidades de la mejora de la calidad de vida que supone la evitación del consumo de energía convencional para la población.
- Con **carácter obligatorio**, en el diseño de las nuevas construcciones y en las reformas de las existentes que sea factible, indistintamente destinadas a uso residencial, de servicios o industrial, cuando no se proyecten sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente energía solar), se preverá en el proyecto una pre-instalación de las mismas, justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación en un futuro cercano de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLANEAMIENTO REMITIDO	PR (SU / NC / VV / PERI-9) – MATANZAS.
CLASE DE SUELO.	URBANO NO CONSOLIDADO.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
OBJETO.	Ordenación pormenorizada de ámbitos residenciales, colindantes al suelo urbano especial lineal del Camino de la Aurora y urbano consolidado de "La Almazara" de Matanzas.

DETERMINACIONES PARTICULARES	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	Pública.
SISTEMA DE ACTUACIÓN.	Cooperación.
CALIFICACIÓN / USO CARACTERÍSTICO.	Residencial.
TIPOLOGÍAS DE APLICACIÓN.	Residencial Unifamiliar. Espacios libres públicos. Espacios libres privados.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO DELIMITADO.	Si= 2.937,00.-M.^{2} Se= 3.179.-M.^{2} St= 3.179.-M.^{2}
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.	0,40.-m.^{2}/ M.^{2}
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.	1.271,60.-m.^{2}
MÁXIMO Nº PLANTAS. ALTURA MÁXIMA DE CORNISA.	2 (DOS) Plantas. 8,45 ml de Altura Máxima de Cornisa.
% CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	5 % del Aprovechamiento Lucrativo del ámbito delimitado.
DENSIDAD DE VIVIENDAS.	37,74.-Viv./H. (Parámetro Orientativo).
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.	12.-Viviendas. (Parámetro Orientativo).
SISTEMAS GENERALES DEL ÁMBITO.	Tramo Vinculado (VG-N3): 242,00.-m.^{2} que genera edificabilidad.

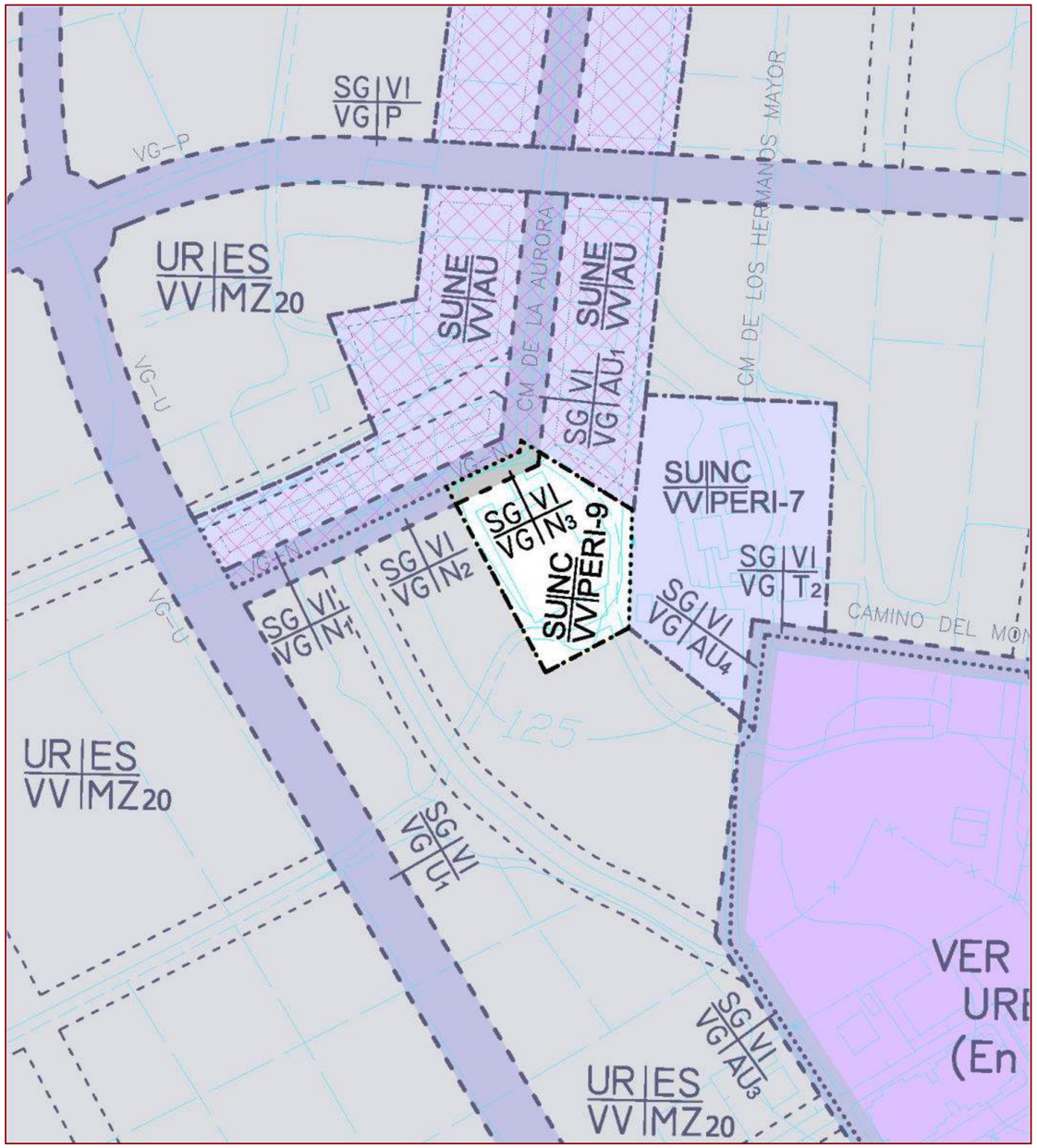
PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto Plazo).

CONDICIONES DE DESARROLLO

- Preferentemente para la ordenación del ámbito se utilizarán las Normas Urbanísticas de Zona del P.G.M.O. En caso de ser necesaria la utilización de Normas Urbanísticas de Zona de nueva creación y específicas para el ámbito, estas contendrán un desarrollo pormenorizado que abarque exhaustivamente todos los parámetros de las ya existentes.
- La ordenación del ámbito delimitado deberá recoger de forma vinculante la ordenación gráfica que se indica en planos, debiendo reflejar además como mínimo las siguientes cesiones de terrenos:
  - Viario general y viarios locales.
- El Plan Especial de Reforma Interior, establecerá los mecanismos de gestión delimitando las unidades de actuación que procedan.
- Se podrá destinar a uso residencial el 100% el total de la edificabilidad.
- Deberá de gestionarse y ejecutarse los Sistemas Generales de Comunicaciones que discurre por el ámbito del PERI (VG-N3.

PR (SU / NC / VV / PERI-9) – MATANZAS.

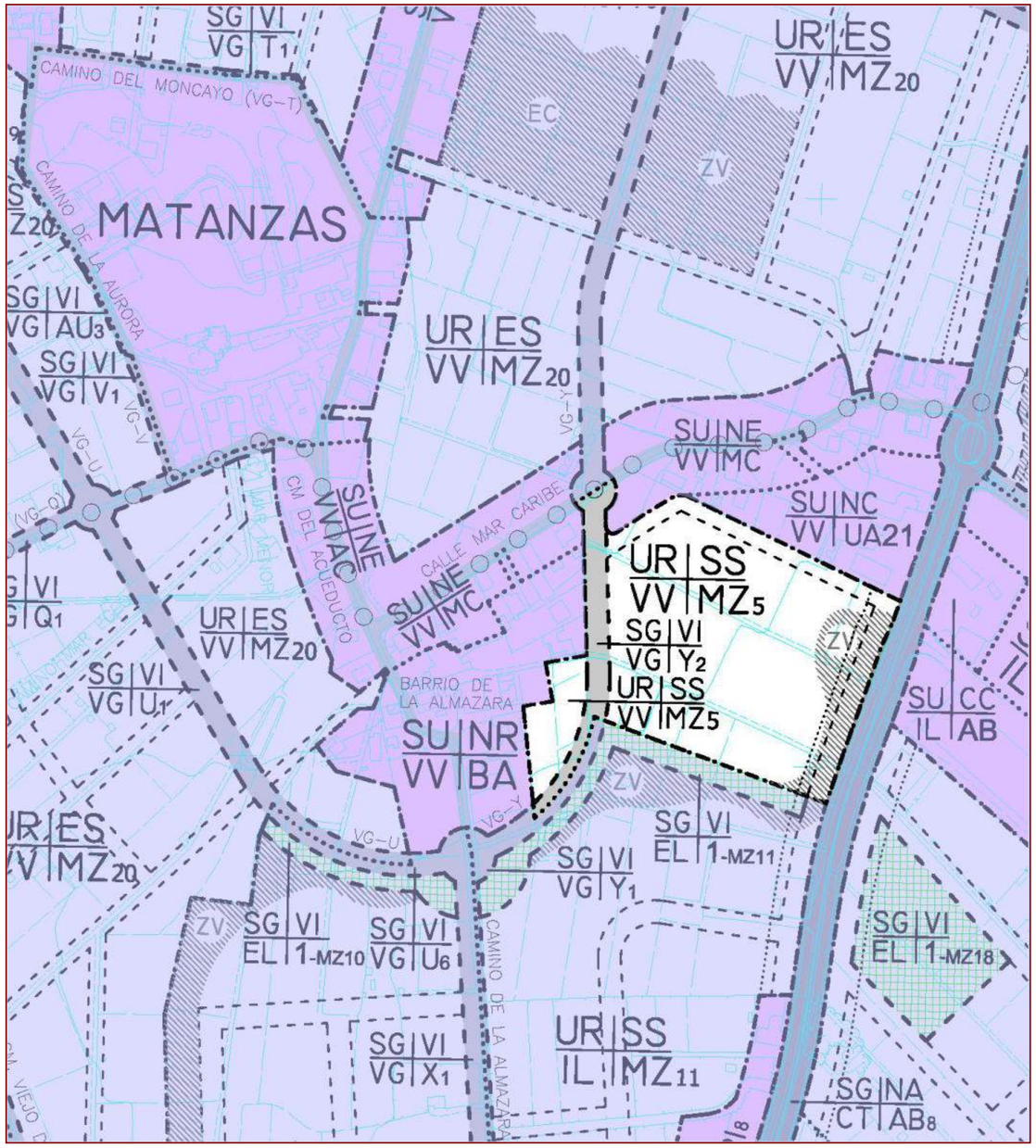
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Escala 1/ 2.000.-

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR "MZ-5"

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-5" – UR/SS/VV/MZ-5.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Sector MZ-4, Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas y U.A.- 21, **Este;** Carretera de Abanilla, **Oeste;** Núcleo Urbano Rural de la Almazara y Suelo Urbano Especial Lineal de Matanzas, y **Sur;** Sector MZ-11.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **51.159,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **66.067,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **66.067,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

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

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,38 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

25.105,46 m.² edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso **RESIDENCIAL INDIFERENCIADO** el **90 % - 22.594,91 m.² edificables de techo,** y el resto **2.510,55 m.² edificables de techo** a otros usos complementarios del residencial.

