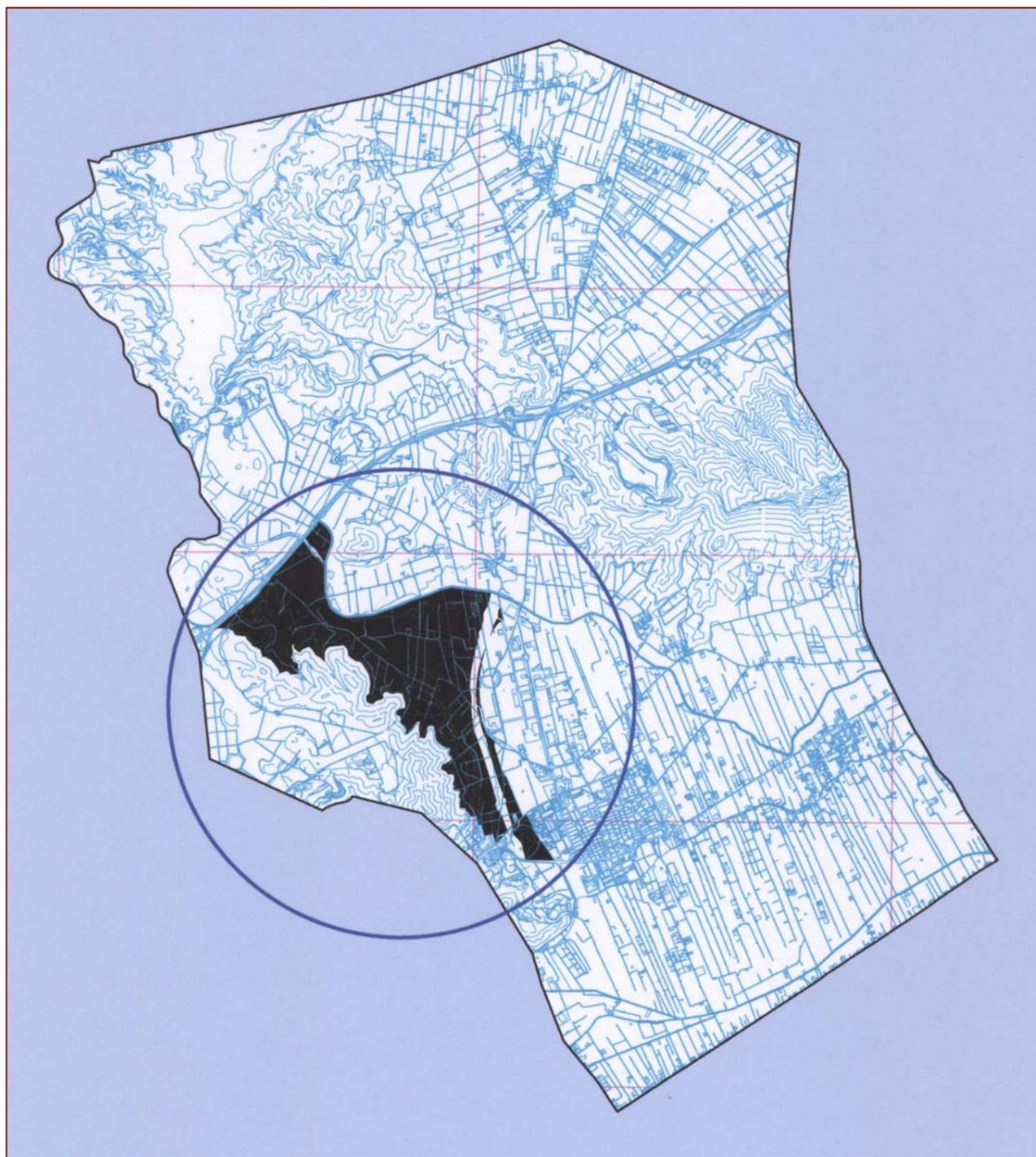


FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR “SM-GOLF”

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA – 1/50.000

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “SM-GOLF” – UR/SS/VV/SM-GOLF.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte; Autovía A-7 y Rambla Salada, **Este;** Reserva de viario de la Autovía de conexión entre la A-7 y la Comarca del Mar Menor, **Oeste;** Autovía A-7 y Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, Forestal Protegido – (Barranco Largo-Cabezo Bermejo), **Sur;** Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, Forestal Protegido – (Barranco Largo-Cabezo Bermejo).

(SGL) - SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES: **317.546,00 M.²**

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **1.437.809,00 M.²**

(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **2.129.294,00 M.²**

(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **2.129.294,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RESIDENCIAL DE MÍNIMA DENSIDAD.

