



# *Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera*

## P.G.M.O.

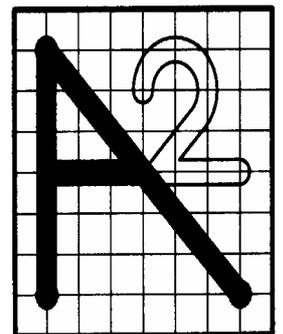
### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN



SUBSANACION DE DEFICIENCIAS

(ADP)-SD.1

DOCUMENTO-1 DE SUBSANACION PARCIAL DE  
DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE  
APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL  
P.G.M.O. DE SANTOMERA.



**FEBRERO 2.009**

**Pedro Pina Ruiz - Arquitecto.  
Tomás Franco Pérez - Arquitecto Municipal**



*Ilustrísimo Ayuntamiento de  
Santomera*

**P.G.M.O.**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

**MEMORIA**

DOCUMENTO-**1** 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.1**

### **SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – (ADP)-SD.1**

# **DOCUMENTO - 1 DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.**

#### **INDICE**

## **MEMORIA**

1.- INTRODUCCIÓN.- Antecedentes al DOCUMENTO-1 de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.	3
2.- Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de las CARM por la que se otorga la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL al P.G.M.O. de Santomera.	5
3.- Exposición de motivos y justificación de la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.	23
4.- Alcance y justificación de las determinaciones y soluciones adoptadas en el presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.	24
5.- Descripción de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.	25
6.- Desarrollo de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.	26
7.- Fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.	28

- 8.- Anexo.- FICHAS URBANÍSTICAS modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera. 36
- 9.- Anexo.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA modificada como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera. 37
- 10.- ANEXO.- Escritos del Servicio de Patrimonio Histórico de la D.G. de BELLAS ARTES y BIENES CULTURALES de la Consejería de CULTURA, JUVENTUD y DEPORTES de la CARM. 38
- 11.- ANEXO.- Escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de varios recursos de reposición, interpuestos contra la orden de dicha consejería de 7 de agosto de 2008, relativa a la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGMO DE SANTOMERA. 39
- 12.- ANEXO.- Escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informes emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera. 40
- 13.- ANEXO.- Escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se notifica al Ayuntamiento de Santomera que la Modificación nº 40 de las Normas Subsidiarias, relativa al Sector "H" ha sido superada por la aprobación definitiva parcial del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de Santomera. 41
- 14.- Conclusión. 42



# *Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera*

## **PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (Aprobación Definitiva Parcial)-SD.1**

### **SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS – (ADP)-SD.1**

**DOCUMENTO - 1 DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS  
DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL  
P.G.M.O. DE SANTOMERA.**

# **MEMORIA**

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

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

- Con fechas y nºs de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 16 de julio de 2008 - nº 3824 y 19 de agosto de 2008 – nº 4245, se recibieron sendos escritos del Servicio de Patrimonio Histórico de la D.G. de BELLAS ARTES y BIENES CULTURALES de la Consejería de CULTURA, JUVENTUD y DEPORTES de la CARM, en los cuales se informa favorablemente el documento refundido de la Aprobación Provisional del PGMO de Santomera al haberse recogido en el texto que se presentó por el Ayuntamiento de Santomera en la citada consejería, la subsanación de las deficiencias en la anterior Aprobación Provisional, tramitada en el año 2007.

NOTA.- Se adjunta como anexo al presente DOCUMENTO-1, copias de los citados escritos.

- Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 14 de noviembre de 2008 - nº 5822, se recibió escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de varios recursos de reposición (Entre otros el de SANTOMERA GOLF RESORT, S.L. en relación al sector SM-Golf), interpuestos contra la orden de dicha consejería de 7 de agosto de 2008, relativa a la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGMO DE SANTOMERA- EXPEDIENTE 225/2001 DE PLANEAMIENTO, a los efectos de que por el Ayuntamiento de Santomera como parte interesada, se pudieran formular las alegaciones y presentar los documentos y justificantes que tenga por pertinente.

NOTA.- Se adjunta como anexo al presente DOCUMENTO-1, copia del citado escrito.

- Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 13 de enero de 2009 - nº 133, se recibió escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informe emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera, que tuvieron registro de entrada en la DGUOT el 5 de enero de 2009.

NOTA.- Se adjunta como anexo al presente DOCUMENTO-1, copia del citado escrito.

- Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 2 de febrero de 2009 - nº 555, se recibió escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se notifica al Ayuntamiento de Santomera que la Modificación nº 40 de las Normas Subsidiarias, relativa al Sector "H" ha sido superada por la aprobación definitiva parcial del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

NOTA.- Se adjunta como anexo al presente DOCUMENTO-1, copia del citado escrito.

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

- A continuación se da traslado literal de la Orden del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CARM por la cual se otorga la **APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL al PGMO de Santomera**, a reserva de subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente duodécimo de la citada orden y suspendiendo los efectos de la aprobación en las áreas que resultan afectadas en la Disposición Segunda de la misma.
- Se resaltan en color **naranja**, aquellas deficiencias que el presente documento pretende subsanar y que quedaron recogidas en el antecedente de hecho **DÉCIMO** de la citada orden, las cuales fueron consecuencia del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 1 de agosto de 2008, en el que se analiza pormenorizadamente la cumplimentación de las deficiencias señaladas por los distintos informes emitidos y las determinadas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial.
- Igualmente se resaltan en color **rojo**, aquellas deficiencias que el presente documento pretende subsanar y que quedaron recogidas en el antecedente de hecho **DUODÉCIMO** de la citada orden, y que fueron consecuencia del informe emitido por el Subdirector General de Urbanismo de fecha 6 de agosto de 2008, redactado a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Santomera, de los informes sectoriales y del informe del Servicio de Urbanismo.

**ORDEN**

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

**ANTECEDENTES DE HECHO**

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

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

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

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

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

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

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

- Informe de la Dirección General de Carreteras de 9 de febrero de 2007, que señala una serie de cuestiones en relación con los accesos a los sectores urbanizables, la obligación de incluir en la normativa la línea límite de edificación que establece la Ley de Carreteras y varias aclaraciones respecto de las autorizaciones en suelo no urbanizable.
- La Confederación Hidrográfica del Segura, con fecha 13 de marzo de 2007 (RE: 15/03/07) informa favorablemente aunque debe incluir la delimitación del Dominio Público Hidráulico. Respecto de la existencia de recursos hídricos para atender las nuevas demandas indica que sólo a partir del año próximo se podrá contar con recursos suficientes para atender dichas demandas.
- La Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas ha emitido sobre este asunto diversos informes, siendo el último de fecha 20 de marzo de 2007 (RE: 20/03/07), que señala que el PGMO debe recoger las consideraciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo industrial. Asimismo, se remite a un informe de 10 de julio de 2006, que señala varias deficiencias respecto al Estudio de Impacto Territorial.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia (RE: 21/03/07), que señala las zonas de servidumbre y líneas límite de edificación respecto de las carreteras del Estado. Además señala la obligación de disponer de un drenaje independiente en toda actuación que se realice junto a las márgenes de las carreteras estatales. Asimismo señala que todo plan parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico. Por último señala que no se permitirán nuevos accesos a las carreteras estatales desde cualquier plan parcial que se proyecte. Respecto de la futura autovía de conexión A7/Autovía del Reguerón, señala diversas cuestiones entre ellas la posible necesidad de reservas de suelo.

- Informe de la Dirección General de Cultura de 15 de marzo de 2007 (RE: 23/03/07), que informa favorablemente las cuestiones relativas a arqueología y paleontología, advirtiendo deficiencias en la catalogación.
- Informe de la Dirección General de infraestructuras de Turismo de 11 de abril de 2007 (RE: 16/04/07) que señala diversas recomendaciones para la regulación normativa en relación con los usos turísticos.
- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 29 de junio de 2007 (RE: 10/07/07) que advierte que el PGMO de Santomera no debe contener limitación alguna al desarrollo agrícola de los suelos de regadío en tanto mantengan su aprovechamiento agrícola, así como la conservación de las infraestructuras agrarias existentes.
- La Mancomunidad de Canales del Taibilla con fecha 22 de octubre de 2007 (RE: 12/11/07), informa que el PGMO de Santomera no afecta a las infraestructuras de ese organismo.

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

### **ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.**

#### **Sistemas generales.**

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

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

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

#### **Sistema general de equipamientos.**

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

#### **Sistema general de comunicaciones.**

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

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

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

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

#### **Sistema general de infraestructuras.**

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

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

#### **Sistema general hidráulico.**

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

#### **CLASIFICACIÓN DE SUELO.**

##### **Suelo no urbanizable.**

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

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

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

##### **SNU Protección específica.**

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

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

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

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

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

### **Suelo no urbanizable inadecuado.**

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

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

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

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

### **Suelo urbanizable.**

#### **Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.**

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

#### **Suelo urbanizable sectorizado.**

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

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

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

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

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

#### **Suelo urbanizable sin sectorizar.**

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

#### **Suelo urbano.**

##### **Planeamiento incorporado.**

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

##### **Suelo urbano consolidado.**

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

##### **Suelo urbano sin consolidar.**

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

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

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

##### **Suelo urbano especial.**

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

#### **NORMATIVA.**

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

#### **Fichas.**

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

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

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

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

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

### **CATÁLOGO.**

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

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

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

### **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

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

### **DOCUMENTACIÓN.**

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

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

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

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

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

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

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

### **ERRORES DETECTADOS.**

*Deben corregirse los errores señalados pormenorizadamente en el informe del Servicio.*

**INFORMES SECTORIALES.**

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

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

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

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

**SISTEMAS GENERALES.****Sistemas generales de espacios libres.**

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

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

**Sistemas generales de equipamientos.****Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:**

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

**Sistemas generales de comunicaciones.**

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

**Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:**

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

**Sistemas generales de infraestructuras.**

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

**SUELO NO URBANIZABLE.**

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

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

**Protección Específica.**

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

**Protegido por el planeamiento e inadecuado.**

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

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

**SUELO URBANIZABLE.****Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.**

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

**Suelo urbanizable sectorizado.**

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

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

**Suelo urbanizable sin sectorizar especial.**

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

**SUELO URBANO.****Suelo urbano especial.**

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

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

Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:

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

**NORMATIVA.**

Como consecuencia de dar la misma información en diferentes apartados de la documentación, se aprecian algunas incoherencias en la regulación de usos del suelo no urbanizable. A modo de ejemplo, según el art. 218.9.2.3 está prohibido parque fotovoltaico y/o eólico en monte público; en la ficha del NU/PE/FP/LC-LA, por ejemplo, permite como compatible con condiciones las "edificaciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las obras de infraestructura y servicios públicos" donde, según el 218.9, se incluyen los parques fotovoltaicos y eólicos. En esta ficha se permite además expresamente el parque eólico.