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

Densidad Orientativa: 34,06 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.² será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- **Número orientativo de viviendas en el sector: 225 Viviendas**.

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

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

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 ml. de altura de cornisa.

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

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

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

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

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

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

NINGUNA.

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

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubiquen junto a los sistemas generales de viario de las grandes avenidas de 14,00 ml. mínimo.

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

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

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

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

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

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

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo adscrito al sector: **(3-MZ-5) =** **399,00 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(4-MZ-5) =** **462,00 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al sector: **(Yz) =** **5.213,00 m.²** – (Genera aprovechamiento).

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

- Trozo adscrito al sector: **(1-MZ-5) =** **7.442,00 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

- Trozo adscrito al sector: **(2-MZ-5) =** **1.392,00 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

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

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 14.908 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

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

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.115,90 m.²**

Pudiendo compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificado por el correspondiente Plan Parcial.

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

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 5.115,90 m.²**

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

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PREFERENTE (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

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

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

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

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

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

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

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

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

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

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

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

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

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

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

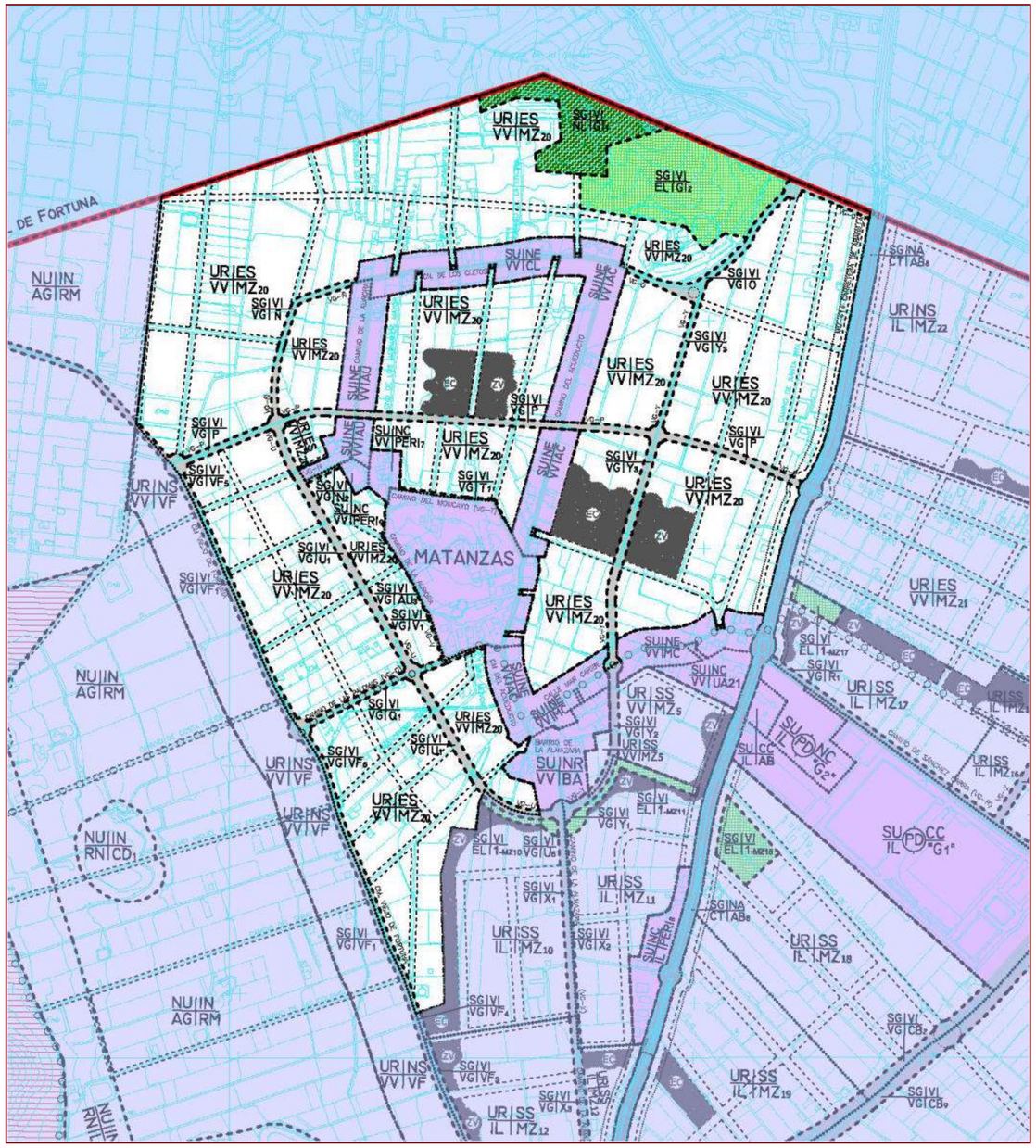
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera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

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

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del planeamiento.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO AREA "MZ-20"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 15.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO- ÁREA"MZ-20"– UR/ES/VV/MZ-20.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Limite del Término Municipal y Sistema General de Espacios Libres, Este; Carretera de Abanilla, Oeste; Suelo No Urbanizable y Área MZ-VF , Sur; Suelos de diversa clasificación.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **1.377.967,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **1.611.022,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **1.611.022,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / ESPECIAL NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **RESIDENCIAL (MÍNIMA DENSIDAD).**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

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

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,211 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del área y a la de los sistemas generales adscritos a la misma).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de **339.925,64 m.² edificables de techo,** de los cuales en cada uno de los sectores que se delimiten, se destinará al uso **RESIDENCIAL INDIFERENCIADO** el **100 %,** no previéndose régimen de viviendas de protección pública por tratarse de Residencial de Mínima Densidad.

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

Densidad Orientativa: 21,09 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas en cada uno de los sectores que con posterioridad se delimiten se ha evaluado teniendo en cuenta dentro del área una superficie construida media por vivienda de 100 m.² y será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del área en Ha- (excluidos los sistemas generales)- **Número orientativo de viviendas en el área: 3.399 Viviendas.**

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

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

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

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

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

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES ESPECIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO:

El Plan Especial que desarrolle cada sector deberá contener una justificación detallada de su delimitación y de su correcta inserción en la estructura territorial que define el Plan, haciendo especial incidencia en su relación con la estructura viaria municipal y los núcleos del entorno inmediato.

Contendrán además un análisis detallado de los equipamientos existentes en el entorno inmediato si los hubiera, y como consecuencia, se especificarán los equipamientos necesarios, tanto de carácter local como general, a localizar en el sector.

Los sectores se delimitarán apoyándose en alguno de sus lados en un camino público tradicional. En todo caso se deberá garantizar una conexión directa con alguna vía de relevancia dentro del entorno.

El Plan Especial deberá contener para todo su ámbito como mínimo las siguientes determinaciones:

- Definición de la red viaria estructurante de los sectores y su conexión con la red general viaria del municipio.
- Definición de las redes generales de Infraestructuras.
- Ubicación de las dotaciones y espacios libres que por su carácter (social, escolar, servicios urbanos, etc.) han ser servir a todos los sectores.
- Ordenación general de usos, intensidades de uso y tipologías edificatorias.
- Definición de la utilización del suelo de sistemas generales.

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

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

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

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

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable especial no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

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

- Tramo vinculado al área: **(VF-5) =** **15.202 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Q1) =** **4.725 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(V1) =** **567 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AU3) =** **722 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(T1) =** **1.048 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(U1) =** **21.313 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Ñ) =** **5.383 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(O) =** **11.780 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Y3) =** **15.473 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(P) =** **21.031 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(N2) =** **576 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(BA) =** **23 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(MC5) =** **111 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AC4) =** **63 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AC5) =** **54 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AC7) =** **112 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL2) =** **104 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL3) =** **97 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL4) =** **100 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL5) =** **100 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL6) =** **103 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL7) =** **104 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

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

- Fragmento vinculado al área: **(S.G.NL. – GI-1) =** **35.495 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al área: **(GI-2) =** **71.364 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-3) =** **5.394 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-4) =** **22.001 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de los fragmentos que computan es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable especial no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

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

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

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable especial no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Especiales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/ES: **18.000 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie indicada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable especial no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamientos Comunitarios del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

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

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 251.055 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN ESPECIAL DE ADECUACIÓN URBANÍSTICA.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO:

En el suelo urbanizable especial no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable especial no sectorizado, regulado en el art. 205.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 205.3 y 205.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Especial, en suelo urbanizable especial no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,15 $m.^2/M.^2$ sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 15% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 8,45 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 2 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 $M.^2$

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

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable especial no sectorizado, están definidos en el art. 205.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable especial no sectorizado, se establece una superficie mínima de **50.000 $m.^2$**

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 205.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes especiales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