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

RESIDENCIAL.

REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.

USOS PERMITIDOS: Uso Residencial y usos compatibles con vivienda.

USOS PROHIBIDOS: No se autorizarán los usos industriales y aquellos no previstos como compatibles con el uso de vivienda en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.

USOS COMPATIBLES: Uso ALOJAMIENTO TURÍSTICO y uso COMERCIAL.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,168813 m.²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:

359.452,50 m.² edificables de techo, de los cuales como máximo se destinará al uso **RESIDENCIAL INDIFERENCIADO el 90 % - 323.507,25 m.² edificables de techo**, y el resto **35.945,25 m.² edificables de techo** al uso hotelero y comercial.

DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 100 M.² Construidos):

Densidad Orientativa: 22,50 Viviendas/Ha. El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.² será el resultado de multiplicar la densidad orientativa por la superficie del sector en Ha- (excluidos los sistemas generales)- **Número orientativo de viviendas en el sector: 3.235 Viviendas.**

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EN AGRUPACIÓN: Máximo de 2 plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa.

VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA: Máximo de 5 plantas (B+3+Ático) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m.² construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

TIPO DE ORDENACIÓN PREVISTA EN EL P.G.M.O.:

NINGUNA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

De acuerdo con el convenio urbanístico formalizado en su día, el número máximo de plantas de las construcciones destinadas a uso residencial, se distribuirá dentro del ámbito del Sector en correspondencia con las diferentes zonas delimitadas al efecto en los correspondientes planos de ordenación, que resultan ser según la siguiente graduación: **Zona 1-Contigua a Rambla Salada:** Máximo (Bajo+3 plantas+Ático); **Zona 2-Entre zona 1 y zona 3:** Máximo (Bajo+1 planta); **Zona 3-Entre zona 2 y suelo no urbanizable protegido por el planeamiento:** Máximo (1 planta). La parcela destinada a usos de **Alojamiento Turístico o Comercial**, podrá alcanzar un Máximo de 5 alturas.

De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

En la ordenación y en las correspondientes Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen el Sector, se tendrán en cuenta el concepto de “Accesibilidad Universal”: Urbanística, Arquitectónica, en la comunicación sensorial, en el transporte, en el uso de las nuevas tecnologías y en el diseño para todos/as, debiéndose cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento.

Se estará a lo establecido en los arts. 130 y 131 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula la protección del Dominio Público Hidráulico y el régimen de corrientes. Los Proyectos de planeamiento de desarrollo y urbanización se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro del sector, a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe.

Se estará a lo establecido en el art. 128 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. en donde se regula lo relativo a las actuaciones en la zona de influencia de las redes de carreteras estatales y regionales. Se respetarán las determinaciones recogidas en el referido artículo, así como el régimen de accesibilidad y autorizaciones por los organismos competentes, establecidas en la legislación sectorial vigente en materia de carreteras (nacional ó regional según el caso).

A tenor de lo regulado en el art. 168.1 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O., y por entenderlo adecuado y conveniente el mismo, dadas las características ambientales del sector, el plan parcial que lo desarrolle, se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el procedimiento establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el sector de referencia, al ordenar pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Debido a la existencia de un vertedero irregular situado en una antigua excavación de áridos, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, el promotor del mismo deberá tramitar ante la Consejería competente en materia de Medio Ambiente los estudios y autorizaciones prescritos por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE nº 15, 18/01/2005).

Se considera necesario el completar en el futuro las cuestiones relativas a la franja de protección de viales, en relación a las importantes inmisiones acústicas que podrían recibir los futuros usuarios de la zona debido a la presencia inmediatamente colindante de la Autovía del Mediterráneo y de la futura Autovía del Mar Menor, al objeto de poder cumplir los niveles máximos de inmisiones para los distintos usos del suelo previstos (residencial, zona verde, dotaciones en sus distintas calificaciones).

En consecuencia de lo anterior, una vez propuesta la ordenación pormenorizada del sector, y su organización volumétrica así como la disposición en altura de las edificaciones, dicha ordenación quedará legalmente supeditada a la justificación del cumplimiento material de los niveles máximos de inmisiones acústicas establecidos por el Decreto Regional 48/1998.

Dada la importancia de los Sistemas General y Local de Espacios Libres, al objeto de que por la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Santomera, pueda establecer de forma adecuada las directrices de ordenación a que se refiere el Convenio suscrito en su día, el promotor del Plan parcial presentará un estudio donde se definan con detalle tanto las características constructivas de estos sistemas (ingeniería de su implantación) como las especies vegetales a implantar y los sistemas de riego asociados, así como justificación del consumo de agua que conllevan y del origen de los recursos que se empleen para ello, que en ningún caso podrán proceder del sistema municipal de abastecimiento ni de incrementar la explotación de los recursos subterráneos, dentro o fuera del ámbito del Sector.