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

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

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

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

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

Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:

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

**FICHAS.**

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

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

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

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

**ERRORES.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **INFORMES SECTORIALES.**

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

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

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

### **D.G. de Cultura (23.03.07);**

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

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

- Escrito de 1/2/07 de la Plataforma Vecinal del Camino Viejo de Fortuna, en relación con el suelo no urbanizable inadecuado NU/IN/EG/VF, de forma que queden excluidos los usos ganaderos.
- Escrito de 28/2/07 de ARIMESA, personándose y reiterando la alegación presentada en relación con la delimitación de los terrenos NU/IN/CG/SR para hacerlo coincidir con el perímetro autorizado por Industria para explotación de la Cantera.
- Escrito de 16 03.07 realizado por varios particulares solicitando un cambio en el trazado del Camino de la Aurora.
- Escrito de 03.10.07 del administrador de la sociedad Riverbend España, SA indicando que la mitad de sus instalaciones se encuentran dentro del suelo urbanizable SM-8, donde no se permiten los usos industriales, estando la otra mitad en suelo urbano industrial.
- Escrito de 22.05.08 del representante de la mercantil ATOSA en relación con cambios introducidos en la carretera de Benferri; las mayores dimensiones proyectadas invaden zonas de jardines y ya urbanizadas, por lo que solicitan el desplazamiento del eje. Este escrito es remitido al ayuntamiento el 27.05.08.
- Escrito de 19/5/08 del titular de la Parroquia de Ntra. Sra. del Rosario, y como administrador del cementerio parroquial, solicitando la calificación de tos terrenos precisos para la ampliación del cementerio.
- Escrito de fecha 9/7/08 de la Asociación Ecologistas en Acción Región Murciana en relación con la delimitación del sector "Rincones de Cuadros" para su adecuación a la Ley de Montes 43/2003, conforme a la delimitación del acuerdo de aprobación inicial de 2004.
- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 29 de junio de 2007 (RE: 10/07/07) que advierte que el PGMO de Santomera no debe contener limitación alguna al desarrollo agrícola de los suelos de regadío en tanto mantengan su aprovechamiento agrícola, así como la conservación de las infraestructuras agrarias existentes,

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

#### **SISTEMAS GENERALES.**

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

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

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

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

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

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

#### **SUELO NO URBANIZABLE.**

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

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

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

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

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

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

**SUELO URBANIZABLE.****Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.**

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

**Suelo urbanizable sectorizado.**

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

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

**Suelo urbanizable sin sectorizar especial.**

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

**SUELO URBANO.**

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

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

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

**NORMATIVA.**

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

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

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

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

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

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

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

**FICHAS.**

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

### **PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

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

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

### **ERRORES.**

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

### **INFORMES SECTORIALES.**

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

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

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

### **CONCLUSIÓN.**

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

- Áreas de suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.
- El área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.
- El área de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-22, en Matanzas, destinado a actividad industrial, o reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.
- Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.
- El tramo de suelo urbano especial del Camino de la Aurora, entre los sectores MZ1 y MZ9, hasta justificar su clasificación.
- El sector UR/SS/AT/SM8, hasta que se justifique su delimitación y usos en relación a las alegaciones presentadas, así como la posibilidad de ampliación del cementerio.

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

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho

### DISPONGO:

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

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

- Áreas de suelo urbanizable sin sectorizar de suelo correspondiente a terrenos de regadío de trasvase situados por encima del canal de rambla salada (UR/NS/VV/CV), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano.
- El área urbanizable a poniente del Camino viejo de Fortuna (UR/NS/VV/VF), que debe clasificarse como suelo no urbanizable inadecuado, por formar parte del área de regadíos del trasvase y por tratarse de una posible reserva para la autovía de Yecla.
- El área de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-22, en Matanzas, destinado a actividad industrial, o reserva del informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio en relación a las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial.
- Ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar MZ-20 y sectores del entorno de la pedanía de Matanzas hasta que se justifique una forma global y coherente su aprovechamiento o su calificación como urbanizable especial.
- El tramo de suelo urbano especial del Camino de la Aurora, entre los sectores MZ1 y MZ9, hasta justificar su clasificación.
- El sector UR/SS/AT/SM8, hasta que se justifique su delimitación y usos en relación a las alegaciones presentadas, así como la posibilidad de ampliación del cementerio.

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

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

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

### 3.- Exposición de motivos y justificación de la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

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

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

Conveniencia e idoneidad de dar respuesta en una primera fase y de manera parcial, a algunas justificaciones y la subsanación de aquellas deficiencias cuya resolución es de carácter prioritario y urgente, por cuanto del resultado de ello se posibilita en algunos casos, la aprobación definitiva de actuaciones de transformación de alto calado, de aquellas que contempla el P.G.M.O., y en otros, sencillas justificaciones positivas como resultado de los últimos informes sectoriales emitidos sobre el P.G.M.O.

Esta primera fase que recoge el presente DOCUMENTO-1, podrá sucederse o no, en función de la dificultad para subsanar las diferentes deficiencias impuestas, de otros documentos de subsanación parcial, de manera que como resultado final, pueda elaborarse el correspondiente documento refundido al que hace mención la disposición CUARTA de la Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, por la cual se otorgó la Aprobación Definitiva Parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

#### **4.- Alcance y justificación de las determinaciones y soluciones adoptadas en el presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.**

Justificada la necesidad, conveniencia e idoneidad de la redacción del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, tan solo queda indicar que el alcance de sus determinaciones y de las soluciones adoptadas en el mismo, responden a los últimos informes sectoriales emitidos así como al claro estímulo de subsanar adecuadamente las deficiencias impuestas, bajo el principio de cumplimiento de las legislaciones urbanísticas y sectoriales que son de aplicación, no habiéndose introducido ninguna determinación de carácter voluntarista, más allá de aquellas que comportan subsanación de errores materiales o incongruencias entre los diferentes documentos parciales que componen el P.G.M.O., y que hayan sido detectados en el proceso de redacción de este documento.

## 5.- Descripción de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.

Como puede apreciarse en las fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. que se desarrollan en el apartado 7 de este documento, en donde quedan manifestadas de manera pormenorizada, éstas son pocas y tan solo alcanzan, a los siguientes aspectos:

### DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Modificación de las siguientes **FICHAS URBANÍSTICAS**:

- **Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento incorporado.**  
**PD (UR / SS / IP / SECTOR "H") - SANTOMERA.**
- **Suelo Urbanizable Sectorizado.**  
**Sector: (UR / SS / VV / SM-GOLF).**

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Modificación de los siguientes **PLANOS**:

- **DOCUMENTO C-2: SISTEMAS GENERALES Y SUELO URBANIZABLE.**  
Plano **ORD / UR.4.- Sector SM – GOLF** (Clasificación y Calificación de Suelos) – Escala 1/5.000.
- **DOCUMENTO C-3: PLANOS DEL SUELO URBANO.**  
Plano **ORD / SM.0.- Guía para la visualización conjunta de planos a E: 1/1000.- SM.1 a SM.6 del Casco Urbano de Santomera –**  
Escala 1/2.000.

El resto de los contenidos del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera, se limita a la mera justificación de la subsanación de las deficiencias, sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.

## **6.- Desarrollo de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.**

Como complemento de lo recogido en las correspondientes fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. que se desarrollan en el apartado 7 de este documento, a continuación se desarrollan el conjunto de modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. como consecuencia del presente documento:

### **Deficiencia 1.01.-**

Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 13 de enero de 2009 - nº 133, se recibió escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informe emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera, que tuvieron registro de entrada en la DGUOT el 5 de enero de 2009.

Como consecuencia de los citados informes, se ha determinado por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, que no existen hábitats comunitarios en el entorno de la Rambla Salada.

Solo se han detectado hábitats comunitarios dentro del ámbito del sector SM-Golf, y como consecuencia de ello, los mismos no han sido incluidos en el cómputo de SGEL destinados a parques y jardines.

**Como resultado del Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, se han incorporado a los planos y fichas urbanísticas del presente documento de subsanación parcial de deficiencias aquellas determinaciones y delimitaciones que recoge el referido informe.**

### **Deficiencia 1.02.-**

No se han calificado ni computado como Sistema General de Espacios Libres ningún vial peatonal que no tenga entidad suficiente ni características para poder considerarse como tal. La deficiencia planteada es consecuencia de un error en la leyenda del plano SM.0, puesto que donde dice en la leyenda Sistema General de Espacios Libres junto al grafismo en cuadrícula espesa de color verde, debería decir Sistema de Espacios Libres (en definitiva sistemas de espacios libres locales y generales), con lo que bajo esa leyenda también están los sistemas locales de espacios libres, los cuales no se han tenido en cuenta a la hora del computo del Sistema General de Espacios Libres del Suelo Urbano.

**En consecuencia se ha modificado en plano ORD/SM.0 corrigiendo la leyenda en los términos antes expresados.**

### **Deficiencia 1.05.-**

**Se ha corregido la ficha correspondiente al sector H, aportando una nueva, de manera que se han introducido un conjunto de determinaciones y modificaciones señaladas expresamente por el P.G.M.O.**

### **Deficiencia 1.06.-**

Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 13 de enero de 2009 - nº 133, se recibió escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informe emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera, que tuvieron registro de entrada en la DGUOT el 5 de enero de 2009.

Como consecuencia de los citados informes se ha procedido a la delimitación dentro del P.G.M.O. de Santomera de los terrenos de naturaleza forestal, lo cual queda incorporado a la normativa urbanística y ficha del sector SM-GOLF y en el plano modificado ORD/UR.4 – SECTOR SM-GOLF a escala 1/5000.

Los espacios protegidos (en ellos se ha identificados hábitats comunitarios) vinculados o adscritos al Sector-(SM-Golf), se han calificado y recogido en la normativa urbanística y planos como SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS NATURALES (S.G.N.L.).

A continuación se recoge en hoja de cálculo la justificación de que el total de sistemas generales vinculados o adscritos al Sector SM-Golf sobre la base del nuevo aprovechamiento de referencia asignado al sector cumple con las determinaciones establecidas en el art. 102.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia:

SECTOR - (UR/SS/VV/"SM-GOLF")		SANTOMERA	
SUPERFICIE DEL SECTOR	1437809	M. <sup>2</sup> (1)	En el interior del sector se delimitan 276654 M <sup>2</sup> de Sistema General de Espacios Naturales
SUPERFICIE DEL SECTOR + SISTEMAS GENERALES	2129294	M. <sup>2</sup>	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA DEL SECTOR	0,168813	M. <sup>2</sup> /M. <sup>2</sup> (2)	0,25 M. <sup>2</sup> /M. <sup>2</sup>
	((1) x (2))	242720,8507	RESIDENCIAL DE MINIMA DENSIDAD
SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR			
S.G. Espacios Libres.	643973	M. <sup>2</sup>	Se delimitan adscritos al sector 40892 M <sup>2</sup> de SGNL que no computan a efectos del estándar de SGEL en UR/SS.
S.G. Equipamiento Comunitario.	29740	M. <sup>2</sup>	
S.G. Comunicaciones.	8372	M. <sup>2</sup>	
S.G. Infraestructuras y Servicios.	9400	M. <sup>2</sup>	
TOTAL SISTEMAS GENERALES	691485	M. <sup>2</sup> (3)	
	((3) x (2))	116731,6573	
	((1) x (2)) + ((3) x (2))	359452,508	COMPROBACIÓN
	((1) x (2)) + ((3) x (2))	0,250000	< 0,25 M. <sup>2</sup> /M. <sup>2</sup>
	(1).		