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

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

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

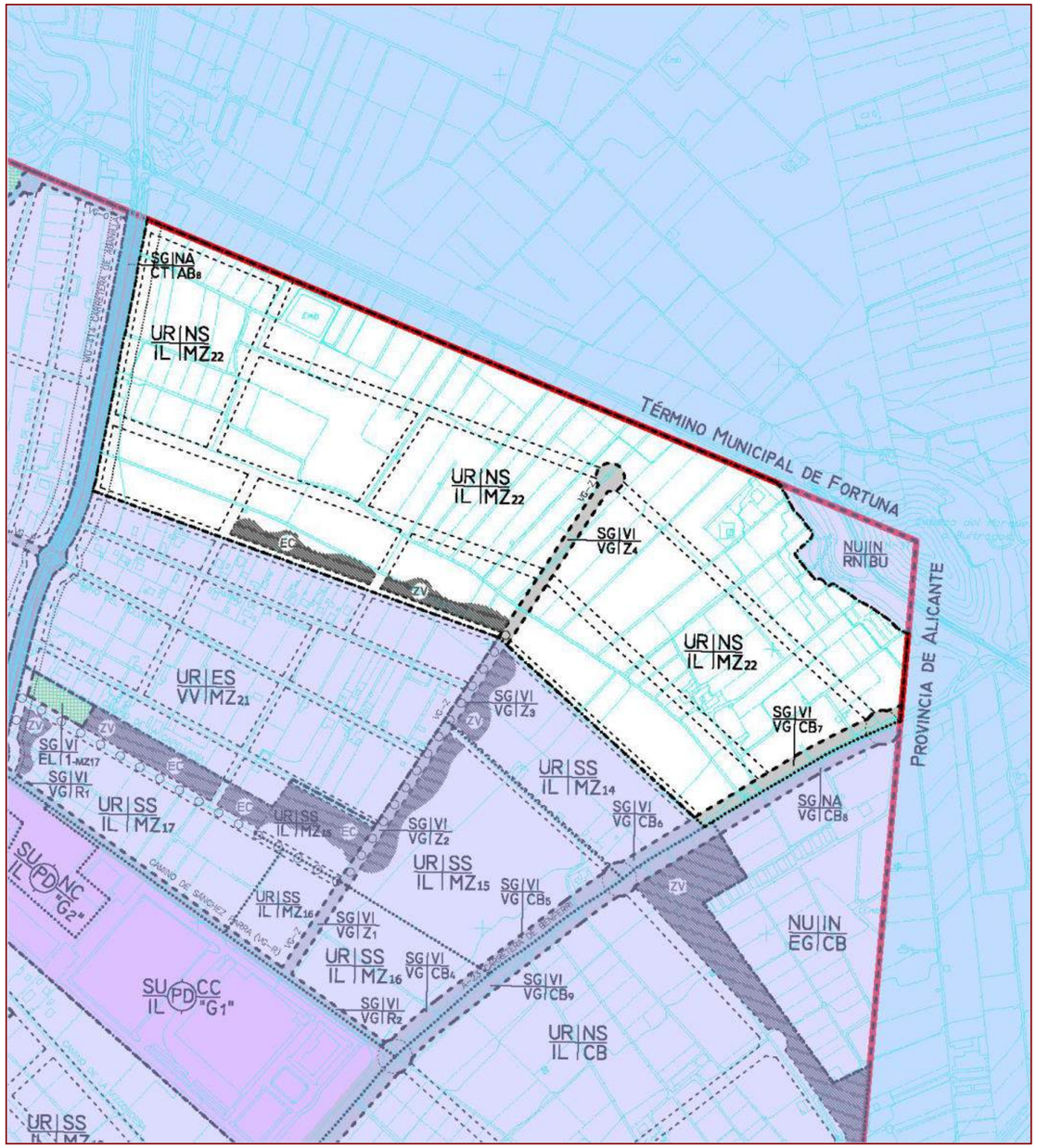
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA "MZ-22"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 10.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA "MZ-22" – UR/NS/IL/MZ-22.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Término municipal de Fortuna, **Este;** Carretera de Benferri y Término municipal de Orihuela, **Oeste;** Carretera de Abanilla, y **Sur;** MZ-22 y MZ-14.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **592.857,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **676.968,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **676.968,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

INDUSTRIA LIGERA.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso de **INDUSTRIA LIGERA**.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

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

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de 406.181 m.^{2} edificables de techo.

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

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

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

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

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

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

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

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

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

A tenor de lo regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como en el anexo V de la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados instrumentos de planeamiento urbanístico y por entenderlo adecuado y conveniente el P.G.M.O, de Santomera, los planes parciales que desarrollen esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el modo establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un Área de Actividad Económica, en los correspondiente Planes Parciales que la desarrollen deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 206.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable No Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

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

- Tramo vinculado al área: **(CB-7) =** **9.869 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Z-4) =** **8.368 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

El P.G.M.O. establece para esta área la previsión de una reserva del Sistema General de Espacios Libres equivalente al 5% de la superficie del área:

- Reserva S.G.E.L. adscrita al área: **32.937 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Espacios Libres del área, dentro de la propia área delimitada

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

El P.G.M.O. establece para esta área la previsión de una reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario equivalente al 5% de la superficie del área:

- Reserva S.G.E.L. adscrita al área: **32.937 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

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

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 84.111 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Actividades Industriales y Productivas asimilables a las de encalve rural en todas sus categorías
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.
- **Edificabilidad máxima**: 0,30 $m.^2/M.^2$ sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 30% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 18,50 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 5 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 $M.^2$

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

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de **80.000 $m.^2$**

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

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

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

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

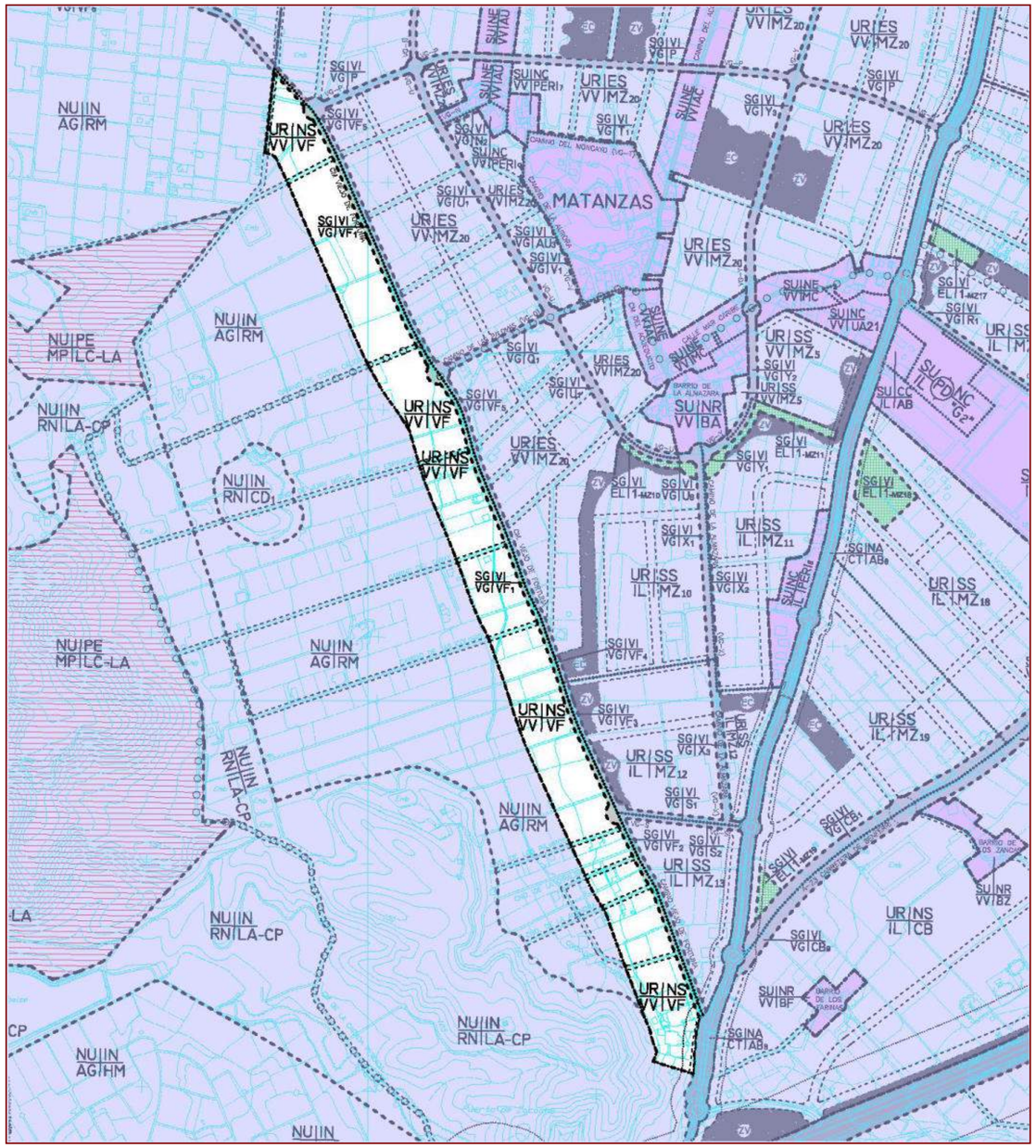
Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA "VF"

PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 12.500

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA "VF" – UR/NS/VV/VF.

LÍMITES DEL ÁREA:

Norte; Suelo Urbanizable No Sectorizado Área MZ-20, Sectores MZ-10, MZ-12 y MZ-13, **Este;** Suelo Urbanizable No Sectorizado Área MZ-20, Sectores MZ-10, MZ-12 y MZ-13, **Oeste;** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas, **Sur;** Carretera de Abanilla.

(Si) - SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): **252.270,00 M.^{2}**

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): **313.321,00 M.^{2}**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: **313.321,00 M.^{2}**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL AREA:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **RESIDENCIAL (BAJA DENSIDAD).**

USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

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

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:

0,40 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del área y a la de los sistemas generales adscritos a la misma).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de **125.328 m.² edificables de techo,** de los cuales en cada uno de los sectores que se delimiten, se destinará al uso **RESIDENCIAL INDIFERENCIADO** el **90 %, - 112.796 m.² edificables de techo,** y el resto **12.532 m.² edificables de techo** a otros usos complementarios del residencial.

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

Densidad Orientativa: 44,71 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas en cada uno de los sectores que con posterioridad se delimiten se ha evaluado teniendo en cuenta dentro del área una superficie construida media por vivienda de 100 m.² y será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del área en Ha- (excluidos los sistemas generales)- **Número orientativo de viviendas en el área: 1.128 Viviendas**.

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,50 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO O MANZANA CERRADA: Máximo de 3 plantas (B+2) y 11,80 de altura de cornisa.