Con independencia de las autorizaciones o informes sectoriales en materia hidrológica, hidrogeológica y cultural, que en su caso deberán aportarse en la tramitación URBANÍSTICA del Plan Parcial (NO en su evaluación de impacto ambiental estratégica), se considera necesario desde la perspectiva estrictamente medioambiental, que por el promotor se garantice fehacientemente al Ayuntamiento de Santomera, con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, lo siguiente:

- Que la implantación del desarrollo urbanístico no supondrá en ningún caso una intensificación de la explotación actual de los recursos subterráneos de agua que se realice, dentro o fuera del ámbito geográfico del sector, con destino al mismo, incluso con destino al futuro campo de golf.
- Que la nueva urbanización se dotará de una apropiada estación depuradora de aguas residuales, cuyo efluente se destinará al riego del campo de golf y de las zonas verdes del Plan Parcial.
- Que se debería acreditar mediante la oportuna autorización o informe sectorial la inexistencia de riesgos derivados de inundaciones y de perjuicios al patrimonio cultural.

El Convenio, en su apartado "Sistema Local de Infraestructuras", sólo prevé una instalación de "predepuración de efluentes". Con independencia de que tal condición es extemporánea en aguas residuales procedentes de uso doméstico, SE RECOMIENDA que la urbanización se dote de su propia EDAR, respondiendo así al carácter extraordinario y "autónomo" de este crecimiento urbanístico, y a su gestión mediante una Entidad Urbanística.

Por tratarse de una zona urbanizada colindante con zonas forestales, arboladas o arbustivas deberán tenerse en cuenta en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización las siguientes determinaciones de obligado cumplimiento:

- Se dispondrán en el perímetro de la zona urbanizada, hidrantes preparados para las labores de lucha contra incendios como previsión necesaria.
 - Se limitará el libre acceso a las zonas forestales, al objeto de prevenir el deterioro de la vegetación, las molestias a la fauna y para minimizar el riesgo de incendio.
 - Sin perjuicio de lo anterior, se podrá admitir cierto uso público limitado de las zonas forestales, previo acondicionamiento, señalización y mantenimiento de los senderos e instalaciones que puedan ser compatibles con la conservación del monte, así como autorización del órgano competente en materia forestal.
- Además en las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, arboladas o arbustivas, en cumplimiento del apartado 1.2.- Entorno de los edificios de la Sección SI 5 Intervención de los bomberos, del Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio del CTE, deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:
- Debe haber una franja de 25 m. de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 ml., que podrá estar incluido en la citada franja.
 - La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1.- Aproximación a los edificios.
 - Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 ml. de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de la CARM, la parcela destinada a uso de Alojamiento Turístico se dispondrá en situación adecuada (no afectada por el ruido de las vías de comunicaciones existentes y previstas por los bordes del sector y una superficie suficiente que cubra un estándar indicativo de 50 m.² de parcela por plaza hotelera.

De acuerdo con el informe de la Dirección General de patrimonio Natural y Biodiversidad en relación con los hábitats en Rambla Salada, se establece la obligación de que los "pies de taray" y las "palmeras datileras" presentes en las zonas de afección de la ubicación preferente de los Sistemas de Espacios Libres Locales sombreados en planos junto a la Rambla Salada y en los del Sistema General de Espacios Libres de Rambla Salada sean respetados e integrados

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Comunicaciones que afecta al sector y que se compone de los siguientes tramos:

- Tramo vinculado al sector: **(CN-1) = 1.468 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(CN-3) = 2.282 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(MS-1) = 3.902 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Tramo adscrito al sector: **(11-SM-GOLF) = 720 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** del **trazado estructurante** de la Red del Sistema General de Comunicaciones que pasa por el sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Infraestructuras que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(SM-GOLF-12) = 9.400 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Infraestructuras del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Espacios Libres que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(TJ-2) = 6.357 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(RS-5) = 30.933 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-GOLF) = 19.443 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-GOLF) = 12.303 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(3-SM-GOLF) = 5.625 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(4-SM-GOLF) = 39.942 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(5-SM-GOLF) = 57.163 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(6-SM-GOLF) = 2.963 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(7-SM-GOLF) = 2.590 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(8-SM-GOLF) = 9.207 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(9-SM-GOLF) = 49.237 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(13-SM-GOLF) = 29.375 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(17-SM-GOLF) = 12.055 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(19-SM-GOLF) = 27.163 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(22-SM-GOLF) = 22.071 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 14-SM-GOLF) = 2.806 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 15-SM-GOLF) = 1.918 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 16-SM-GOLF) = 18.016 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 18-SM-GOLF) = 19.210 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 20-SM-GOLF) = 1.931 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 21-SM-GOLF) = 6.676 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 23-SM-GOLF) = 757 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 24-SM-GOLF) = 948 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 25-SM-GOLF) = 111.378 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 26-SM-GOLF) = 113.014 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – TJ-1) = 40.892 m.²** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se realizará un tratamiento de la ordenación de los espacios libres adecuado a las características medio-ambientales de la zona de ubicación, según directrices de la Concejalía de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Santomera y documentación expresada en el apartado de condiciones particulares de la ordenación.

