



Ilustrísimo Ayuntamiento de
Santomera



**PLANEAMIENTO
GESTIÓN URBANÍSTICA**

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

**NORMAS
URBANISTICAS**

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



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 Iso 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.- Suelo Urbano Especial - (NÚCLEOS ESPECIALES LINEALES): Se clasifican como suelo urbano especial-núcleos especiales lineales, 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.
- Pertener 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 específico 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 m². 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.- Suelo urbano consolidado:

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:

- **Actuaciones directas:** Terrenos en los que son de aplicación directa las Normas Urbanísticas de Zona, sin necesidad de planeamiento o instrumentos de gestión urbanística adicionales.
- **Actuaciones aisladas:** Terrenos en los que es necesario regularizar alineaciones, completar la urbanización o ejecutar sistemas generales o dotaciones públicas.
- **Unidades de actuación:** 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.- M². Se= 6.072.- M². St= 6.072.- M². |
| (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.- M². Se= 19.578.- M². St= 19.578.- M². |
| 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.- M². Se= 6.600.- M². St= 6.600.- M². |

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.- M². Se= 11.656.- M². St= 11.656.- M². | 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.- M². Se= 16.508.- M². St= 16.508.- M². | COOPERACIÓN. |

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

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

| | | | |
|-------------------------|---|--|------------------------------|
| (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.- M². Se= 19.953.- M². St= 19.953.- M². | 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.- M². Se= 26.003.- M². St= 26.003.- M². | 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.- M². Se= 7.349.- M². St= 7.349.- M². | 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.- M². Se=14.979.- M². St=14.979.- M². | 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.- M². Se= 29.675.- M². St= 29.675.- M². | 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.- M². Se= 29.062.- M². St= 29.062.- M². | 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.- M². Se= 21.137.- M². St= 21.137.- M². | 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.- M². Se= 9.795.- M². St= 9.795.- M². | 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.- M². Se= 19.371.- M². St= 19.371.- M². | 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.- M². Se= 5.489.- M². St= 5.489.- M². | CONCERTACIÓN DIRECTA. |

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

2.- Suelo urbano no consolidado:

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:

- **Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada:** 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.- M². Se= 8.744.- M². St= 8.744.- M². | 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.- M². Se= 6.718.- M². St= 6.718.- M². | 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.- M². Se= 18.193.- M². St= 18.193.- M². | 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.- M². Se=176.728.- M². St= 176.728.- M². | 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.- M². Se= 24.154.- M². St= 24.154.- M². | 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.- M². Se= 9.291.- M². St= 9.291.- M². | 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.- M². Se= 7.749.- M². St= 7.749.- M². | 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.- M². Se= 16.442.- M². St= 16.442.- M². | 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.- M². Se= 9.637.- M². St= 9.637.- M². | COOPERACIÓN. |

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

| NUEVAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DELIMITADAS POR EL PGM – 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.- M². Se= 9.252.- M². St= 9.252.- M². | 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.- M². Se= 27.098.- M². St= 27.098.- M². | 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.- M². Se= 20.199.- M². St= 20.199.- M². | 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.- M². Se= 14.964.- M². St= 14.964.- M². | 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.- M². Se= 3.703.- M². St= 3.703.- M². | 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)

(EX / SM / VV /1b)

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

SANTOMERA

ÁREA HOMOGÉNEA (EX-2)

(EX / SM / IP /5b1)

Formada por la Unidad de Actuación:
- (SU/NC/IP/UA-E1).

SANTOMERA

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

ÁREAS HOMOGÉNEAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN NUEVAS.**ÁREA HOMOGÉNEA (NV-1)**

(NV / SM / VV /1c5)

SANTOMERA

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

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-2)

(NV / SM / VV /1c3)

SANTOMERA

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

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-3)

(NV / SM / AT /6a1)

SANTOMERA

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

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-4)

(NV / SM / IP /5b3)

SANTOMERA

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

ÁREA HOMOGÉNEA (NV-5)

(NV / SC / VV /1a3)

SISCAR

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)

(NV / MZ / VV /1a3)

MATANZAS

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)

(NV / MZ / (VV+IL) /1c3)

MATANZAS

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 . |

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

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

| | | |
|--|-----------|---|
| (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 Pícolas. | 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. Núcleo + 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 . |

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

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

| | | |
|--|------------------|--|
| (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. Desarrollo del suelo urbano situado junto a autopistas y autovías:

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 atenderá 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 URBANÍSTICA **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 (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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.).