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

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores del área, se preverá una reserva mínima de aprovechamiento destinado a uso exclusivo de VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP) y VIVIENDA DE PROTECCIÓN PARA JÓVENES (VPJ) del **20%** de la totalidad de la edificabilidad residencial indiferencia de cada uno de los sectores.

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

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

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

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

Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

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

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

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

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

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

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

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁREA:

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

- Tramo vinculado al área: **(VF-1) =** **23.830 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento).

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA:

En la Normativa y Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al Área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL ÁREA:

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

- Fragmento adscrito al área: **(RS-1) =** **19.275 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-2) =** **12.306 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).

NOTA.- La suma de los fragmentos es superior al estándar mínimo del Sistema General de Espacios Libres definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado (>20 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de edificabilidad residencial).

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

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁREA:

En la Normativa del P.G.M.O. se estable el estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario del suelo urbanizable no sectorizado, mediante la previsión de una reserva de suelo que como mínimo será de 5 m.^{2} por cada 100 m.^{2} de la edificabilidad destinada a uso residencial dentro del área. En cumplimiento de dicho estándar, los diferentes Planes Parciales que desarrollen el área preverán en situación adecuada y cumpliendo la normativa de aplicación, la ubicación concreta de la adscripción de la referida reserva, que no será inferior sumando todos los planes parciales a la siguiente superficie:

- Estándar EC en UR/NS: **5.640 m.^{2}** – (Genera aprovechamiento dentro del área).

NOTA.- La superficie expresada coincide con la del estándar mínimo del Sistema General de Equipamiento Comunitario definido por el P.G.M.O. para el suelo urbanizable no sectorizado en referencia al área en cuestión.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se establecerá la **Definición pormenorizada** de la ubicación de la reserva de estándar del Sistema General de Equipamiento Comunitario del área, dentro de la propia área delimitada.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL AMBITO DELIMITADO POR EL ÁREA:

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

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 61.051 M.^{2}

CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

REGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO: En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el especifico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.
Invernaderos y mallas.
Embalses.

- Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

- Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

- Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores, asimilable al uso residencial en el medio rural.

Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

- Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- **Edificabilidad máxima**: 0,20 $m.^2/M.^2$ sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima**: 20% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima**: La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 11,80 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 3 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos**: Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima**: 5.000 $M.^2$

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

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de **50.000 $m.^2$**

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuanta el art. 206.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO:

Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales que se delimiten, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con **3 plantas**, preferentemente se ubicarán junto a los sistemas de viario con ancho mínimo de 16,00 ml.

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

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

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

CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:

Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

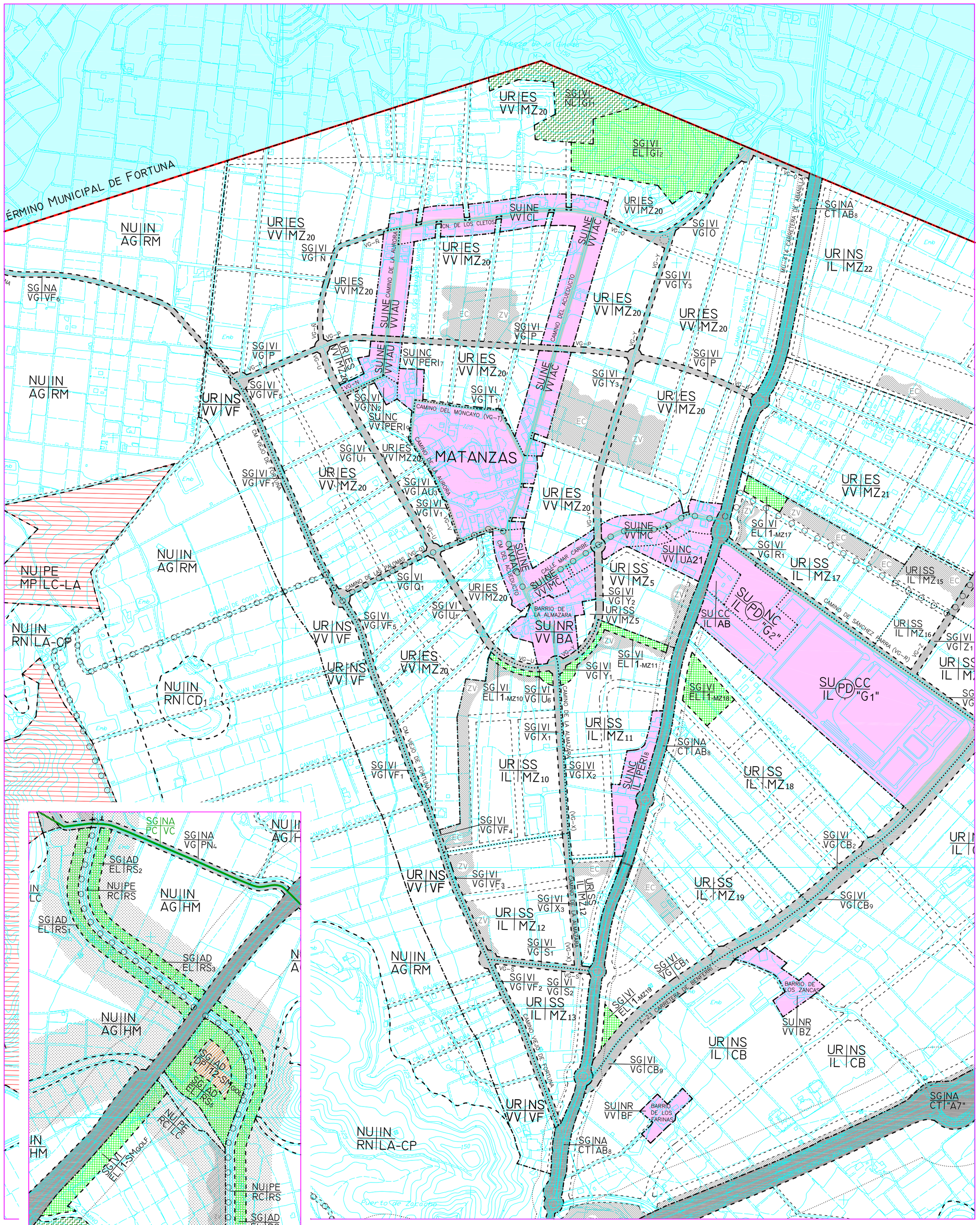
P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

DOCUMENTACION GRAFICA

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO / 2.013 (ADP)-SD.2sd



DETALLE DE ADSCRIPCIONES DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES:
RS-1 Y RS-2 ADSCRITO AL UR/NS/VV/VF
RS-3 Y RS-4 ADSCRITO AL UR/ES/VV/MZ-20

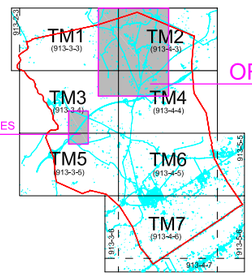
- Límite del Término Municipal.
- Clasificación y Calificación de suelos.
- Delimitación de ámbitos de gestión de suelos.
- Alineaciones.
- Soportales (en suelo urbano) y zona de protección (en carreteras).
- Fondo máximo edificable y alineaciones de espacios libres.
- Retranqueo de edificaciones.
- Cauces y canales de riego.
- Carril bici.
- L.I.C.S. (Humedal del Ajauque y Cueva de las Yeseras).
- Vía Pecuaria.
- P.O.R.N. (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales).
- Monte Público (CUP 164 "Los Cuadros Los Asperos").
- Ámbito cuya representación gráfica se detalla en planos de mayor escala, en el Documento C–3 (Suelo Urbano).
- Ámbito cuya representación gráfica se detalla en planos de escala 1/5000, en el Documento C–1 (Término Municipal).
- Ámbito externo al Término Municipal de Santomera.
- Sistema general de Espacios Libres.
- Sistema general de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Naturales.
- Sistema general de Carreteras de la Red Estatal y Regional.
- Sistema general de Viario de la Red Municipal.
- Sistema general de Reserva de Viario.
- Zona de Policía de la Reserva de Dominio Público Hidráulico.
- ZV EC — Ubicación Preferente de los Sistemas Locales de Espacios Libres y/o Equipamientos Comunitarios (sin contorno definido).

00-37000 — Construcciones y elementos catalogados de interés.

00-37000 — Áreas catalogadas de interés.

A B C — Nivel de protección arqueológica

ESQUEMA DE SITUACIÓN DE PLANOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTOMERA



(I) CLASIFICACIÓN:
- SU — SUELO URBANO.
- NU — NO URBANIZABLE.
- UR — URBANIZABLE.
- SG — SISTEMA GENERAL.

(II) CATEGORIAS:
- CC — Consolidado
- NC — No Consolidado.
- NR — Nucleo Rural.
- NE — Nucleo Especial lineal.
- PE — Protección Específica.
- PG — Protegido Planeamiento General.
- IN — Inadecuado para el desarrollo urbano.
- SS — Areas Sectorizadas.(Planes Parciales)
- NS — Terrenos Urbanizables No Sectorizados.
- ES — Terrenos Urbanizables Especiales (No Sectorizados).
- VI — Vinculado.
- AD — Adscrito.
- NA — No Adscrito.

(III) CALIFICACIONES–USOS:

EN TERMINO MUNICIPAL
- AA — Area arqueológica.
- AG — Agrícola.
- AJ — Ajauque (Humedal del).
- AS — Actividades de Servicios (Activ. Econ.).
- AT — Actividades Terciarias (Activ. Econ.).
- CG — Canteras y graveras.
- CM — Cementerio.
- CT — Carreteras.
- DP — Depuradora.
- EC — Equipamientos Colectivos.
- EG — Explotaciones Ganaderas.
- EL — Espacios Libres
- FP — Forestal Protegido.
- IA — Infraestructuras de Abastecimiento.
- IE — Infraestructuras de Energía Eléctrica.
- IG — Infraestructuras de Suministro de Gas.
- IL — Industria Ligera (Activ. Econ.).
- IP — Industria Pesada (Activ. Econ.).
- IT — Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- MP — Monte Utilidad Pública (CUP 164).
- NL — Espacios Naturales
- PC — Vía Pecuaria.
- PF — Protección de Fauna.
- PORN — Plan Ordenación Recursos Naturales.
- RC — Ramblas y Cauces (Reserva de Dominio Público Hidráulico).
- RI — Canales de Riego.
- RMC — Red Municipal de Caminos.
- RN — Reliaves Naturales.
- RV — Reserva de Viario.
- VG — Viario General.
- VP — Valores Paisajísticos.
- VV — Viviendas.
- ZP — ZEPA (Zona Especial Protección Aves)

EN NÚCLEOS URBANOS
- (1) — Residencial.
- (2) — Espacios Libres y Zonas Verdes.
- (3) — Dotacional.
- (4) — Edificios Protegidos.
- (5) — Industrial.
- (6) — Servicios Terciarios–Almacen y Distribución.