#### Deficiencia 1.10.-

En la nueva ficha elaborada para el Sector-(SM-Golf), la cual se incorpora al presente documento de subsanación de deficiencias, se ha suprimido el apartado NORMAS GENERALES PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS TERRENOS DE NATURALES FORESTAL EXISTENTE DENTRO DEL AMBITO DEL SECTOR – (Sistema de Espacios Protegidos), ya que dichos espacios con motivo de la subsanación de reparos, han sido calificados como SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES y en consecuencia de ello, también suprimida la ampliación de los usos permitidos en esta superficie de espacios protegidos que incluían zonas verdes que no supongan transformación del suelo.

En la nueva ficha redactada, en el apartado de CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN, se ha especificado que los espacios libres computables en el estándar (sistemas generales o locales del futuro plan parcial) han de ser susceptibles de utilización como parques y jardines públicos.

#### Deficiencia 1.11.-

En la documentación gráfica de la nueva ficha redactada para el ámbito de suelo urbanizable sectorizado con planeamiento de desarrollo incorporado (UR/SS/IP/Sector "H"), se han suprimido las diferentes referencias a los sistemas generales de espacios libres y de comunicaciones del sector (SM- Golf).

**7.- Fichas descriptivas de las modificaciones generales y particulares introducidas en el P.G.M.O. de Santomera como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.**

A continuación de manera pormenorizada se describirá mediante fichas con número de orden en relación al DOCUMENTO-1, como han sido subsanadas cada una de las deficiencias detectadas en la Orden de fecha 7/08/2008:

Nº ORDEN	AFECTA A:
1.01.-	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<i>A la vista del plano nº 8 del Estudio de Impacto Ambiental, a lo largo de la Rambla Salada se aprecia la presencia de hábitats (raros y no prioritarios). Sin embargo, el nuevo Estudio de Hábitats viene a justificar la Inexistencia de hábitats en este entorno. Aquellos ámbitos afectados no podrán ser incluidos para el cómputo de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de SGEL. Se estará a lo que indique la Dirección General del Medio Natural. También afecta a algunos ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	Aquellos ámbitos afectados por la presencia de hábitats naturales no podrán ser incluidos en el cómputo de SGEL destinados a parques y jardines. Los planes parciales que se desarrollen en ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar afectados por estos hábitats deberán recabar informe de la Dirección General del Medio Natural.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 13 de enero de 2009 - nº 133, se recibió escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informe emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera, que tuvieron registro de entrada en la DGUOT el 5 de enero de 2009.</p> <p>Como consecuencia de los citados informes, se ha determinado por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, que no existen hábitats comunitarios en el entorno de la Rambla Salada.</p> <p>Solo se han detectado hábitats comunitarios dentro del ámbito del sector SM-Golf, y como consecuencia de ello, los mismos no han sido incluidos en el cómputo de SGEL destinados a parques y jardines.</p> <p>Como resultado del Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM, se han incorporado a los planos y fichas urbanísticas del presente documento de subsanación parcial de deficiencias aquellas determinaciones y delimitaciones que recoge el referido informe.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.02.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</b>
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<i>A la vista del plano SM.0 y del grafismo utilizado, se está calificando como, sistema general de espacios libres una importante superficie de viales en el núcleo de Santomera que no tienen ni entidad suficiente ni características para poder considerarse como tal.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	No se calificarán ni computarán como sistema general de espacios libres los viales peatonales que no tienen entidad suficiente ni características para poder considerarse como tal.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>No se han calificado ni computado como Sistema General de Espacios Libres ningún vial peatonal que no tenga entidad suficiente ni características para poder considerarse como tal. La deficiencia planteada es consecuencia de un error en la leyenda del plano SM.0, puesto que donde dice en la leyenda Sistema General de Espacios Libres junto al grafismo en cuadrícula espesa de color verde, debería decir Sistema de Espacios Libres (en definitiva sistemas de espacios libres locales y generales), con lo que bajo esa leyenda también están los sistemas locales de espacios libres, los cuales no se han tenido en cuenta a la hora del computo del Sistema General de Espacios Libres del Suelo Urbano.</p> <p>En consecuencia se ha modificado en plano ORD/SM.0 corrigiendo la leyenda en los términos antes expresados.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.03.-</b>	<b>SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</b>
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<i>Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas: Con la última documentación remitida (RE: 09.07 08), que se justifica en el objetivo de subsanar unos errores detectados, se está ampliando <b>el sistema general viario L3</b> a costa de reducir superficie de no urbanizable inadecuado; la nueva delimitación de este sistema general no parece responder a criterios de mejora viaria. No está justificada esta variación.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	Debe justificarse la ampliación de la reserva del sistema general viario L3 incorporada en la última documentación remitida.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>La ampliación de la reserva del sistema general viario L3, tiene su justificación por coincidir la zona delimitada con el trazado por el subsuelo de tuberías separativas de fecales y pluviales provenientes de Santomera y Siscar y con destino a la depuradora SUR.</p> <p>En superficie la zona afectada no tiene entidad para ser considerada como espacio libre, por lo cual su tratamiento será de zona de aparcamiento de vehículos y mejora de accesibilidad para tránsito peatonal por el referido viario L3.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de la subsanación de la deficiencia, sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
1.04.-	SUELO NO URBANIZABLE
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<u>Protección Específica.</u> <i>En las proximidades del Barrio del Embalse (ver plano TM-3) la delimitación del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos" no es correcta pues se está clasificando como UR/NS/AS/EM una pequeña superficie de Monte Público, Se estará a lo que señale el informe solicitado a la D.G. Medio Natural.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	La delimitación del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos" en las proximidades del Barrio del Embalse debe reajustarse en el límite con el ámbito UR/NS/AS/EM, conforme determine el informe solicitado a la D.G. Medio Natural.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 13 de enero de 2009 - nº 133, se recibió escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informe emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera, que tuvieron registro de entrada en la DGUOT el 5 de enero de 2009.</p> <p>Como consecuencia de los citados informes y de la delimitación del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos" que contiene en soporte digital el disco aportado acompañando a los referidos informes, se ha procedido a la comprobación de la delimitación del mismo según la versión del P.G.M.O. de Santomera (AP)-SD.CCPT, que es la que ha obtenido la aprobación definitiva parcial, resultando de ello que ambas son totalmente coincidentes y que es incierto lo expresado en el informe del Servicio de Urbanismo como en el del Subdirector General de Urbanismo, por basarse los mismos en una delimitación antigua del Monte Público.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de la subsanación de la deficiencia (comprobación de que son coincidentes ambas delimitaciones), sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
1.05.-	SUELO URBANIZABLE
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<u>Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.</u> <i>Se ha de corregir la ficha correspondiente al sector H para que coincida exactamente con lo señalado en el plan parcial al que se remite, o en caso de querer introducir alguna modificación, señalarlo expresamente. La regulación normativa de los ámbitos de suelo urbanizable remitidos a planeamiento de desarrollo aprobado (art. 204.1 de las NNUU) no contempla ninguna variación.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<u>Suelo urbanizable con planeamiento incorporado.</u> Se ha de corregir la ficha correspondiente al sector H para que coincida exactamente con lo señalado en el plan parcial al que se remite, o en caso de querer introducir alguna modificación, señalarlo expresamente.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Se ha corregido la ficha correspondiente al sector H, aportando una nueva, de manera que se han introducido un conjunto de determinaciones y modificaciones señaladas expresamente por el P.G.M.O.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
1.06.-	SUELO URBANIZABLE
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<p><b><u>Suelo urbanizable sectorizado.</u></b>  <i>En relación con los terrenos de naturaleza forestal, la delimitación no recoge con exactitud la aportada como terrenos forestales en el informe de la Dirección General del Medio Natural, pero los redactores señalan que la delimitación se ha realizado conjuntamente con ellos. Se estará a lo que señale la D.G. Medio Natural.</i></p> <p><i>Debe modificarse la denominación utilizada de Suelo Urbanizable Sectorizado Espacio Protegido en el sector golf. El reconocimiento de las condiciones de Paisaje Protegido y/o Espacio Protegido lleva consigo su clasificación como suelo no urbanizable. Debería referenciarse como espacio libre natural, o similar.</i></p>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<p><b><u>Suelo urbanizable sectorizado.</u></b>  En relación con la delimitación de los terrenos de naturaleza forestal, deberá ajustarse a lo que determine al informe de la Dirección General del Medio Natural.</p> <p>Los espacios protegidos vinculados al sector SM-Golf deben calificarse como sistemas generales de protección natural y no como suelo urbanizable.</p>
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Con fecha y nº de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 13 de enero de 2009 - nº 133, se recibió escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informe emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera, que tuvieron registro de entrada en la DGUOT el 5 de enero de 2009.</p> <p>Como consecuencia de los citados informes se ha procedido a la delimitación dentro del P.G.M.O. de Santomera de los terrenos de naturaleza forestal, lo cual queda incorporado a la normativa urbanística y ficha del sector SM-GOLF y en el plano modificado ORD/UR.4 – SECTOR SM-GOLF a escala 1/5000.</p> <p>Los espacios protegidos (en ellos se ha identificados hábitats comunitarios) vinculados o adscritos al Sector-(SM-Golf), se han calificado y recogido en la normativa urbanística y planos como SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS NATURALES (S.G.N.L.).</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
1.07.-	SUELO URBANO
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<b><u>SUELO URBANO.</u></b> <i>Variaciones no motivadas por deficiencias señaladas:</i> <i>En la U.A.-Bb de Santomera se ha cambiado la calificación de una de las parcelas, de 1c3 a 1c4. No trae causa en ninguna subsanación de deficiencias.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<b><u>SUELO URBANO.</u></b> Debe justificarse el cambio de calificación una de las parcelas de la U.A.-Bb de Santomera, de 1c3 a 1c4.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>La U.A.-Bb, delimitada en la versión de P.G.M.O. de Santomera (Ap)-R, contenía en su ordenación pormenorizada un conjunto de manzanas y algunas de ellas bajo la calificación de 1c3. Dicha ordenación pormenorizada suponía el dejar fuera de ordenación una edificación existente, pues estaba afectada por el trazado de un vial entre dos manzanas reguladas ambas, por la calificación 1c3.</p> <p>En la versión de P.G.M.O. de Santomera (AP)-SD.CCPT, se corrige la ordenación pormenorizada de la unidad de actuación "Bb", de modo que la edificación existente no quede fuera de ordenación y como resultado de ello, a la nueva manzana que se prevé en sustitución de las dos iniciales, se le modifica la calificación que pasa de 1c3 a 1c4, de manera que la edificabilidad total de la unidad de actuación no se vea incrementada. La nueva manzana prevista es de superficie superior a la suma de las dos anteriores previstas, pues se ha incrementado en la parte que anteriormente era viario y que en la nueva ordenación es manzana edificable.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de la subsanación de la deficiencia, sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
1.08.-	NORMATIVA
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<i>Art. 205.3. La exención de la obligación de cumplimiento de ciertos parámetros que el artículo 205.3.e permite para los alojamientos rurales en edificaciones tradicionales en urbanizable especial es coherente con la recomendación dada desde la D G. de Infraestructuras de Turismo, salvo para la edificabilidad, donde no está justificado suprimir su limitación. También afecta al 206.3 - para urbanizable sin sectorizar - y al 218.8 - para no urbanizable -.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<b>Art. 205.3. y otros. Resulta justificable la exención de la obligación de cumplimiento de parámetros para los alojamientos rurales en edificaciones tradicionales que se rehabiliten en coherencia con la recomendación dada desde la D.G. de Infraestructuras de Turismo, incluso para la edificabilidad, ya que se trata de rehabilitación de inmuebles.</b>
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Visto el informe del Subdirector General de Urbanismo, el cual corrige y matiza el informe del Servicio de Urbanismo, habrá que entender que no se le ha impuesto al P.G.M.O. de Santomera en su versión (AP)-SD.CCPT ninguna deficiencia en la redacción de los Arts 205.3 - 206.3 y 218.8, ya que éstos son acordes en su redacción con lo recogido en el informe del Subdirector General de Urbanismo.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de que no existe deficiencia alguna, y por lo tanto sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.09.-</b>	<b>NORMATIVA</b>
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<i>Art. 217 - bloque B, art. 218.3 y art. 46. Se recogen tres situaciones de vivienda "autorizables" – ligada a la explotación agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural. Han de suprimirse estas referencias y limitarse al supuesto recogido en el TRLSRM, de vivienda vinculada a la actividad productiva de la explotación.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<b>Art 217, art. 218.3 y art 46. Es admisible la vivienda ligada a cualquier tipo de explotación, agropecuaria, ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras y vivienda de guardería de complejos de equipamientos y servicios en el medio rural, no solo agrícola.</b>
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Visto el informe del Subdirector General de Urbanismo, el cual corrige y matiza el informe del Servicio de Urbanismo, habrá que entender que no se le ha impuesto al P.G.M.O. de Santomera en su versión (AP)-SD.CCPT ninguna deficiencia en la redacción de los Arts 217 - 218.3 y 46, ya que éstos son acordes en su redacción con lo recogido en el informe del Subdirector General de Urbanismo.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de que no existe deficiencia alguna, y por lo tanto sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.10.-</b>	<b>FICHAS</b>
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<b><u>FICHAS.</u></b> <i>La nueva ficha remitida el 09.07.08 para el SM-golf amplía los usos permitidos en esta superficie de espacios protegidos incluyendo zonas verdes, siempre que su implantación no suponga transformación del suelo; se recuerda que los espacios libres computables en el estándar (sistemas generales o locales en el futuro plan parcial) han de ser susceptibles de transformación.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<b><u>FICHAS.</u></b> <b>La nueva ficha remitida el 09.07.08 para el SM-golf debe especificarse que los espacios libres computables en el estándar (sistemas generales o locales en el futuro plan parcial) han de ser susceptibles de utilización como parques y jardines públicos.</b>
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>En la nueva ficha elaborada para el Sector-(SM-Golf), la cual se incorpora al presente documento de subsanación de deficiencias, se ha suprimido el apartado <b>NORMAS GENERALES PARA GARANTIZAR LA CONSERVACIÓN DE LOS TERRENOS DE NATURALES FORESTAL EXISTENTE DENTRO DEL AMBITO DEL SECTOR – (Sistema de Espacios Protegidos)</b>, ya que dichos espacios con motivo de la subsanación de reparos, han sido calificados como <b>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES</b> y en consecuencia de ello, también suprimida la ampliación de los usos permitidos en esta superficie de espacios protegidos que incluían zonas verdes que no supongan transformación del suelo.</p> <p>En la nueva ficha redactada, en el apartado de <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN</b>, se ha especificado que los espacios libres computables en el estándar (sistemas generales o locales del futuro plan parcial) han de ser susceptibles de utilización como parques y jardines públicos.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.11.-</b>	<b>ERRORES</b>
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<b>ERRORES.</b> <i>En la ficha del UR/SS/IP/Sector "H" debería suprimirse la referencia al sistema general viario del sector golf (o modificar la valoración de la línea).</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<b>ERRORES.</b> Deben rectificarse los errores a que se refiere el informe técnico, salvo lo que ha sido clarificado por estas precisiones.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>En la documentación gráfica de la nueva ficha redactada para el ámbito de suelo urbanizable sectorizado con planeamiento de desarrollo incorporado (UR/SS/IP/Sector "H"), se han suprimido las diferentes referencias a los sistemas generales de espacios libres y de comunicaciones del sector (SM-Golf).</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.12.-</b>	<b>INFORMES SECTORIALES</b>
INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO	<b>Demarcación de Carreteras del Ministerio.</b> <i>Deberá tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.</i>
INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	<b>Demarcación de Carreteras del Estado.</b> Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan del informe emitido el 21.03.07.
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>En la versión (AP)-SD.CCPT del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera que es la que ha obtenido la aprobación definitiva parcial, ya quedaron incorporadas las determinaciones que contenía el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, recibido en la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes el 21 de marzo de 2007. En concreto en los artículos (128) - (204.4) - (204.7) - (205.1) - (206.1) - (206.6) y (208.1) de sus Normas Urbanísticas.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de la subsanación de la deficiencia (inexistencia de deficiencia), sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

