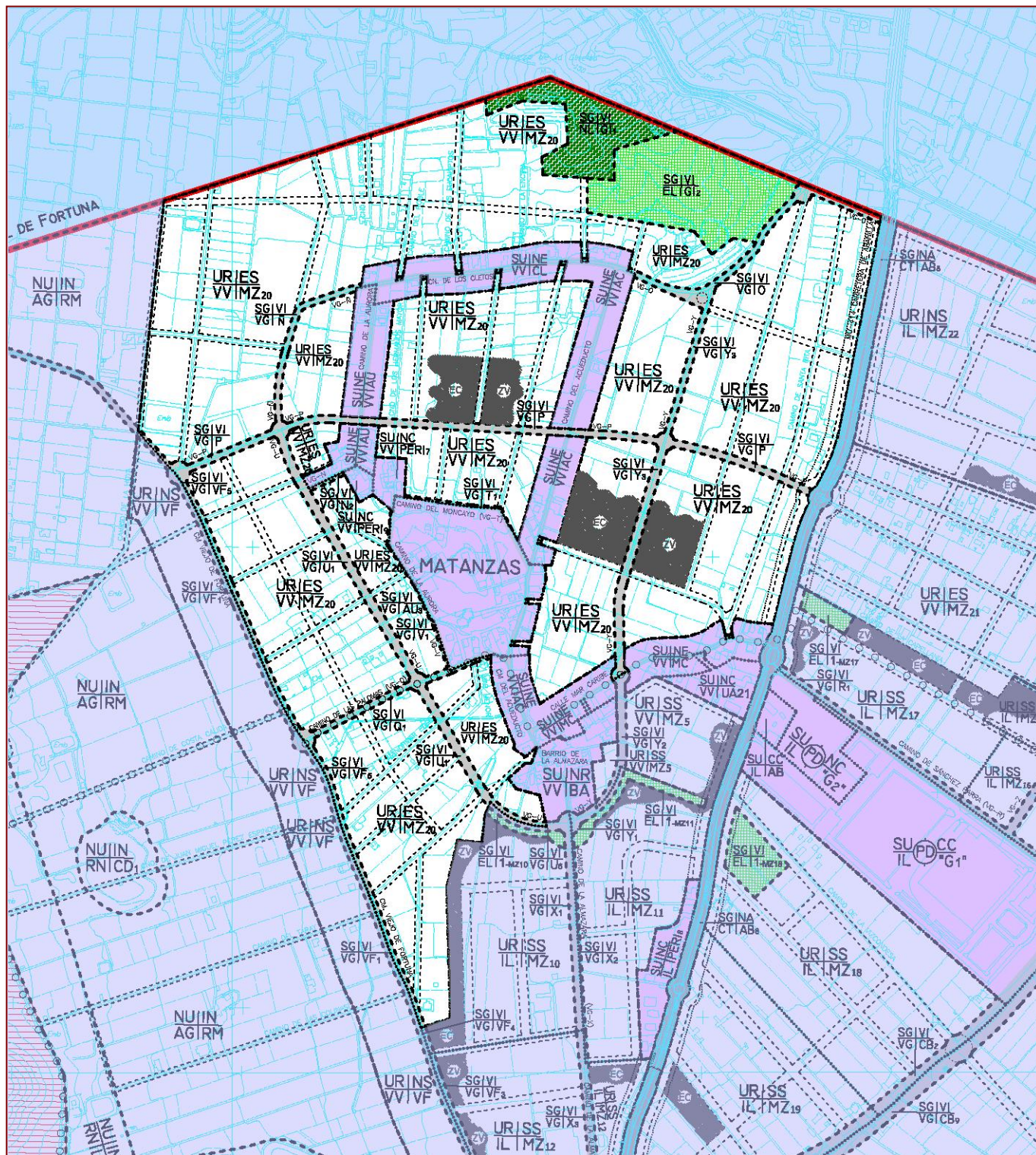


**FICHA DE SUELO URBANIZABLE ESPECIAL NO SECTORIZADO  
ÁREA "MZ-20"**

**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.<sup>2</sup>

(Se) - SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento):

1.611.022,00 M.<sup>2</sup>

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA:

1.611.022,00 M.<sup>2</sup>

**PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:**

**CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:**

SUELO URBANIZABLE / ESPECIAL NO SECTORIZADO.

**CATEGORÍA DEL SUELO DE LOS SECTORES A DELIMITAR EN EL ÁREA:**

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.<sup>2</sup>/M.<sup>2</sup> (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.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup> 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 EDIFICACIÓN - TIPOLOGÍAS: (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.<sup>2</sup> 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 de 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 PGM.O, 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.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Q1) = 4.725 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(V1) = 567 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AU3) = 722 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(T1) = 1.048 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(U1) = 21.313 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Ñ) = 5.383 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(O) = 11.780 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(Y3) = 15.473 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(P) = 21.031 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(N2) = 576 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(BA) = 23 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(MC5) = 111 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AC4) = 63 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AC5) = 54 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(AC7) = 112 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL2) = 104 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL3) = 97 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL4) = 100 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL5) = 100 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL6) = 103 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo vinculado al área: **(CL7) = 104 m.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al área: **(GI-2) = 71.364 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-3) = 5.394 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L. del UR/NS).
- Fragmento adscrito al área: **(RS-4) = 22.001 m.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> 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 establece 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.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>**  
**Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 251.055 M.<sup>2</sup>**

**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, entendiéndose 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.

**RÉGIMEN 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 específico 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.<sup>2</sup>/M.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup>

**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.<sup>2</sup>**

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 cuenta 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.