(X) Normas urbanísticas de zona en ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado. (La X representa las distintas siglas utilizadas).

(IV) DENOMINACIÓN:
- A7 — Autovía A7.
- AB — Carretera de Abanilla.
- AC — Camino del Acueducto.
- AL — Carretera de Alquerías.
- AM — Azarbe Mayor.
- AP — Azarbe de los Pérez.
- AR — La Aserradora.
- AU — Camino de la Aurora.
- AZ — Acequia Zaraiche.
- BA — Barrio de la Almazara.
- BC — Barrio de los Castellones.
- BE — Cabezo Bermejo.
- BF — Barrio de los Farinas.
- BI — Barrio de la Inmaculada.
- BL — Barranco Largo (Cerro del).
- BM — Barrio de los Mauricios.
- BN — Barrio de los Nemesios.
- BP — Barrio de los Pícolas.
- BU — Buitragos (Cabezo de los).
- BV — Barrio de la Venta.
- BZ — Barrio de los Zancas.
- CA — Carretera Alicante.
- CB — Carretera Benferri.
- CD — Cabezos Dispersos.
- CE — Calle Cuatro Esquinas.
- CF — Carretera de Fortuna.
- CL — Barrio de los Cletos.
- CN — Camino del Convento.
- CO — Barrio de los Cosaburnas.
- CP — Cañada Perdida.
- CR — Camino de la Rambla.
- CS — Circunvalación Sur de la N–340.
- CU — Cuello de la Tinaja.
- CV — Camino de la Venta.
- CY — Cueva de las Yeseras.
- DS — Depuradora de El Siscar.
- ED — Estudio de Detalle.
- EM — Embalse de Santomera.
- EN — EDAR NORTE.
- GI — Gineta (Cabezo de la).
- ER — Calle de la Ermita.
- HA — Hoya de los Asperos.
- HM — Huerta Moderna.
- HR — Entorno de la casa de los hermanos Hernández–Ros Murcia.
- HT — Huerta Tradicional.
- LA — Los Asperos.
- LC — Los Cuadros.
- LM — La Mina (Cabezo).
- LV — La Venta.
- MB — Monte de las Brujas.
- MC — Mar Caribe.
- ME — Azarbe del Merancho.
- ML — Azarbe de los Molinos.
- MM — Autovía al Mar Menor.
- MN — Mal Nombre (Cabezo).
- MO — Morales (Cabezo).
- MS — Camino de los Meseguenes.
- MT — Barrio de los Martillos.
- MZ — Matanzas.
- OL — Camino del Olivo.
- OS — Zona de ocio de El Siscar.
- PD — Polideportivo.
- PA — Camino de las pardas.
- PERI — Plan Especial Reforma Interior.
- PM — Piedemonte de Sierra de Santomera.
- PN — Camino del Pantano.
- PS — Piscinas.
- RE — Colada del Reino.
- RM — Regadíos de Matanzas.
- RS — Rambla Salada.
- SC — Siscar
- SM — Santomera.
- SO — Solana de Sierra de Santomera.
- SR — Sierra de Santomera.
- SZ — Subzona.
- TO — Camino del Coto.
- TR — Trigo (cabezo del).
- TJ — Monte del Tío Jaro.
- UA — Unidad de Actuación.
- VC — Vereda de los Cuadros.
- VF — Camino Viejo de Fortuna.
- VO — Camino Viejo de Orihuela.
- VP — Vereda de Los Pinos.

EN GENERAL: (I) CLASIFICACIÓN. / (II) CATEGORIA (III) CALIFICACIONES–USOS. / (IV) DENOMINACIÓN.

AMBITOS REMITIDOS A INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON DOCUMENTOS REDACTADOS, APROBADOS Y EN VIGOR: (I) CLASIFICACIÓN. (PD) (II) CATEGORIA. (III) CALIFICAC.–USOS. (IV) DENOMINACIÓN.

Nota sobre la simbología: Los elementos lineales, rallados o tramados, pueden representarse superpuestos unos a otros, manteniendo cada elemento su significado independiente.

Ejemplo: Una línea de trazos y otra de puntos al superponerse en la delimitación de zonas y ámbitos de gestión, no genera un nuevo tipo de línea de trazos y puntos alternos sino que mantienen su valor representativo como dos líneas independientes, aunque coincidan en parte en su trazado.

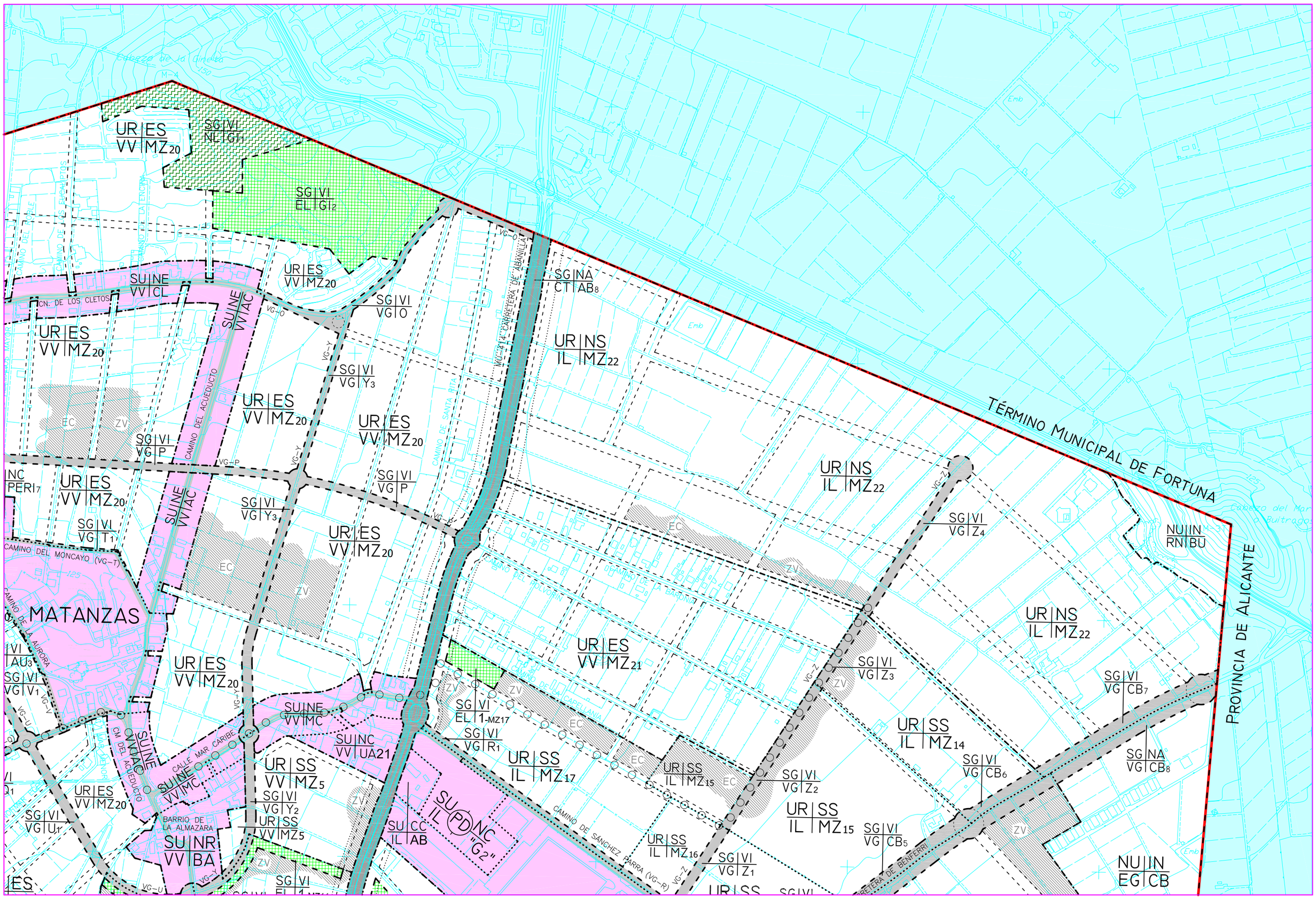
Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera
PLANEAMIENTO GESTIÓN URBANÍSTICA
URBANISMO Santomera UNIDAD TÉCNICA

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Doc. (Aprobación Definitiva Parcial) - SD.2sd

DOCUMENTO C-1: PLANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL	FECHA: FEBRERO / 2013
	VERSIÓN: (ADP)-SD.2sd
PLANO: ORD 1	Ordenación General del Territorio. Estructura Orgánica y Gestión Urbanística. Clasificación y Calificación de Suelos. Ámbitos de la subsanación de deficiencias: MZ-5, MZ-20 Y VF
ESCALA: 1:5.000	EL ARQUITECTO MUNICIPAL: Fdo. TOMÁS FRANCO PÉREZ.
SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR: / EXPEDIENTE. Nº:



- Límite del Término Municipal.
- Clasificación y Calificación de suelos.
- Delimitación de ámbitos de gestión de suelos.
- Alineaciones.
- Soportales (en suelo urbano) y zona de protección (en carreteras).
- Fondo máximo edificable y alineaciones de espacios libres.
- Retranqueo de edificaciones.
- Cauces y canales de riego.
- Carril bici.
- L.I.C.S. (Humedal del Ajauque y Cueva de las Yeseras).
- Vía Pecuaria.
- P.O.R.N. (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales).
- Monte Público (CUP 164 "Los Cuadros Los Asperos").
- Ámbito cuya representación gráfica se detalla en planos de mayor escala, en el Documento C–3 (Suelo Urbano).
- Ámbito cuya representación gráfica se detalla en planos de escala 1/5000, en el Documento C–1 (Término Municipal).
- Ámbito externo al Término Municipal de Santomera.
- Sistema general de Espacios Libres.
- Sistema general de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Naturales.
- Sistema general de Carreteras de la Red Estatal y Regional.
- Sistema general de Viario de la Red Municipal.
- Sistema general de Reserva de Viario.
- Zona de Policía de la Reserva de Dominio Público Hidráulico.
- ZV EC — Ubicación Preferente de los Sistemas Locales de Espacios Libres y/o Equipamientos Comunitarios (sin contorno definido).