Nº ORDEN	AFECTA A:
<b>1.13.-</b>	<b>INFORMES SECTORIALES</b>
<b>INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO</b>	<p><b>D.G. de Cultura (23.03.07);</b>  <i>Solicitaba que el molino de viento situado en las cercanías del Arte de los Pintuses contara con ficha individualizada y grado de protección integral y que los inmuebles catalogados con los números 37.019, 37.02, 37.022 y 37.024 se recogieran en una ficha individualizada del catálogo. No se ha tenido en cuenta. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con la nueva documentación aportada.</i></p>
<b>INFORME DEL SUBDIRECTOR GENERAL DE URBANISMO</b>	<p><b>D. G. de Cultura.</b> Deben incorporarse las determinaciones del informe emitido respecto al molino de viento situado en las cercanías del Arte de los Pintuses, de que contara con ficha individualizada y grado de protección integral y que los inmuebles catalogados con los números 37.019, 37.021, 37.022 y 37.024 se recogieran en una ficha individualizada del catálogo. Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que procedan en relación con la nueva documentación aportada.</p>
<b>RESOLUCIÓN DE LA DEFICIENCIA:</b>	
<p>Con fechas y nºs de registro de entrada en el Ayuntamiento de Santomera de 16 de julio de 2008 - nº 3824 y 19 de agosto de 2008 – nº 4245, se recibieron sendos escritos del Servicio de Patrimonio Histórico de la D.G. de BELLAS ARTES y BIENES CULTURALES de la Consejería de CULTURA, JUVENTUD y DEPORTES de la CARM, en los cuales se informa favorablemente el documento refundido de la Aprobación Provisional del PGMO de Santomera al haberse recogido en el texto que se presentó por el Ayuntamiento de Santomera en la citada consejería, la subsanación de las deficiencias en la anterior Aprobación Provisional, tramitada en el año 2007. En consecuencia de lo anterior, no procede ningún tipo de subsanación de deficiencias, ya que la versión (AP)-SD.CCPT del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera que es la que ha obtenido la aprobación definitiva parcial, es la que ha sido informada favorablemente por el Servicio de Patrimonio Histórico de la D.G. de BELLAS ARTES y BIENES CULTURALES de la Consejería de CULTURA, JUVENTUD y DEPORTES de la CARM.</p> <p>En consecuencia se trata por lo tanto de una mera justificación de la subsanación de la deficiencia (inexistencia de deficiencia), sin variaciones en la documentación gráfica y escrita del documento aportado para su aprobación definitiva, versión (AP)-SD.CCPT.</p>	

**8.- Anexo.- FICHAS URBANÍSTICAS modificadas como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.**

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

- **Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento incorporado.  
PD (UR / SS / IP / SECTOR "H") - SANTOMERA.**
  
- **Suelo Urbanizable Sectorizado.  
Sector: (UR / SS / VV / SM-GOLF).**



*Ilustrísimo Ayuntamiento de  
Santomera*

**P.G.M.O.**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

**FICHAS  
URBANISTICAS**

DOCUMENTO-**1** DE SUBSANACION PARCIAL DE  
DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION  
DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO**

<b>PLANEAMIENTO APROBADO</b>	<b>PD (UR / SS / IP / SECTOR "H") – SANTOMERA.</b>
<b>CLASE DE SUELO.</b>	<b>URBANIZABLE SECTORIZADO.</b>

<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y MODIFICACIONES</b>	
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>APROBACIÓN DEFINITIVA</b>
Plan Parcial Industrial Sector "H"	9 Octubre de 1994. B.O.R.M. Nº 64 de 17 de Marzo de 1.995.
Modificación Puntual Nº 1 del Plan Parcial Industrial Sector "H".	6 de Mayo de 2.001.
Modificación Puntual Nº 2 del Plan Parcial Industrial Sector "H".	En trámite APROBACIÓN INICIAL.