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

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

- 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. (“E”) – ESTACIONES E INSTALACIONES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.2. (“A”) – ESTACIONES E INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE - DEPOSITOS DE ABASTECIMIENTO.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.3. (“R”) – 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. (“G”) – CENTRALES DE SUMINISTRO DE GAS.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA 3.e.7. (“T”) – CENTROS E INSTALACIONES DE SUMINISTRO DEL SERVICIO DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

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

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 4.- EDIFICIOS PROTEGIDOS.

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

NORMAS URBANÍSTICAS DE ZONAS 5.- INDUSTRIAL.

- NORMAS URBANÍSTICAS ZONAS 5.- INDUSTRIA LIGERA Y PESADA.
 - NORMA URBANÍSTICA ZONAS 5.b.1.- INDUSTRIA PESADA - U.A. “SECTOR E₁”.

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

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

- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.1.1.** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 1- U.A. “SECTOR E₁”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.1.2.** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 2- U.A. “SECTOR E₁”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.1.3.** – INDUSTRIA PESADA –ZONA 3- U.A. “SECTOR E₁”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONAS **5.b.2.** – INDUSTRIA PESADA - U.A. “Nº 16”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.2.** – INDUSTRIA PESADA – U.A. “Nº 16 – EL MIRADOR”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONAS **5.b.3.** – INDUSTRIA PESADA - U.A. “Nº 20”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.3.** – INDUSTRIA PESADA – U.A. “Nº 20 –EL LIMONAR”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONAS **5.b.4.** – INDUSTRIA PESADA COMPACTA- “LA ASERRADORA”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.4.** – INDUSTRIA PESADA COMPACTA- “LA ASERRADORA”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONAS **5.b.5.** – INDUSTRIA LIGERA – P.P. “SECTOR G”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.5.** – INDUSTRIA LIGERA – P.P. “SECTOR G”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONAS **5.b.6.** – INDUSTRIA LIGERA-“NOROESTE SECTOR G”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.6.** – INDUSTRIA LIGERA – “NOROESTE SECTOR G”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONAS **5.b.7.** – INDUSTRIA LIGERA- U.A. “Nº 21”.
- NORMA URBANÍSTICA ZONA **5.b.7.** – INDUSTRIA LIGERA – U.A. “Nº 21”.

NORMAS DE ZONAS 6.-

SERVICIOS TERCIARIOS-ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN.

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

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

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

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")) | <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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") | <ul style="list-style-type: none"> 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") | <ul style="list-style-type: none"> • 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 TERCARIOS-COMERCIAL del P.P. Sector "G", del presente P.G.M.O. | <p>Si= 192.415.- M². Se= 207.247.- M². St= 207.247.- M².</p> | 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. | | | |
|--|--|---|-----------------------|
| ÁMBITOS REMITIDOS 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. |

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

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

| 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.- M². Se= 6.456.- M². St= 6.456.- M². | 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.- M². Se= 19.595.- M². St= 19.595.- M². | 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

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

instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle, y vistas las peculiaridades de cada uno 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 todas 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 $1,20 \text{ m}^2/\text{M}^2$.

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

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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: $(100.000 \times 0,60) + (25.000 \times 0,60) = 75.000 \text{ m.}^2$

Edificabilidad residencial del Sector: $0,80 \times 75.000 = 60.000 \text{ m.}^2$

Edificabilidad no residencial del Sector: $0,20 \times 75.000 = 15.000 \text{ m.}^2$

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. | $(67.550 - 60.000) \times 100 / 60.000$ | 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. | $25.650 / 67650 \times 100$ | 37,91 % |
| Porcentaje edificabilidad de residencial indiferenciado referido al total de la residencial. | $42.000 / 67650 \times 100$ | 62,09 % |
| Aprovechamiento resultante en el sector. | $82.650 \text{ m.}^2 / 100.000 \text{ m.}^2$ | 0,8265 m. ² /M. ² que no supera 1,20 m. ² /M. ² |

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

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

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, 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 50,00 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. | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| ÁMBITOS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO <small>(CLASIFICACION/CATEGORIA/USO/DENOMINACION)</small> | 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") | <ul style="list-style-type: none"> 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") | <ul style="list-style-type: none"> 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") | <ul style="list-style-type: none"> 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 específico 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 pormenorizada, pero si una preordenación básica en algunos de ellos, en concreto, en todos aquellos destinados a actividades

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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

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

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

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

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

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.

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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 comunitarios 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 $1,20 \text{ m}^2/\text{M}^2$, 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

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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) Uso global residencial: 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) Uso global de actividad económica: 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

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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 atenderá 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).

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

- 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

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

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 las 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 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

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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, AI-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.