00-37000	Construcciones y elementos catalogados de interés.
00-37000	Áreas catalogadas de interés.
A B C	Nivel de protección arqueológica

(I) CLASIFICACIÓN:

- SU – SUELO URBANO.
- NU – NO URBANIZABLE.
- UR – URBANIZABLE.
- SG – SISTEMA GENERAL.

(II) CATEGORIAS:

- CC – Consolidado
- NC – No Consolidado.
- NR – Nucleo Rural.
- NE – Nucleo Especial lineal.
- PE – Protección Específica.
- PG – Protegido Planeamiento General.
- IN – Inadecuado para el desarrollo urbano.
- SS – Areas Sectorizadas.(Planes Parciales)
- NS – Terrenos Urbanizables No Sectorizados.
- ES – Terrenos Urbanizables Especiales (No Sectorizados).
- VI – Vinculado.
- AD – Adscrito.
- NA – No Adscrito.

(III) CALIFICACIONES–USOS:

EN TERMINO MUNICIPAL

- AA – Area arqueológica.
- AG – Agrícola.
- AJ – Ajauque (Humedal del).
- AS – Actividades de Servicios (Activ. Econ.).
- AT – Actividades Terciarias (Activ. Econ.).
- CG – Canteras y graveras.
- CM – Cementerio.
- CT – Carreteras.
- DP – Depuradora.
- EC – Equipamientos Colectivos.
- EG – Explotaciones Ganaderas.
- EL – Espacios Libres
- FP – Forestal Protegido.
- IA – Infraestructuras de Abastecimiento.
- IE – Infraestructuras de Energía Electrica.
- IG – Infraestructuras de Suministro de Gas.
- IL – Industria Ligera (Activ. Econ.).
- IP – Industria Pesada (Activ. Econ.).
- IT – Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- MP – Monte Utilidad Pública (CUP 164).
- NL – Espacios Naturales
- PC – Vía Pecuaria.
- PF – Protección de Fauna.
- PORN – Plan Ordenación Recursos Naturales.
- RC – Ramblas y Cauces (Reserva de Dominio Público Hidráulico).
- RI – Canales de Riego.
- RMC – Red Municipal de Caminos.
- RN – Relieves Naturales.
- RV – Reserva de Viario.
- VG – Viario General.
- VP – Valores Paisajísticos.
- VV – Viviendas.
- ZP – ZEPA (Zona Especial Protección Aves)

EN NÚCLEOS URBANOS

- (1) – Residencial.
- (2) – Espacios Libres y Zonas Verdes.
- (3) – Dotacional.
- (4) – Edificios Protegidos.
- (5) – Industrial.
- (6) – Servicios Terciarios–Almacen y Distribución.

(X) Normas urbanística de zona en ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado.
(La X representa las distintas siglas utilizadas).

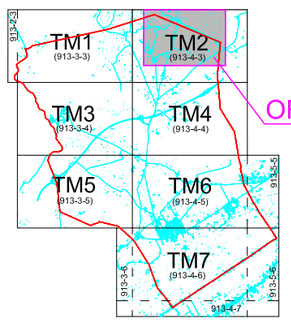
(IV) DENOMINACIÓN:

- A7 – Autovía A7.
- AB – Carretera de Abanilla.
- AC – Camino del Acueducto.
- AL – Carretera de Alquerías.
- AM – Azarbe Mayor.
- AP – Azarbe de los Pérez.
- AR – La Aserradora.
- AU – Camino de la Aurora.
- AZ – Acequia Zaraiche.
- BA – Barrio de la Almazara.
- BC – Barrio de los Castellones.
- BE – Cabezo Bermejo.
- BF – Barrio de los Farinas.
- BI – Barrio de la Inmaculada.
- BL – Barranco Largo (Cerro del).
- BM – Barrio de los Mauricios.
- BN – Barrio de los Nemesios.
- BP – Barrio de los Picolas.
- BU – Builtragos (Cabezo de los).
- BV – Barrio de la Venta.
- BZ – Barrio de los Zancas.
- CA – Carretera Alicante.
- CB – Carretera Benferri.
- CD – Cabezos Dispersos.
- CE – Calle Cuatro Esquinas.
- CF – Carretera de Fortuna.
- CL – Barrio de los Cletos.
- CN – Camino del Convento.
- CO – Barrio de los Cosabuenas.
- CP – Cañada Perdida.
- CR – Camino de la Rambla.
- CS – Circunvalación Sur de la N–340.
- CU – Cuello de la Tinaja.
- CV – Camino de la Venta.
- CY – Cueva de las Yeseras.
- DS – Depuradora de El Siscar.
- ED – Estudio de Detalle.
- EM – Embalse de Santomera.
- EN – EDAR NORTE.
- GI – Gineta (Cabezo de la).
- ER – Calle de la Ermita.
- HA – Hoya de los Asperos.
- HM – Huerta Moderna.
- HR – Entorno de la casa de los hermanos Hernández–Ros Murcia.
- HT – Huerta Tradicional.
- LA – Los Asperos.
- LC – Los Cuadros.
- LM – La Mina (Cabezo).
- LV – La Venta.
- MB – Monte de las Brujas.
- MC – Mar Caribe.
- ME – Azarbe del Meranchо.
- ML – Azarbe de los Molinas.
- MM – Autovía al Mar Menor.
- MN – Mal Nombre (Cabezo).
- MO – Morales (Cabezo).
- MS – Camino de los Mesegueres.
- MT – Barrio de los Martillos.
- MZ – Matanzas.
- OL – Camino del Olivo.
- OS – Zona de ocio de El Siscar.
- PD – Polideportivo.
- PA – Camino de las pardas.
- PERI – Plan Especial Reforma Interior.
- PM – Piedemonte de Sierra de Santomera.
- PN – Camino del Pantano.
- PS – Piscinas.
- RE – Colada del Reino.
- RM – Regadios de Matanzas.
- RS – Rambla Salada.
- SC – Siscar
- SM – Santomera.
- SO – Solana de Sierra de Santomera.
- SR – Sierra de Santomera.
- SZ – Subzona.
- TG – Camino del Coto.
- TR – Trigo (cabezo del).
- TJ – Monte del Tio Jaro.
- UA – Unidad de Actuación.
- VC – Vereda de los Cuadros.
- VF – Camino Viejo de Fortuna.
- VO – Camino Viejo de Orihuela.
- VP – Vereda de Los Pinos.

EN GENERAL: I | II / III | IV
(I) CLASIFICACIÓN. / (II) CATEGORIA
(III) CALIFICACIONES–USOS. / (IV) DENOMINACIÓN.

AMBITOS REMITIDOS A INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON DOCUMENTOS REDACTADOS, APROBADOS Y EN VIGOR: I | II / III | IV (PD)
(I) CLASIFICACIÓN. (II) CATEGORÍA.
(III) CALIFICAC.–USOS. (IV) DENOMINACIÓN.

ESQUEMA DE SITUACIÓN DE PLANOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SANTOMERA



Nota sobre la simbología: Los elementos lineales, rallados o tramados, pueden representarse superpuestos unos a otros, manteniendo cada elemento su significado independiente.

Ejemplo: Una línea de trazos y otra de puntos al superponerse en la delimitación de zonas y ámbitos de gestión, no genera un nuevo tipo de línea de trazos y puntos alternos sino que mantienen su valor representativo como dos líneas independientes, aunque coincidan en parte en su trazado.