**DETERMINACIONES PARTICULARES**

<b>INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO.</b>	Privada.
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN.</b>	Compensación.
<b>CALIFICACIÓN / USO GLOBAL PREFERENTE.</b>	Industria Pesada.
<b>ORDENANZAS DEL P.P. DE APLICACIÓN.</b>	RED VIARIA. EQUIPAMIENTOS. ZONAS VERDES PÚBLICAS. ZONA INDUSTRIAL. <ul style="list-style-type: none"> <li>(*) Industrial Aislada.</li> <li>(*) Industrial Especial.</li> </ul>
<b>SUPERFICIE DEL SECTOR.</b>	(*) Si= 382.589.-M. <sup>2</sup> (*) Se= 390.476.-M. <sup>2</sup> (*) St= 390.476.-M. <sup>2</sup>
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA.</b>	(*) 0,40.-m. <sup>2</sup> / M. <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.</b>	(*) 156.190.-m. <sup>2</sup>
<b>DENSIDAD DE VIVIENDAS.</b>	0.-Viv./H.
<b>NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.</b>	0.-Viviendas.
<b>DOTACIONES-EQUIPAMIENTOS-ESPACIOS LIBRES (MÍNIMOS INDICATIVOS)</b>	(*) EQUIPAMIENTO (Uso indiferenciado DEPORTIVO o SOCIAL): 15.619.-m. <sup>2</sup> (S.L.) TOTAL SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES: 39.048.-m. <sup>2</sup> TOTAL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES: 0.-m. <sup>2</sup>
<b>SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES DEL ÁMBITO.</b>	(*) Tramo Vinculado (AB-6): 6.563.-m. <sup>2</sup> -(Genera aprovechamiento). (*) Tramo Vinculado (A-1): 1.324.-m. <sup>2</sup> -(Genera aprovechamiento).
<b>SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL ÁMBITO.</b>	0.-m. <sup>2</sup>

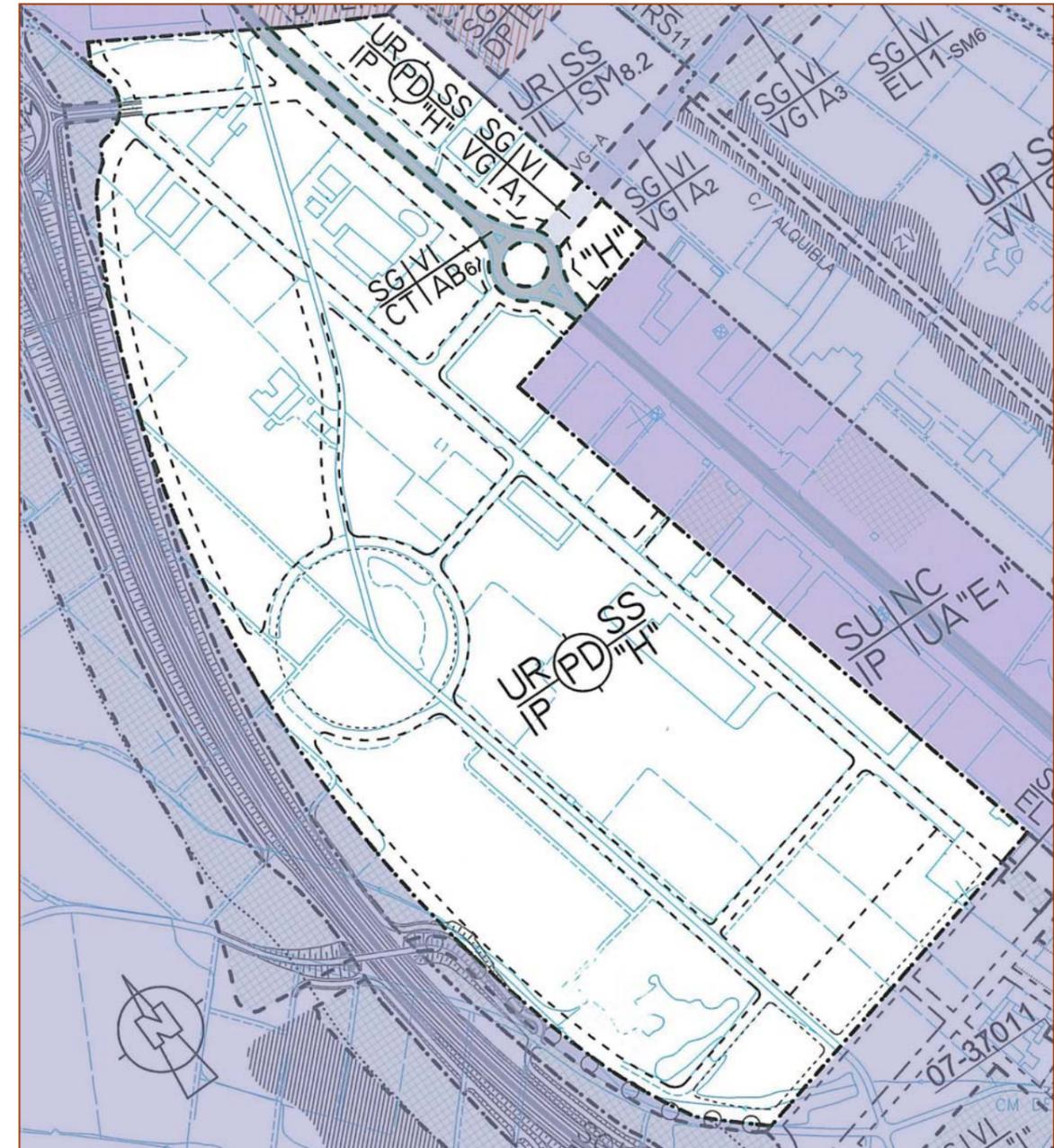
**CONDICIONES ESPECÍFICAS**

- LAS QUE DETERMINE DE MANERA COMPLEMENTARIA EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL APROBADO.

(\*) = (DETERMINACIÓN y MODIFICACIÓN EXPRESA DEL P.G.M.O.)

**PD (UR / SS / IP / SECTOR "H") – SANTOMERA.**

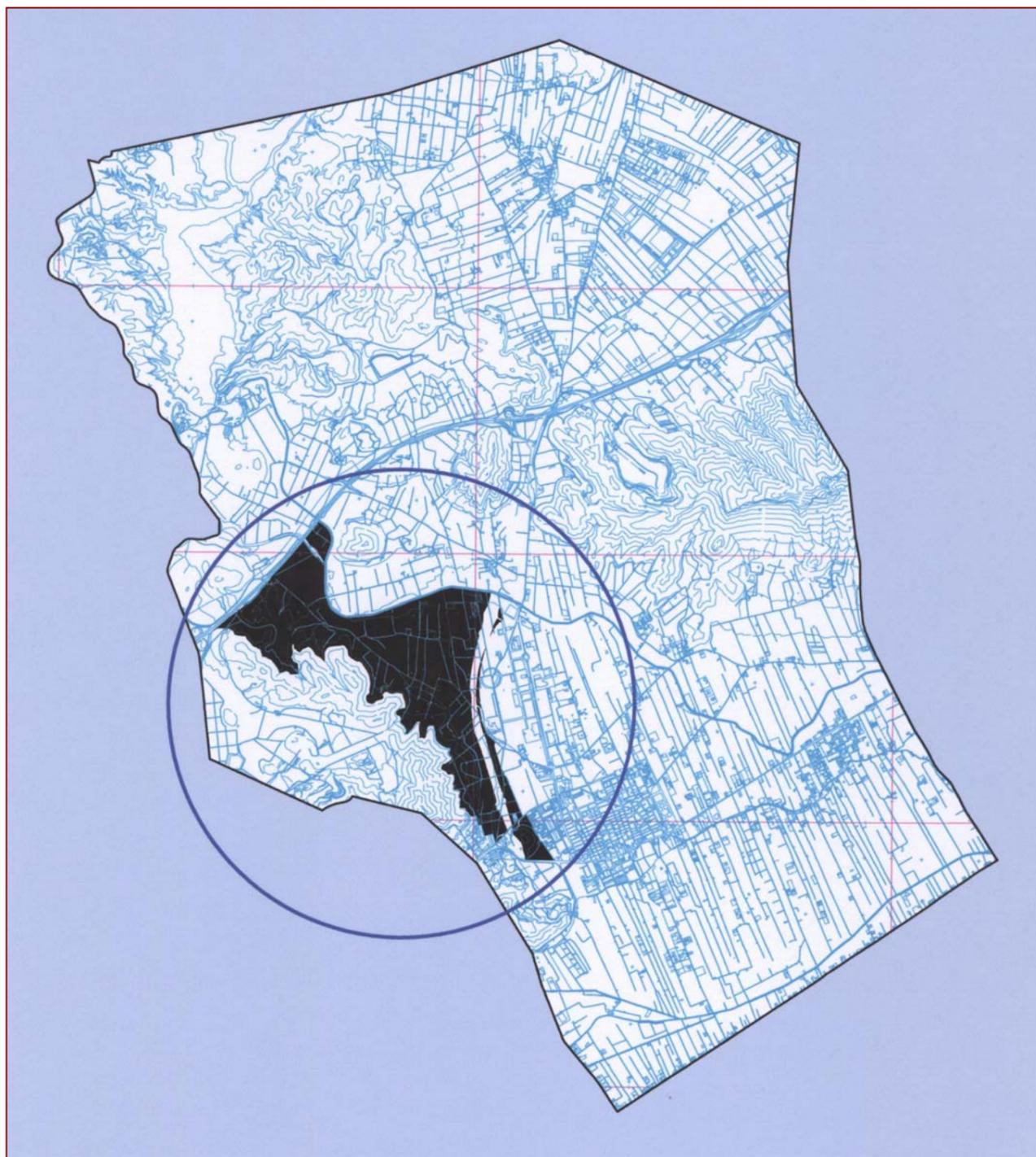
**PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**



Escala 1/ 5.000.-

# 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).

(SGNL) - SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES:

**317.546,00 M.<sup>2</sup>**

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG):

**1.437.546,00 M.<sup>2</sup>**

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

**2.129.294,00 M.<sup>2</sup>**

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

**2.129.294,00 M.<sup>2</sup>**

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

**EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA – EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL:**

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

**DENSIDAD ORIENTATIVA DE VIVIENDAS – (Parámetro Orientativo - 1 Viv / 112,50 M.<sup>2</sup> Construidos):**

**Densidad Orientativa: 22,43 Viviendas/Ha.** El número orientativo de viviendas teniendo en cuenta dentro del sector una superficie construida media por vivienda de 100 m.<sup>2</sup> 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: 3.225 Viviendas.**

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

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

**VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE ABIERTO Y MANZANA CERRADA:** Máximo de 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.<sup>2</sup> construidos, de los previstos en el Plan Parcial Residencial. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

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

**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.<sup>2</sup> de parcela por plaza hotelera.

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

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

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:**

En los Planos de Ordenación, 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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(RS-5) = 30.933 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(1-SM-GOLF) = 19.443 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(2-SM-GOLF) = 12.303 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(3-SM-GOLF) = 5.625 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(4-SM-GOLF) = 39.942 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento vinculado al sector: **(5-SM-GOLF) = 57.163 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(6-SM-GOLF) = 2.963 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(7-SM-GOLF) = 2.590 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(8-SM-GOLF) = 9.207 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(9-SM-GOLF) = 49.237 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(13-SM-GOLF) = 29.375 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(17-SM-GOLF) = 12.055 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(19-SM-GOLF) = 27.163 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(22-SM-GOLF) = 22.071 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 14-SM-GOLF) = 2.806 m.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 23-SM-GOLF) = 757 m.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – 24-SM-GOLF) = 948 m.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento y no computa en el S.G.E.L.).
- Fragmento adscrito al sector: **(S.G.N.L. – TJ-1) = 40.892 m.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>** – (Genera aprovechamiento).
- Fragmento adscrito al sector: **(10-SM-GOLF) = 13.072 m.<sup>2</sup>** – (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.<sup>2</sup>**  
**Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 691.485 M.<sup>2</sup>**

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

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.<sup>2</sup>**

**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.

**GESTIÓN 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 el 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.<sup>2</sup>** 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.