El S.G.N.L. (**Sistema General de Espacios Naturales**), está formado por aquellos terrenos protegidos ante su transformación por sus características naturales ó paisajísticas relevantes pero con orografía y características topográficas que les impiden formar parte de los espacios que computan en el Sistema General de Espacios Libres, al cual se le exige cumplir condiciones de accesibilidad, que no cumple el sistema de espacios naturales.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los Planos de Ordenación, se define y grafía el Sistema General de Equipamiento Comunitario que afecta al sector y que se compone de los siguientes fragmentos:

- Fragmento adscrito al sector: **(TJ-3) = 16.668 m.²** – (Genera aprovechamiento).
- Fragmento adscrito al sector: **(10-SM-GOLF) = 13.072 m.²** – (Genera aprovechamiento).

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Se deberá respetar la **Definición pormenorizada** de la ubicación del Sistema General de Equipamiento Comunitario del sector, según lo definido en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²
Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 691.485 M.²

RESERVA DE SISTEMAS LOCALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL AMBITO DELIMITADO POR EL SECTOR:**SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:**

En el diseño del sistema local de comunicaciones a contemplar en el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, el ancho mínimo del viario será de 10,00 ml. medido entre las alineaciones configuradoras del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la **Propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector que se prevé en los planos de ordenación del P.G.M.O. - (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario propuesto en el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial). Mantenimiento del trazado básico de los caminos existentes dentro del ámbito delimitado y pertenecientes a la Red Municipal (Camino de Los Mesegueros y otros caminos existentes)

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Las instalaciones de Depósito de Abastecimiento de Aguas Potables, así como de predepuración de efluentes, se ubicarán en localizaciones al fin al que están destinadas las mismas.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:**RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:**

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 143.780,90 m.²**

De acuerdo con el Art. 106 apartado e) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, dado que se trata de categoría de suelo residencial de "mínima densidad", podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada por el correspondiente Plan Parcial de desarrollo del Sector, en aquellas zonas en las que el citado uso de zona verde esté permitido en la presente ficha urbanística.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos de espacios libres locales, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:**RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos de Centros Educativos, Docentes, Culturales, Sanitarios, Administrativos, Deportivos y Sociales):**

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 71.890,45 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: La reserva de terrenos para equipamientos locales, se ubicará respetando en su mayor parte la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamientos Comunitarios del Sector que se prevén en los planos de ordenación del P.G.M.O., debiéndose formalizar al Ayuntamiento de Santomera, consulta previa a la redacción del Plan Parcial, a los efectos de que se defina por la Administración Municipal, cuales son los usos más adecuados para destinar el Equipamiento Comunitario.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:**FIGURA DE PLANEAMIENTO:**

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO – PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con al ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas.

Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuenta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "**COMPENSACIÓN**", para la totalidad del ámbito delimitado.

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro de los **seis meses** siguientes, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, Plan de Etapas y Programa de Actuación, regulado este último, en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En el Programa de Actuación se establecerá, el régimen de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial (con inclusión de Plan de Etapas) y Programa de Actuación y dentro del **mes** siguiente se presentará a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación por los que ha de regirse la futura Junta de Compensación.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programa de Actuación y dentro de los **seis meses** siguientes, a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y para iniciar el trámite de sus aprobaciones, se presentarán como documentos de gestión urbanística y con referencia a la totalidad del ámbito del Sector, los proyectos de Reparcelación y Urbanización (desglosando las correspondientes fases de ejecución de las obras de urbanización), así como aquellos otros proyectos y estudios técnicos que sean necesarios para materializar el desarrollo del mismo. Obligándose igualmente a comenzar la primera fase de las obras de urbanización en el plazo máximo de **seis meses** a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:

Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones:

- De acuerdo con el convenio urbanístico formalizado en su día al efecto, se cederá al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
- De acuerdo con el convenio urbanístico formalizado en su día al efecto, se cederá al Ayuntamiento de Santomera, gratuitamente y libre de cargas **218.300 m.²** de los terrenos clasificados y calificados por el PGMO como Suelo No Urbanizable-(Protegido por el Planeamiento-Forestal Protegido) - Zona (NU/PG/FP/BL-BE) "Barranco Largo-Cabezo Bermejo" y cuya ubicación queda reflejada en los correspondientes planos de ordenación, los cuales pasarán a formar parte del patrimonio municipal de suelo.