Ilustrísimo Ayuntamiento de **Santomera**

URBANISMO Santomera UNIDAD TÉCNICA

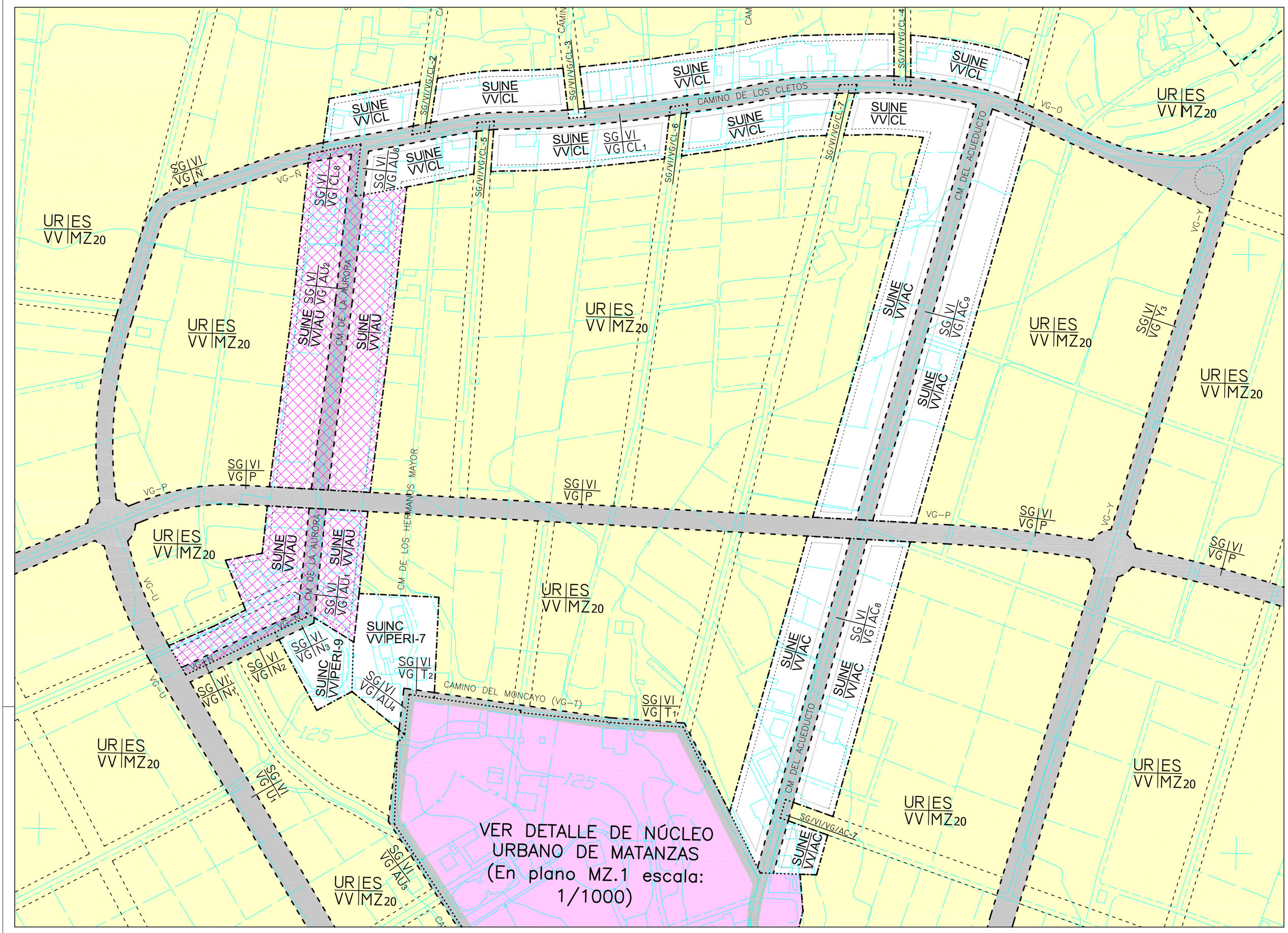
PLANEAMIENTO GESTIÓN URBANÍSTICA

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Doc. (Aprobación Definitiva Parcial) - SD.2sd

DOCUMENTO C-1: PLANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL	FECHA: FEBRERO / 2013
	VERSIÓN: (ADP)-SD.2sd
PLANO: ORD 2	Ordenación General del Territorio. Estructura Orgánica y Gestión Urbanística. Clasificación y Calificación de Suelos. Ámbitos de la subsanación de deficiencias: MZ-22
ESCALA: 1:5.000	EL ARQUITECTO MUNICIPAL: Fdo. TOMÁS FRANCO PÉREZ.
SUSTITUYE A:	SUSTITUIDO POR: / EXPEDIENTE. Nº:



(I) CLASIFICACIÓN:

SU – SUELO URBANO.
NU – NO URBANIZABLE.
UR – URBANIZABLE.
SG – SISTEMA GENERAL.

(II) CATEGORIAS:

CC – Consolidado
NC – No Consolidado.
NR – Nucleo Rural.
NE – Nucleo Especial lineal.
PE – Protección Específica.
PG – Protegido Planeamiento General.
IN – Inadecuado para el desarrollo urbano.
SS – Areas Sectorizadas.(Planes Parciales)
NS – Terrenos Urbanizables No Sectorizados.
ES – Terrenos Urbanizables Especiales (No Sectorizados).
VI – Vinculado.
AD – Adscrito.
NA – No Adscrito.

(III) CALIFICACIONES–USOS:

EN TERMINO MUNICIPAL
AA – Area arqueológica.
AG – Agrícola.
AJ – Ajuque (Humedal del).
AS – Actividades de Servicios (Activ. Econ.).
AT – Actividades Terciarias (Activ. Econ.).
CG – Canteras y graveras.
CM – Cementerio.
CT – Carreteras.
DP – Depuradora.
EC – Equipamientos Colectivos.
EG – Explotaciones Ganaderas.
EL – Espacios Libres
FP – Forestal Protegido.
IA – Infraestructuras de Abastecimiento.
IE – Infraestructuras de Energía Electrica.
IG – Infraestructuras de Suministro de Gas.
IL – Industria Ligera (Activ. Econ.).
IP – Industria Pesada (Activ. Econ.).
IT – Infraestructuras de Telecomunicaciones.
MP – Monte Utilidad Pública (CUP 164).
NL – Espacios Naturales
PC – Vía Pecuaria.
PF – Protección de Fauna.
PORN – Plan Ordenación Recursos Naturales.
RC – Ramblas y Cauces (Reserva de Dominio Público Hidráulico).
RI – Canales de Riego.
RMC – Red Municipal de Caminos.
RN – Relieves Naturales.
RV – Reserva de Viario.
VG – Viario General.
VP – Valores Paisajísticos.
VV – Viviendas.
ZP – ZEPA (Zona Especial Protección Aves)

EN NÚCLEOS URBANOS
(1) – Residencial.
(2) – Espacios Libres y Zonas Verdes.
(3) – Dotacional.
(4) – Edificios Protegidos.
(5) – Industrial.
(6) – Servicios Terciarios–Almacen y Distribución.

(X) Normas urbanística de zona en ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado.
(La X representa las distintas siglas utilizadas).

(IV) DENOMINACIÓN:

A7 – Autovía A7.
AB – Carretera de Abanilla.
AC – Camino del Acueducto.
AL – Carretera de Alquerías.
AM – Azarbe Mayor.
AP – Azarbe de los Pérez.
AR – La Aserradora.
AU – Camino de la Aurora.
AZ – Acequia Zaraiche.
BA – Barrio de la Almazara.
BC – Barrio de los Castellones.
BE – Cabezo Bermejo.
BF – Barrio de los Farinas.
BI – Barrio de la Inmaculada.
BL – Barranco Largo (Cerro del).
BM – Barrio de los Mauricios.
BN – Barrio de los Nemesios.
BP – Barrio de los Picolas.
BU – Buitragos (Cabezo de los).
BV – Barrio de la Venta.
BZ – Barrio de los Zancas.
CA – Carretera Alicante.
CB – Carretera Benferri.
CD – Cabezos Dispersos.
CE – Calle Cuatro Esquinas.
CF – Carretera de Fortuna.
CL – Barrio de los Cletos.
CN – Camino del Convento.
CO – Barrio de los Cosabuenas.
CP – Cañada Perdida.
CR – Camino de la Rambla.
CS – Circunvalación Sur de la N–340.
CU – Cuello de la Tinaja.
CV – Camino de la Venta.
CY – Cueva de las Yeseras.
DS – Depuradora de El Siscar.
ED – Estudio de Detalle.
EM – Embalse de Santomera.
EN – EDAR NORTE.
GI – Gineta (Cabezo de la).
ER – Calle de la Ermita.
HA – Hoya de los Asperos.
HM – Huerta Moderna.
HR – Entorno de la casa de los hermanos Hernández–Ros Murcia.
HT – Huerta Tradicional.
LA – Los Asperos.
LC – Los Cuadros.
LM – La Mina (Cabezo).
LV – La Venta.
MB – Monte de las Brujas.
MC – Mar Caribe.
ME – Azarbe del Merancho.
ML – Azarbe de los Molinas.
MM – Autovía al Mar Menor.
MN – Mal Nombre (Cabezo).
MO – Morales (Cabezo).
MS – Camino de los Mesegueres.
MT – Barrio de los Martillos.
MZ – Matanzas.
OL – Camino del Olivo.
OS – Zona de ocio de El Siscar.
PD – Polideportivo.
PA – Camino de las pardas.
PERI – Plan Especial Reforma Interior.
PM – Piedemonte de Sierra de Santomera.
PN – Camino del Pantano.
PS – Piscinas.
RE – Colada del Reino.
RM – Regadios de Matanzas.
RS – Rambla Salada.
SC – Siscar
SM – Santomera.
SO – Solana de Sierra de Santomera.
SR – Sierra de Santomera.
SZ – Subzona.
TO – Camino del Coto.
TR – Trigo (cabezo del).
TJ – Monte del Tio Jaro.
UA – Unidad de Actuación.
VC – Vereda de los Cuadros.
VF – Camino Viejo de Fortuna.
VO – Camino Viejo de Orihuela.
VP – Vereda de Los Pinos.

EN GENERAL: (I) CLASIFICACIÓN. / (II) CATEGORIA (III) CALIFICACIONES–USOS. / (IV) DENOMINACIÓN.

AMBITOS REMITIDOS A INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON DOCUMENTOS REDACTADOS, APROBADOS Y EN VIGOR: (I) CLASIFICACIÓN. (PD) (II) CATEGORIA. (III) CALIFICAC.–USOS. (IV) DENOMINACIÓN.

Límite del Término Municipal.
Clasificación y Calificación de suelos.
Delimitación de ámbitos de gestión de suelos.
Alineaciones.
Soportales (en suelo urbano) y zona de protección (en carreteras).
Fondo máximo edificable y alineaciones de espacios libres.
Retranqueo de edificaciones.
Cauces y canales de riego.
Vía Pecuaria.

Ámbito cuya representación gráfica se detalla en planos de mayor escala, en el Documento C–3 (Suelo Urbano).
Ámbito cuya representación gráfica se detalla en planos de escala 1/5000, en el Documento C–1 (Término Municipal).
Ámbito externo al Término Municipal de Santomera.
Sistema de Espacios Libres.
Sistema de Equipamientos Comunitarios.
Sistema general de Carreteras de la Red Estatal y Regional.
Sistema general de Viario de la Red Municipal.
Sistema general de Reserva de Viario.
Ámbito de suelo urbano especial lineal, en el que se prohíbe la aplicación de régimen transitorio de edificación hasta que no esté aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Nota sobre la simbología: Los elementos lineales, rallados o tramados, pueden representarse superpuestos unos a otros, manteniendo cada elemento su significado independiente.

Ejemplo: Una línea de trazos y otra de puntos al superponerse en la delimitación de zonas y ámbitos de gestión, no genera un nuevo tipo de línea de trazos y puntos alternos sino que mantienen su valor representativo como dos líneas independientes, aunque coincidan en parte en su trazado.

Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera
URBANISMO Santomera UNIDAD TÉCNICA
PLANEAMIENTO GESTIÓN URBANÍSTICA

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Doc. (Aprobación Definitiva Parcial) - SD.2sd

DOCUMENTO C-3: PLANOS DEL SUELO URBANO

FECHA: FEBRERO / 2013

VERSIÓN: (ADP)-SD.2sd

PLANO: ORD 3

ESCALA: 1:2.000

Ordenación General del Territorio.
Estructura Orgánica y Gestión Urbanística.
(Clasificación y Calificación de Suelos).

