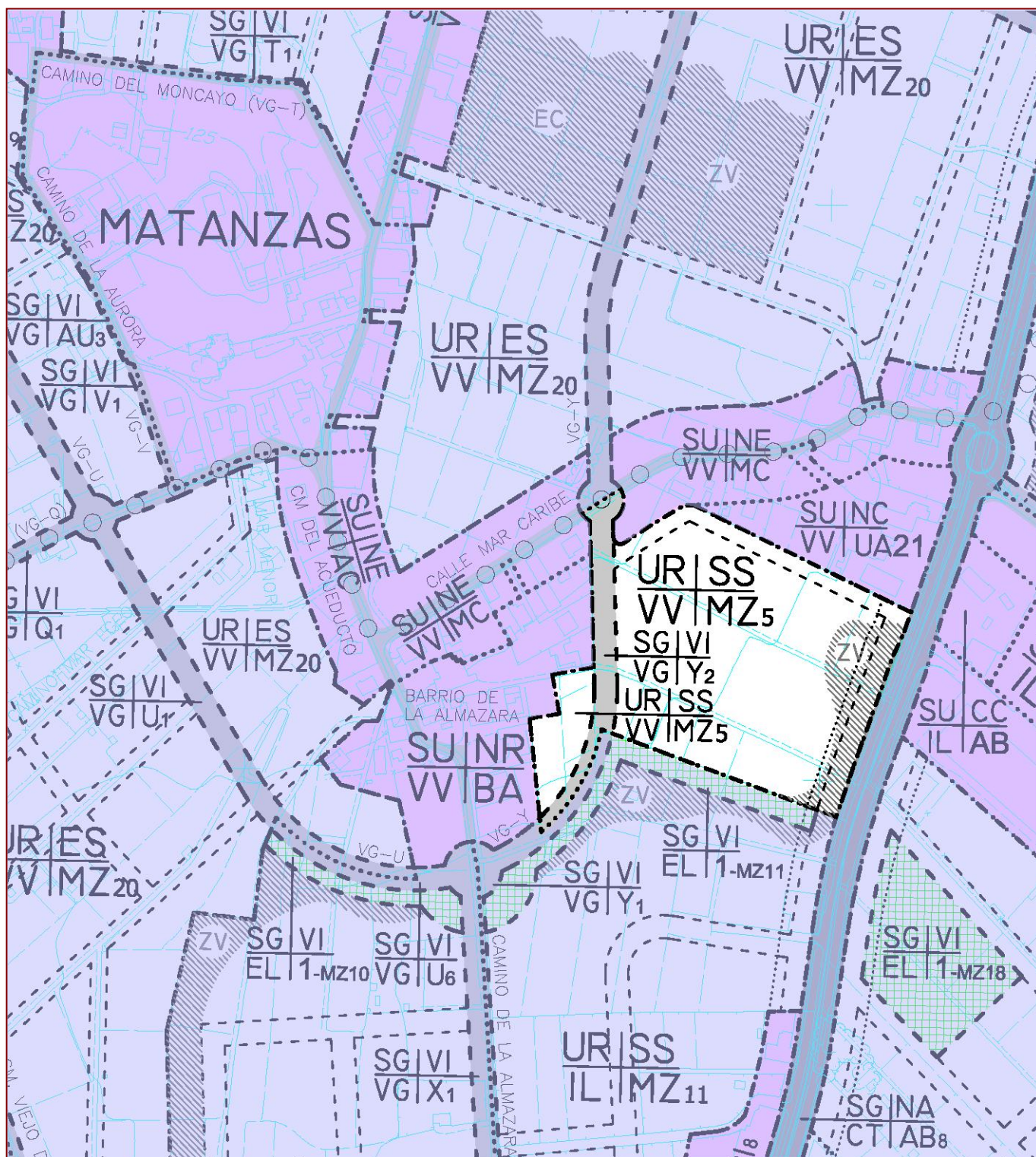


FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR "MZ-5"

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 indiferenciada 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 estructural 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 estructural** 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 PÚBLICO:

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 cuenta 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 Capítulo 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 Parcelación, 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, 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 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 las 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.