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

RÉGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas las características del sector, el régimen transitorio para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

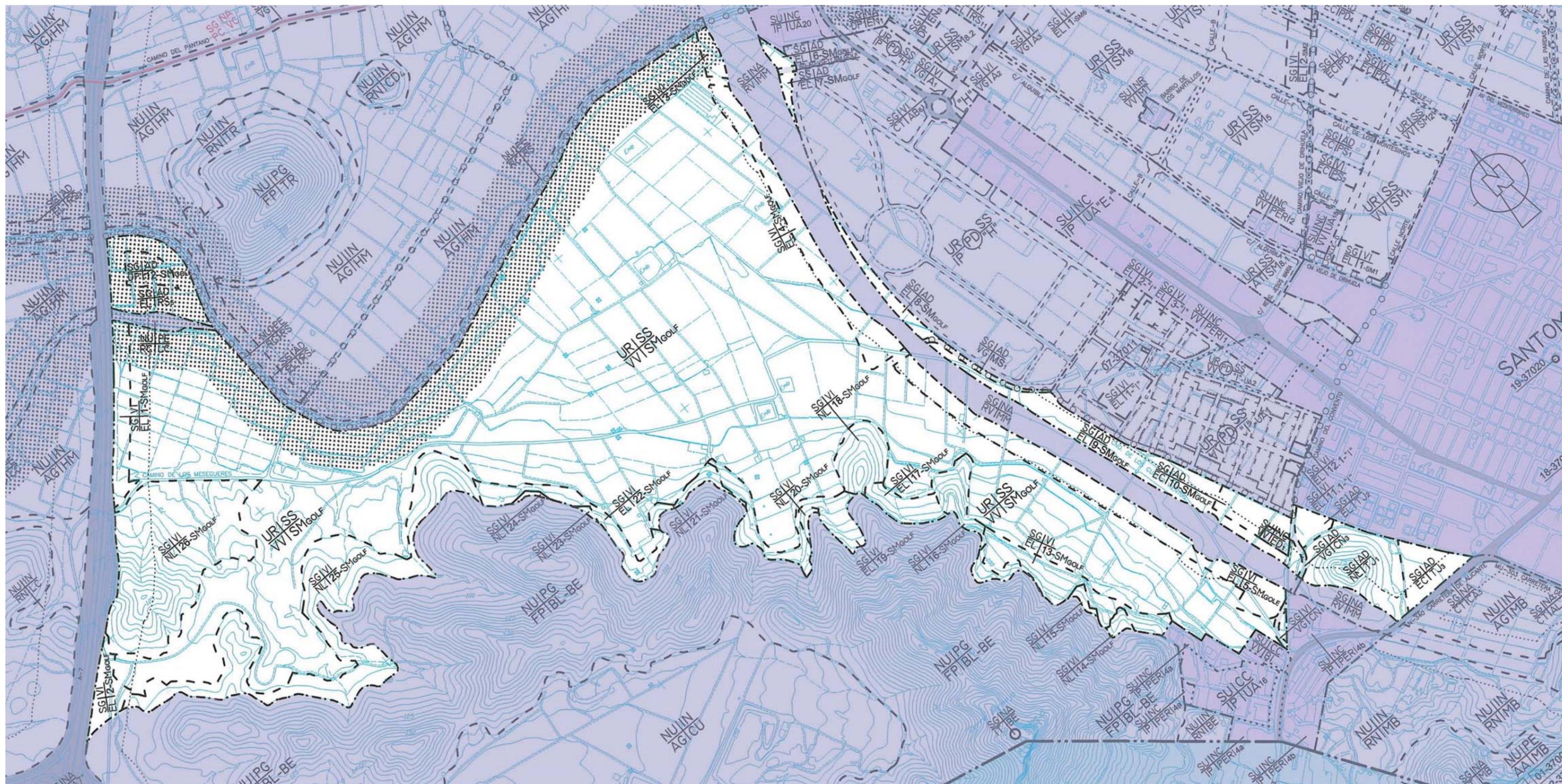
RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:

No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del planeamiento.

PLANO DEL SECTOR – (DETALLE DEL ÁMBITO)



ESCALA – 1/10.000