Ámbitos de la subsanación de deficiencias: PERI-9 y NE / Camino de la Aurora

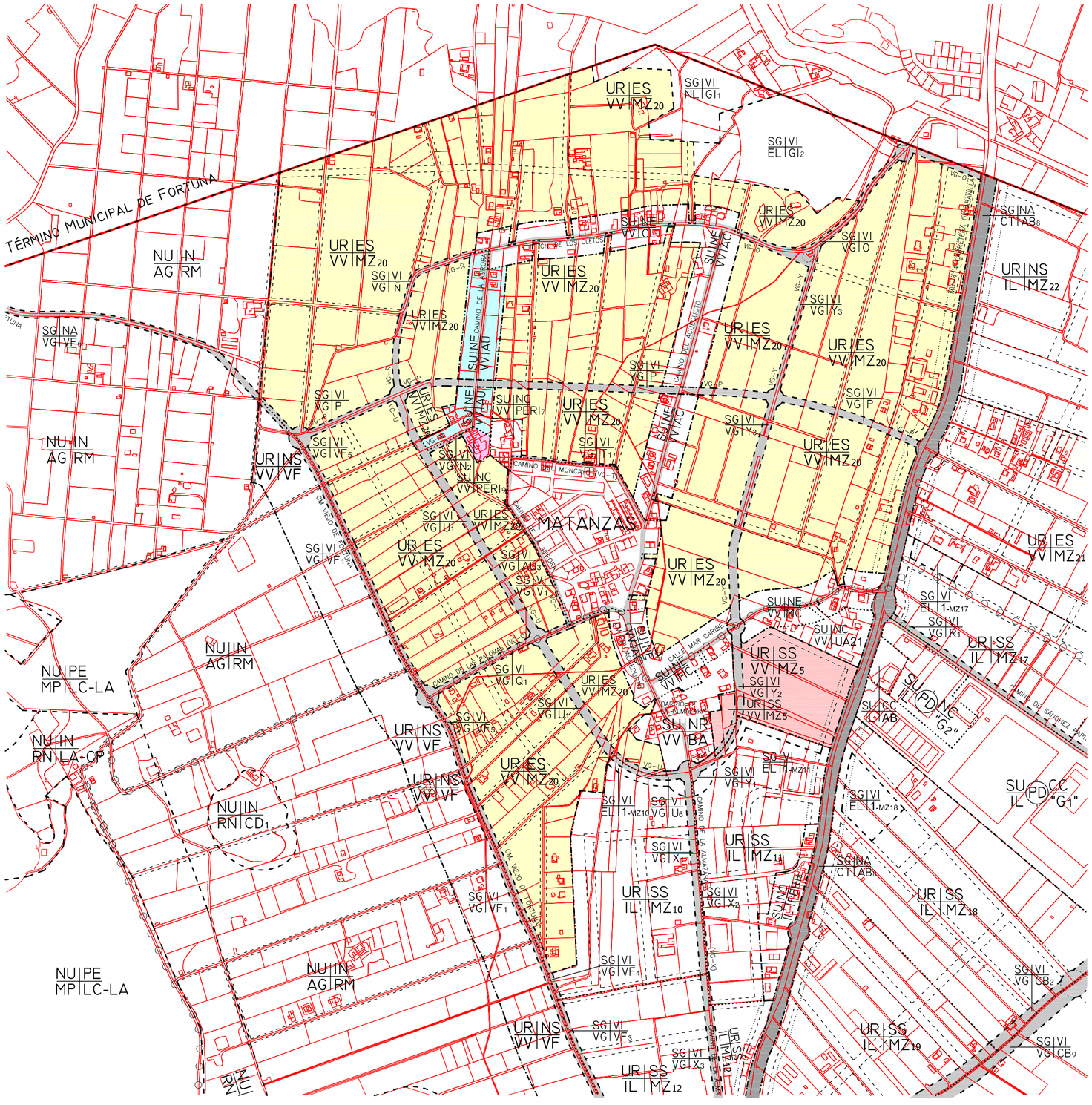
EL ARQUITECTO MUNICIPAL:

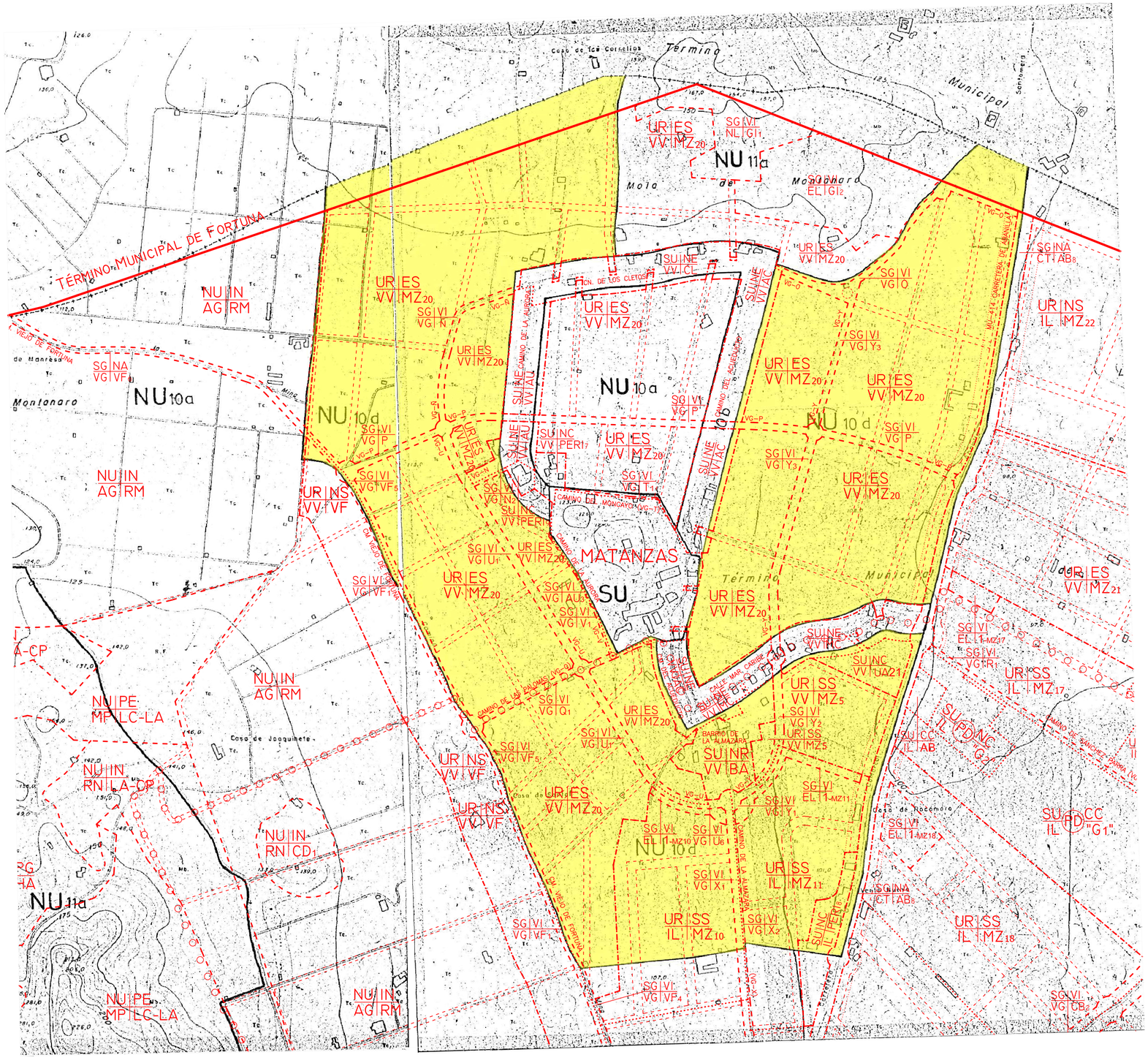
Fdo. TOMÁS FRANCO PÉREZ.

SUSTITUYE A:

SUSTITUIDO POR:

EXPEDIENTE. Nº:


TÉRMINO MUNICIPAL DE FORTUNA
MATANZAS
CAMINO DE LA ALMAZARA
CAMINO DE LOS CLETOS
CAMINO DEL ACUEDUCTO
CAMINO DEL MONCAYO
CAMINO DE LAS ALOMBRAS
CAMINO DE LA ALMAZARA
CAMINO DEL MOLINO
CAMINO DEL MOLINO DE LA HOYA
CAMINO DEL MOLINO DE FORTUNA
CAMINO DEL MOLINO DE LA HOYA
CAMINO DEL MOLINO DE LA HOYA
CAMINO DEL MOLINO DE LA HOY


TÉRMINO MUNICIPAL DE FORTUNA
NU 11a
NU 10a
NU 10d
SU
MATANZAS
Término Municipal
Mola de Monsonaro
Montonaro
Coso de Joaquimete
Coso de Hacendio
Camino de la Aurora
Camino de los Palomos
Camino de la Almazara
Camino de Monsonaro
Camino de Matanzas
Camino de Fortuna
Camino de Santomera
Camino de la Venta
Camino de la Rambla
Camino de la Tinaja
Camino de la Ermita
Camino de Cañada Pedrada
Camino de los Cletos
Camino del Acueducto
Camino de la Cañada
Camino de la Cruz
Camino de la Cuesta
Camino de la Fuente
Camino de la Hoya
Camino de la Mina
Camino de la Noria
Camino de la Rueda
Camino de la Senda
Camino de la Torre
Camino de la Vereda
Camino de la Viña
Camino de la Zarza
Camino de las Eras
Camino de las Flores
Camino de las Huertas
Camino de las Lomas
Camino de las Piedras
Camino de las Rosas
Camino de las Tierras
Camino de las Viñas
Camino de los Almendros
Camino de los Olivos
Camino de los Pinos
Camino de los Sauces
Camino de los Viñedos

Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

ALEGACION

Dª JOSEFA y Dª EMILIA NICOLAS CASCALES
a la D.G. VIVIENDA – 17/ 03 / 2007

DOCUMENTO-2sd DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

FEBRERO / 2.013 (ADP)-SD.2sd

El contenido de esta ALEGACIÓN ha sido omitido de la versión disponible en web por contener múltiples datos de carácter personal. No obstante, puede ser consultado presencialmente con las debidas garantías acudiendo a las oficinas de Urbanismo (calle de los Ángeles,18, Santomera).