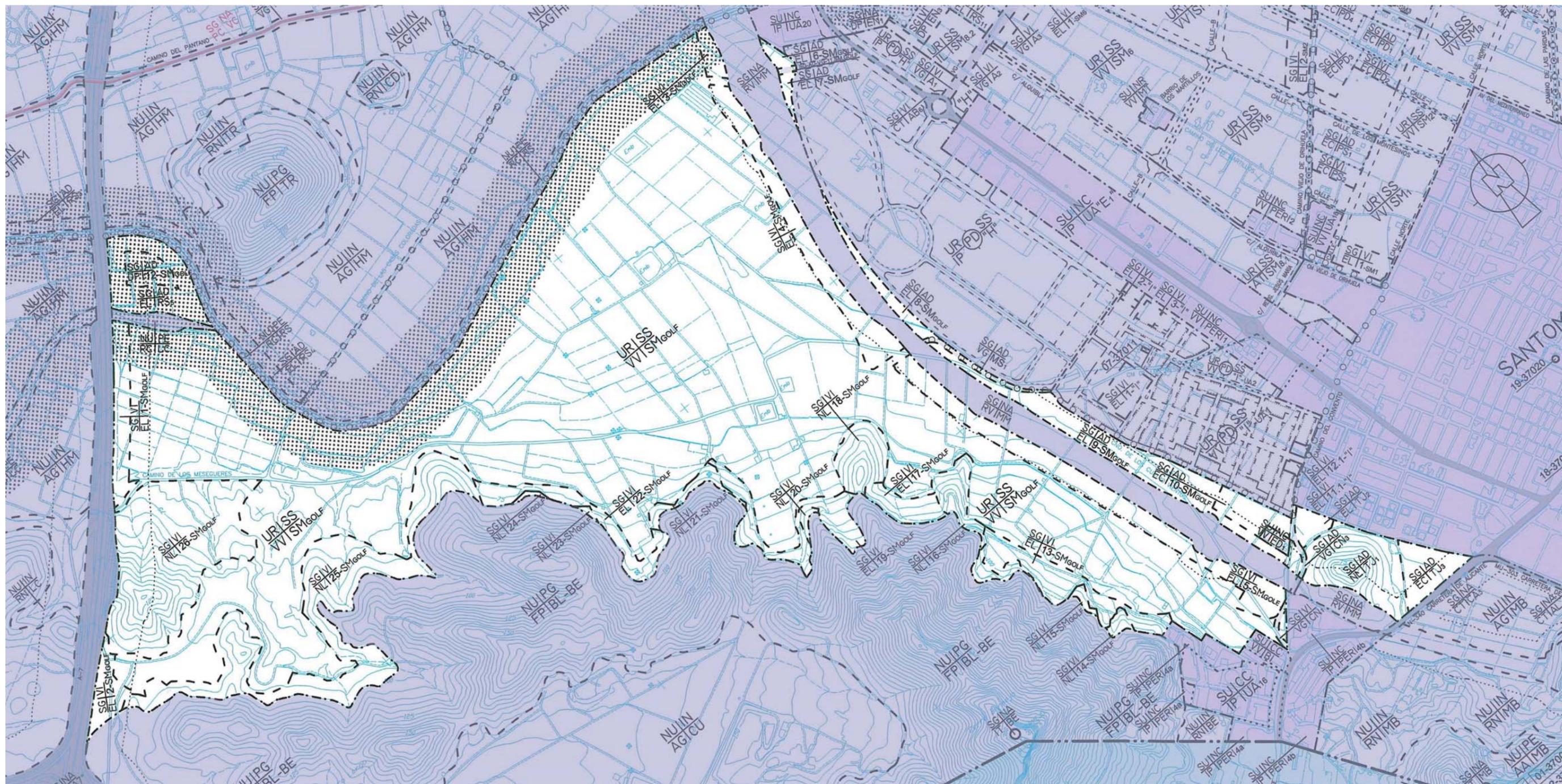
**RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:**

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

**9.- Anexo.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA modificada como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera.**

A continuación, se incorporan como anexo la **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA** modificada como consecuencia del presente documento de subsanación parcial de deficiencias del documento de aprobación definitiva parcial del P.G.M.O. de Santomera y de acuerdo a la siguiente relación:

- **DOCUMENTO C-2: SISTEMAS GENERALES Y SUELO URBANIZABLE.**  
Plano **ORD / UR.4.- Sector SM – GOLF** (Clasificación y Calificación de Suelos) – Escala 1/5.000.
  
- **DOCUMENTO C-3: PLANOS DEL SUELO URBANO.**  
Plano **ORD / SM.0.- Guía para la visualización conjunta de planos a E: 1/1000.- SM.1 a SM.6 del Casco Urbano de Santomera –**  
Escala 1/2.000.



*Ilustrísimo Ayuntamiento de  
Santomera*

**P.G.M.O.**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**

**DOCUMENTACION GRAFICA**

DOCUMENTO-**1** DE SUBSANACION PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. DE SANTOMERA.





**10.- ANEXO.- Escritos del Servicio de Patrimonio Histórico de la D.G. de BELLAS ARTES y BIENES CULTURALES de la Consejería de CULTURA, JUVENTUD y DEPORTES de la CARM.**

A continuación, se incorpora como anexo, copia de los informes emitidos por el **Servicio de Patrimonio Histórico** de la **D.G. de BELLAS ARTES y BIENES CULTURALES** de la **Consejería de CULTURA, JUVENTUD y DEPORTES** de la **CARM**, en relación al P.G.M.O. de Santomera.



Región de Murcia  
Consejería de Cultura,  
Juventud y Deportes

D.G DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES  
SERVICIO DE PATRIMONIO HISTORICO  
<http://www.carm.es>

*Urbanismo  
Secretaría  
Alcalde*

Plaza Fontes, nº 2.  
Palacio de Los Pacheco. C.P. 30071.  
MURCIA  
Telf.:968273043 //Fax: 968279730



S/refª.:  
S/expte.:  
S/fecha: 27-05-2008

Murcia,	13 de agosto de 2008
N/refª.:	CCJD/DGBABC/SPH/JMF
N/expdte.:	635/2008
Asunto:	Aprobación provisional refundida del PGMO de Santomera
Destinatario:	<b>AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA</b> PLAZA BORREGERO ARTÉS, 1 30140 . SANTOMERA. MURCIA

El Ayuntamiento de Santomera remitió a esta Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, con fecha de entrada en esta Consejería de 30 de mayo 2008, solicitud de informe sobre la Aprobación provisional refundida del PGMO de Santomera.

En relación con el asunto de referencia, a la vista de los informes técnicos del Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General informa lo siguiente:

Se informa favorablemente la citada Aprobación provisional refundida del PGMO de Santomera al haberse recogido en el texto que se presenta la subsanación de las deficiencias presentadas en la anterior Aprobación Provisional, tramitada en el año 2007.

De lo que le doy traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE BELLAS ARTES  
Y BIENES CULTURALES



Fdo. Enrique Ujaldón Benítez





Región de Murcia  
 Consejería de Cultura,  
 Juventud y Deportes

D.G DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES  
 SERVICIO DE PATRIMONIO HISTORICO  
 http://www.carm.es

Plaza Fontes, nº 2.  
 Palacio de Los Pacheco. C.P. 30071.  
 MURCIA  
 Telf.:968273043 //Fax: 968279730

*V. Belmonte*



Murcia, 8 de julio de 2008

<b>N/ref.:</b>	CCJD/DGBABC/SPH/JMF
<b>N/expdte.:</b>	635/2008
<b>Asunto:</b>	Aprobación provisional refundida del PGMO de Santomera
<b>Destinatario:</b>	AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA PLAZA BORREGERO ARTÉS, 1 30140 . SANTOMERA. MURCIA

S/ref.º:  
 S/exp.º:  
 S/fecha: 27-05-2008

El Ayuntamiento de Santomera remitió a esta Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales solicitud de informe sobre la Aprobación provisional refundida del PGMO de Santomera.

En relación con el asunto de referencia, a la vista de los informes técnicos del Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General informa lo siguiente:

El texto que se presenta para ser informado recoge la subsanación de las deficiencias presentadas a la anterior Aprobación Provisional en el año 2007. Una vez recogidas las modificaciones pertinentes se informa favorablemente la citada Aprobación Provisional Refundida del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

De lo que le doy traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE BELLAS ARTES  
 Y BIENES CULTURALES



*[Handwritten signature]*

Fdo.: Enrique Ujaldón Benítez

Consejería de Cultura, Juventud y Deportes. Murcia  
 Fecha: 10/07/08 12:09 N.2534  
 REGISTRO GENERAL DE SALIDA

<b>Pásese a:</b>
Tomás
Fecha: 18-07-08
De: Travi

**11.- ANEXO.- Escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de varios recursos de reposición, interpuestos contra la orden de dicha consejería de 7 de agosto de 2008, relativa a la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGMO DE SANTOMERA.**

A continuación, se incorpora como anexo, copia del escrito de la **Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio** de la **Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio** de la **CARM**, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de varios recursos de reposición, (entre ellos el de Santomera Golf-Resort, S.L. en relación al sector SM-Golf), interpuestos contra la orden de dicha consejería de 7 de agosto de 2008, relativa a la APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGMO DE SANTOMERA.

V. B. ...



Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas  
y Ordenación del Territorio

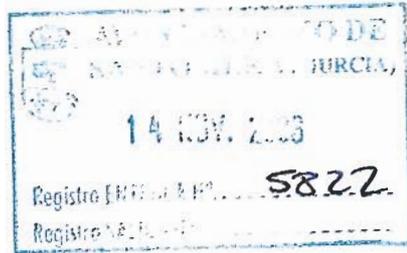
Plaza de Santoña, 6  
30071 - Murcia.

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

www.carm.es/cpt/

Consej. OP Vvda y Ttas - Murcia  
R.S N.68100 11/11/08 H.10:42

RECURSOS DE REPOSICIÓN N°s. 84, 85, 91, 92 Y  
93/2008  
EXPEDIENTE 225/2001 PLANEAMIENTO DE  
SANTOMERA  
ASUNTO: TRÁMITE DE AUDIENCIA



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

A tenor del artículo 112 de la LEY 30/1992, se trasladan a ese Ayuntamiento los recursos de reposición que se relacionan, interpuestos contra la orden de esta consejería de fecha 7 DE AGOSTO DE 2008 RELATIVA A APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PGMO DE SANTOMERA EXPEDIENTE 225/2001 DE PLANEAMIENTO, a fin de que en el plazo máximo establecido por dicho precepto, pueda esa entidad, como parte interesada, formular las alegaciones y presentar los documentos y justificantes que tenga por pertinente.