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

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

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 | LOCALIZACIÓN | INICIATIVA |
| | SUP. Area (Si) SUP. Area+SG (Se) SUP. TOTAL (St) | | SISTEMA ACTUACIÓN |
| MATANZAS | | | |
| (UR/ES/VV/MZ-20) ÁREA EN EL ENTORNO NUCLEO URBANO DE MATANZAS Y CAMINO VIEJO DE FORTUNA. | Residencial | Área localizada en los alrededores del Núcleo Urbano Consolidado de MATANZAS. (ANTERIORMENTE PERTENECIENTE A LA ZONA DE DISEMINADO DE MATANZAS). | Privada |
| | Si= 1.377.967.- M.² Se= 1.611.022.- M.² St= 1.611.022.- M.² | | Sistema Privado |

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

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

| | | | |
|--|---|---|------------------------|
| (UR/ES/VV/MZ-21) ÁREA CAMINOS: BARONIA- POLVORIN-QUEVEDOS Y CAPELLANIA. | Residencial | 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 |
| | Si= 247.419.- M.² Se= 268.934.- M.² St= 268.934.- M.² | | 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 específica 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 atenderá 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 m²/M² para el MZ-21 y 0,213 m²/M² 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

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

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

finca de aportación, que quedará vinculada a la edificación en los términos previstos en la legislación urbanística de aplicación.

3.- Invernaderos y mallas.

- **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.- Embalses.

- **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:** 0,10 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 concurren 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

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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 caso 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 la 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 Áreas 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 | LOCALIZACIÓN | INICIATIVA SISTEMA ACTUACIÓN |
| | SUP. Area (Si) SUP. Area+SG (Se) SUP. TOTAL (St) | | |
| SANTOMERA | | | |
| (UR/NS/AS/EM) | Actividades de Servicios | Entorno de la Presa del Embalse de SANTOMERA. | Privada |
| | Si= 120.489.- M. ² Se= 132.752.- M. ² St= 132.752.- M. ² | | Sistema Privado |
| (UR/NS/VV/SM-9) | Residencial | Entorno de SANTOMERA. | Privada |
| | Si= 366.680.- M. ² Se= 456.281.- M. ² St= 456.281.- M. ² | | Sistema Privado |
| SISCAR | | | |
| (UR/NS/VV/CV) | Residencial | Camino de La Venta - SISCAR. | Privada |
| | Si= 704.277.- M. ² Se= 877.672.- M. ² St= 877.672.- M. ² | | Sistema Privado |
| (UR/NS/VV/SC-3) | Residencial | SISCAR. | Privada |
| | Si= 123.982.- M. ² Se= 154.429.- M. ² St= 159.287.- M. ² | | Sistema Privado |
| (UR/NS/VV/SC-4) | Residencial | SISCAR. | Privada |
| | Si= 113.040.- M. ² Se= 138.957.- M. ² St= 139.851.- M. ² | | Sistema Privado |

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

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

| MATANZAS | | | |
|---|--|---|------------------------|
| (UR/NS/VV/VF) | Residencial | Camino Viejo de Fortuna-MATANZAS. | Privada |
| | Si= 252.270.- M. ² Se= 313.321.- M. ² St= 313.321.- M. ² | | Sistema Privado |
| (UR/NS/IL/CB) PREORDENACIÓN ESTRUCTURANTE | Industria Ligera | Carretera de Benferri-MATANZAS. | Privada |
| | Si= 1.193.893.-M. ² Se= 1.379.111.- M. ² St= 1.379.111.- M. ² | | Sistema Privado |
| (UR/NS/IL/MZ-22) PREORDENACIÓN ESTRUCTURANTE | Industria Ligera | Entre Carretera de Benferri y Carretera de Abanilla - MATANZAS. | Privada |
| | Si= 592.857.-M. ² Se= 676.968.- M. ² St= 676.968.- M. ² | | 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 específica 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, aunque considerando unas áreas como urbanizable sin sectorizar, al parecer como futura ampliación de los suelos 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 atenderá 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

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

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

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 $0,40 \text{ m}^2/\text{M}^2$.

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 $0,60 \text{ m}^2/\text{M}^2$.
- Área **(UR/NS/AS/EM)**, con uso global característico de **actividades de servicios** y aprovechamiento de referencia que es de $0,25 \text{ m}^2/\text{M}^2$.

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 fijan 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

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

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 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.- Invernaderos y mallas.

- **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.- Embalses.

- **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.

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

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

- 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.

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

- 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.

NORMAS URBANÍSTICAS (Modificación de los Capítulos 10 y 11).

- 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 URBANÍSTICAS – 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 caso 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 la 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).

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

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

- 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

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

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

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

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

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

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 todas 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:



Fdo: Tomás Franco Pérez.