Nº DE RECURSO	RECURRENTE
84/2008	JUAN CARLOS DIAZ BELTRÁN
85/2008	ECOLOGISTAS EN ACCIÓN REGIÓN MURCIANA
91/2008	INMACULADA GARCÍA GARCÍA
92/2008	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PROHERLO, S. L.
93/2008	SANTOMERA GOLF RESORT, S. L.

MURCIA A 7 DE NOVIEMBRE DE 2008

EL DIRECTOR GENERAL  
DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Handwritten signature of Antonio Javier Navarro Corchón

ANTONIO JAVIER NAVARRO CORCHÓN

**SANTOMERA GOLF RESORT, S.L.**

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES  
A/A DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ASUNTO: **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA FICHA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL SECTOR SM-GOLF DEL PGMO DE SANTOMERA, SEGÚN LA ORDEN RESOLUTORIA DEL EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES DE FECHA 7 DE AGOSTO DE 2008.**

EXPT.: **225/01 DE PLANEAMIENTO.**

D. José M<sup>a</sup> Llamas Soriano, mayor de edad, N.I.F. 50.529.981-Q, con domicilio en C/ Los Pasos 19, de Santomera, como Presidente de **SANTOMERA GOLF RESORT SL**, CIF B-73313207 y Domicilio Social, a efecto de notificaciones, en C/ Escultor Roque López, nº 2, Entlo-Dcha, 30008 Murcia, en relación con el asunto de referencia,

**EXPONE:**

Consejo de Urbanismo y Ordenación - Murcia  
N.º E. 11.44226 07/10/08 11.09:34

• **En relación con el antecedente de hecho Duodécimo:**

*Suelo urbanizable sectorizado.*

- a) *En relación con la delimitación de los terrenos de naturaleza forestal, deberá ajustarse a lo que determine el Informe de la Dirección General del Medio Natural.*

El Ámbito de la actuación SM-GOLF incluye terrenos forestales en distinto estado de conservación, por lo que en la Propuesta de Ordenación, después de haber consultado y reconocido la zona objeto de actuación con los técnicos forestales de la Dirección General del Medio Natural, se han establecido distintos usos para dichos terrenos, que se reflejan en el Plano de Planta de Ordenación Propuesta que se incluye en el Anexo que se adjunta.

En el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial SM-Golf publicado en el BORM de fecha 26 de julio de 2008, se incluía la delimitación de los terrenos de naturaleza forestal, si bien en el Anexo del presente documento se adjuntan planos de planta sobre ortofotos de la zona que reflejan claramente los usos de los terrenos.

Actualmente seguimos a la espera de recibir el Informe de la Dirección General del Medio Natural que confirme, en su caso, la delimitación realizada.

- b) *Los Espacios Protegidos, vinculados al sector SM-Golf deben calificarse como Sistemas Generales de Protección natural y no como suelo urbanizable.*

La denominación de Espacio Protegido no fue adoptada por esta mercantil, sino por los Servicios Técnicos Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Santomera, quienes pusieron en nuestro conocimiento el 21 de febrero de 2008 la inclusión de una nueva zona por ellos denominada Sistema de Espacios Protegidos, **SEP**, con una superficie de 389.248 m<sup>2</sup>, aduciendo nuevos condicionantes urbanísticos sobrevenidos durante la fase de subsanación de deficiencias del Documento de **PGMO** para Aprobación Definitiva.

## SANTOMERA GOLF RESORT, S.L.

La inclusión de la nueva zona de **SEP**, unido a las superficies totales de 415.478 m<sup>2</sup> para Sistemas Generales, 258.200 m<sup>2</sup> para Sistema Local Espacios Libres, **SLEL**, y 85.690,80 m<sup>2</sup> para Sistema Local de Equipamiento Comunitario, **SLEC**, a pesar de poder reducir en un 5% el estándar legal de **SLEL** debido a la **aportación** del 10% -esto es, de 171.381,60 m<sup>2</sup>- de la nueva zona de **SEP**, según determina el **TRLSRM**, en su artículo 106 e), con lo que el perjuicio ocasionado a esta mercantil se traducía en una ocupación adicional no prevista de **196.216, 80 m<sup>2</sup>**, lo que constreñía enormemente el suelo para uso residencial y recreativo.

En nuestra opinión, la denominación de la zona como **SEP** es desafortunada y debe modificarse, ya que en ella existen dos usos claramente diferenciados en la Ordenación que se propone en el Plan Parcial y que se reflejan claramente en la documentación que se adjunta:

- Sistema General Natural de Espacios Libres: Está formado por el terreno forestal con valor ambiental a conservar y que se considera parte integrante del Hábitat de Interés comunitario, por lo que se deberán aplicar normas especiales de protección que determine la Dirección General del Medio Natural con el fin de garantizar la conservación de los valores ambientales por su condición de terrenos forestales. Su superficie es de 277.226 m<sup>2</sup> y no computan en el estándar de 20 m<sup>2</sup> de SGEL cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial. La clasificación como Sistema General de Protección Natural, suelo no urbanizable, deberá ser desestimada, ya que no garantiza la conservación de los valores ambientales del terreno.
- Sistema Local Espacios Libres: Está formado por el terreno de cultivo, actualmente con plantación de cítricos, y sin valor ambiental, por lo que no hay que aplicar normas ambientales de protección que **garanticen** la conservación de valores ambientales. Su superficie es de 112.022 m<sup>2</sup>

### • Nueva ficha urbanística del Sector SM-GOLF:

1º Parámetros que se mantienen:

- ✓ Superficie del Ámbito de la actuación: 2.129.294,00 m<sup>2</sup>.
- ✓ Categoría del suelo: Residencial de Mínima densidad.
- ✓ Uso global preferente del sector: Residencial.

2º Parámetros que se modifican.

- ✓ Sistemas Generales: aparece un nuevo Sistema General Natural de Espacios Libres cuya superficie de 277.226 m<sup>2</sup> se obtiene a partir de la superficie considerada como Hábitat de Interés Comunitario o espacio forestal en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del sector, al que se suma el anterior de 415.478 m<sup>2</sup>.

Total de Sistemas Generales del Sector: 692.704 m<sup>2</sup>.

Superficie del Sector, excluidos los Sistemas Generales: 1.436.590 m<sup>2</sup>.

- ✓ Aprovechamiento urbanístico de referencia:

Para el cálculo del aprovechamiento de referencia es de aplicación la siguiente ecuación:

# SANTOMERA GOLF RESORT, S.L.

$$\frac{\text{Superficie}_{\text{SECTOR}} \times a_r + \text{Superficie}_{\text{SSGG}} \times a_r}{\text{Superficie}_{\text{SECTOR}}} \leq 0,25$$

$$a_r = 0,169 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$$

- ✓ Edificabilidad Total permitida y Edificabilidad Máxima residencial.  
359.982 m<sup>2</sup> edificables de techo; 90% para uso residencial y el resto para uso hotelero y comercial.  
Se aplica la ampliación en un 10% de la edificabilidad total permitida, y se amplía en un 10%, tanto la superficie destinada a espacios libres, como a equipamientos comunitarios.  
La edificabilidad total es: 395.062 m<sup>2</sup> edificables de techo, de los cuales 355.556 m<sup>2</sup> son de uso residencial indiferenciado y 39.506 m<sup>2</sup> son de uso hotelero y comercial.
- ✓ Densidad orientativa de viviendas (1 vvda. / 100 m<sup>2</sup> construidos).  
Densidad orientativa: 16,70 vvda/Ha.  
Número orientativo de viviendas en el sector: 3.556 vvdas
- ✓ Sistema Local de Espacios Libres.  
La superficie destinada a Espacios Libres debe ser del 11%: 158.025 m<sup>2</sup>.  
Se opta, siguiendo las determinaciones del TRLSRM para mínima densidad, por:
  - ✓ 5,5% Espacios Libres Públicos: 79.012 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial incluye un total de 112.022,12 m<sup>2</sup>
  - ✓ 11% Espacios Libres Privados Comunitarios: 158.025 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial incluye el Campo de Golf, con un total de 507.937 m<sup>2</sup>
- ✓ Sistema local de equipamientos comunitarios.  
La superficie destinada a equipamientos públicos debe ser del 5,5%: 79.012 m<sup>2</sup>. El Plan Parcial incluye un total de 79.209,37 m<sup>2</sup>
- ✓ Suelo privado con aprovechamiento lucrativo.  
Suelo con uso residencial/terciario: 552.782,95 m<sup>2</sup>

Por todo lo anterior,

## SOLICITA:

- Que se acepte la presente propuesta y que con ella se consideren cumplimentadas las deficiencias observadas que motivaron la suspensión de los efectos de la Aprobación Definitiva, de forma que el ámbito del Sector SM-Golf se incorpore dentro del **PGMO** aprobado definitivamente.

Murcia, a siete de octubre de 2008.

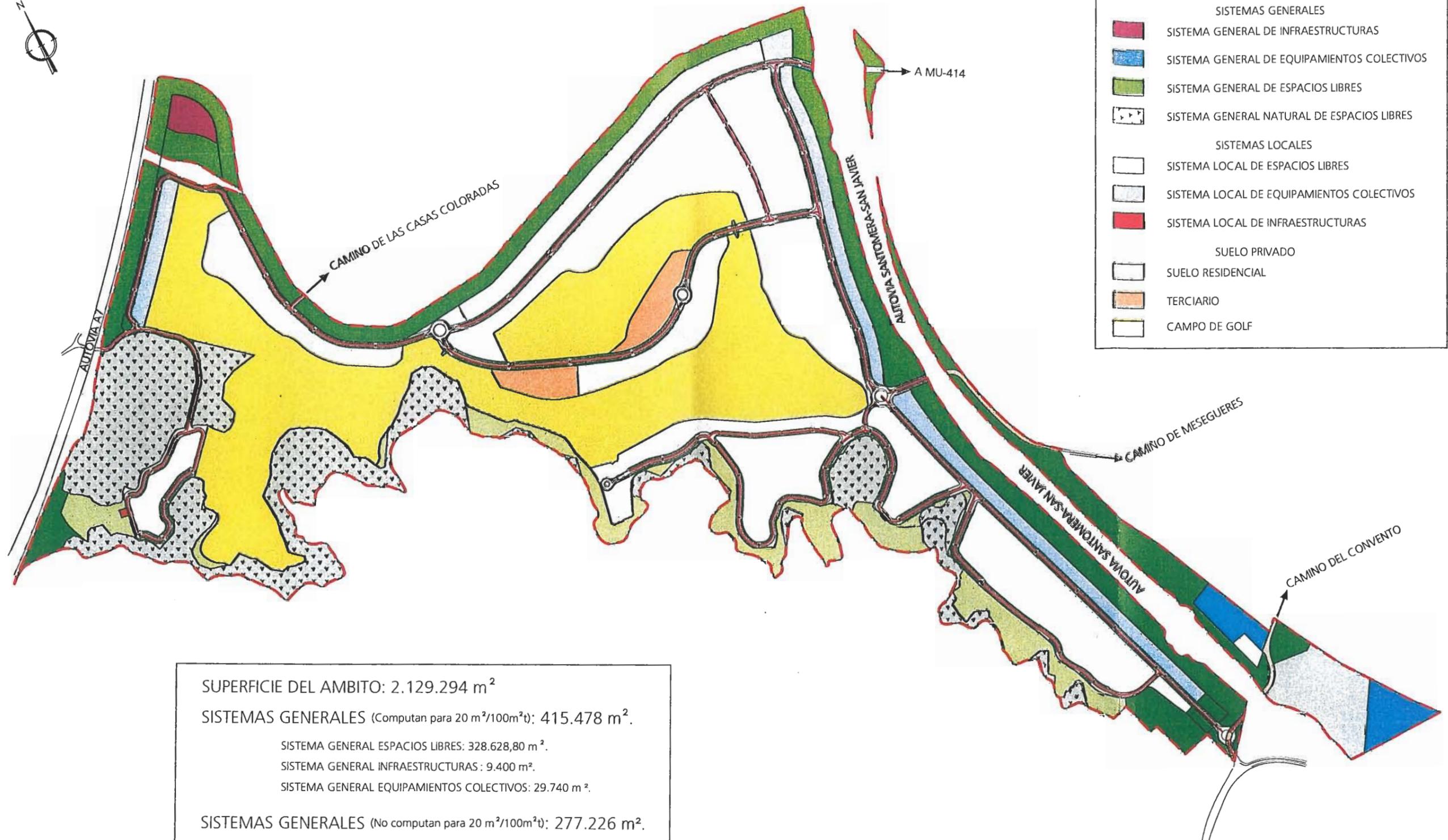


Firmado: José Mª Llamas Soriano.

## ANEXO:

**PLANO DE PLANTA DE ORDENACIÓN PROPUESTA**

**PLANOS DE ORDENACIÓN CON ORTOFOTO**



SISTEMAS GENERALES	
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA GENERAL NATURAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMAS LOCALES	
	SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
	SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
SUELO PRIVADO	
	SUELO RESIDENCIAL
	TERCIARIO
	CAMPO DE GOLF

SUPERFICIE DEL AMBITO: 2.129.294 m<sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES (Computan para 20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>t): 415.478 m<sup>2</sup>.

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES: 328.628,80 m<sup>2</sup>.

SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS : 9.400 m<sup>2</sup>.

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: 29.740 m<sup>2</sup>.

SISTEMAS GENERALES (No computan para 20 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>t): 277.226 m<sup>2</sup>.

SISTEMA GENERAL NATURAL DE ESPACIOS LIBRES: 277.226 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 1.436.590 m<sup>2</sup>.

SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES: 112.022,12 m<sup>2</sup>.

SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: 79.209,37 m<sup>2</sup>.

CAMPO DE GOLF: 507.937 m<sup>2</sup>.

SUELO RESIDENCIAL /TERCIARIO: 552.782,95 m<sup>2</sup>.

LIMITE DEL AMBITO



Informe sobre Habitats de Interés Comunal

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (UR/SS/VV/"SM-GOLF")  
PLAN PARCIAL SECTOR "SM-GOLF"

Promotor:

SANTOMERA GOLF RESORT S.L.



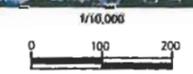
Autor del Plan:

FDO: ENRIQUE MAZA MARTIN

Título del Plano:

PROPUESTA CON ORTOFOTO

Escala:



Fecha:

OCTUBRE 2008

No. Plano:

1





Informe 5072/2008 de Interés Comunal  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (UR/SS/VV/"SM-GOLF")  
PLAN PARCIAL SECTOR "SM-GOLF"

Proyecto:  
**SANTOMERA GOLF RESORT S.L.**

Elaborador del Plan:  
**M&K**  
INGENIERIA CIVIL  
FDO: ENRIQUE MAZA MARTIN

Título del Proyecto:  
PROPUESTA CON ORTOFOTO

Escala:  
1:5000  
0 50 100

Fecha:  
OCTUBRE 2008  
Página:  
3

**12.- ANEXO.-** Escrito de la Subdirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informes emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad de la Consejería de Agricultura y Agua de la CARM en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera.

A continuación, se incorpora como anexo, copia del escrito de la **Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio** de la **Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio** de la **CARM**, por el cual se da traslado al Ayuntamiento de Santomera de los informes emitidos por la **Dirección General de Patrimonio y Biodiversidad** de la **Consejería de Agricultura y Agua** de la **CARM** en relación a los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias a tener en cuenta en el PGMO de Santomera.



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

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

Consej. OP Vrdz y Ttee - Murcia  
R.S N.1102 12/01/09 H.09:13

Ref.: expt 225/01 Planeamiento

Asunto: Plan General Municipal de Ordenación de Santomera

Trámite: Remitiendo Informe

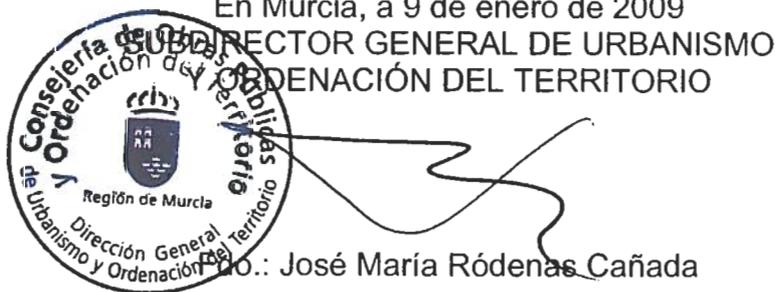


Ayuntamiento de Santomera

Plaza Borreguero Artés, nº 1  
30140 SANTOMERA (MURCIA)

Adjunto le acompaño copia del informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, con fecha de Registro de entrada 5/1/09, sobre el asunto de referencia.

En Murcia, a 9 de enero de 2009



DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: José María Ródenas Cañada



 <p>Región de Murcia Consejería de Agricultura y Agua Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad</p>
<b>REGISTRO DE SALIDA</b>
Fecha <b>23-12-08</b>
Nº <b>41585</b>

N/Rfa: EI/64/06	S/Rfa: Planeamiento 225/01
SERVICIO DE INFORMACIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL.	
ASUNTO: Informe Ambiental.	
DESTINATARIO:  Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Plaza Santoña, nº 6 30071-MURCIA	

Consej. OP y Ord. Territ. Murcia  
R.E. N.303 02/01/09 H.10:42

En contestación a la solicitud de informe sobre la **“Revisión adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera”**, adjunto acompaño sendos informes del Servicio de Ordenación y Gestión de los Recursos Naturales en relación con los valores naturales a proteger y con las vías pecuarias respectivamente.

Un cordial saludo.

**Murcia, a 23 de diciembre de 2008.**

EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO  
NATURAL Y BIODIVERSIDAD

Pablo Fernández Abellán





## INFORME

## Unidad de Conservación de Suelos y Vías Pecuarias

---

**EI/64/06. Revisión del cumplimiento de la D.I.A. del PGMO de Santomera.**

**16 de noviembre de 2008**

---

Analizado el documento relativo a la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Municipal de Santomera, se hacen las siguientes observaciones con el objeto de que se establezcan las oportunas medidas correctoras para la defensa de la integridad de las vías pecuarias afectadas.

### ANTECEDENTES

La Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental relativa al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Santomera se publicó en el B.O.R.M. nº 9 del 12 de enero de 2007.

En dicha D.I.A. se dictan una serie de prescripciones técnicas que se han de cumplir para compatibilizar el P.G.M.O. con la conservación del medio natural, y entre ellas las relativas a las vías pecuarias, que son:

*"g) En las zonas donde el trazado de la vía pecuaria "Vereda de los Cuadros" coincide con otros sistemas generales de comunicaciones, prevalecerá el grado de protección asignado a la vía pecuaria, y por tanto cualquier tipo de actuación en estos tramos de sistemas generales deberá ser aprobada por la Dirección General del Medio Natural, como órgano competente en la materia, de acuerdo con la ley 3/95, de vías pecuarias. Así mismo, el cruce con la nueva infraestructura viaria SG (UN/PG/RV/MM) se resolverá en su ejecución dejando un paso adecuado, conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 3/95.*

*Los límites exactos de las vías pecuarias y sus superficies correspondientes se determinarán mediante la práctica de un deslinde, tal y como establece la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias. El Plan General Municipal de Ordenación deberá incluir la vía pecuaria denomina "Colada del Reino", además, se le deberá aplicar el mismo grado de protección que el propuesto en el PGMO para la vía pecuaria "Vereda de los Cuadros".*



*Para el desarrollo del Programa de Vigilancia Ambiental propuesto en el Estudio de Impacto Ambiental, se deberá considerar las medidas de protección, que se incluyen en el Plan General, relacionadas con las vías pecuarias.”*

Con el fin de subsanar las deficiencias detectadas en la D.I.A., el Ayuntamiento de Santomera solicitó el 4 de diciembre de 2007 a la Dirección General del Medio Natural documentación temática ambiental que afectara a dicho municipio. El 14 de diciembre de 2008 la Dirección General respondió a esta solicitud de documentación mediante un escrito que adjuntaba en soporte digital la cartografía de los LIC, ZEPAS, montes públicos y **vías pecuarias**. En la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental objeto del presente informe se especifica que dicha cartografía es la utilizada para elaborar la nueva cartografía del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, Versión (Aprobación provisional)-SD.CCPT.

En junio de 2008, desde la Unidad Técnica de Conservación de Suelos y Vías Pecuarias se ha elaborado el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Santomera, para dar cumplimiento a la Resolución de 13 de febrero de 2008 de la Dirección General del Medio Natural en la que se acordó la práctica de la clasificación de las vías pecuarias en los términos municipales de Beniel y Santomera. Dicho proyecto ha sido remitido a la Sección de Coordinación Administrativa de la Dirección General del Medio Natural para que se inicie el procedimiento administrativo de dicha clasificación. En dicho procedimiento el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Santomera será remitido al Ayuntamiento de Santomera.

### ANÁLISIS DEL DOCUMENTO

Tal y como se recoge en la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental, la vía pecuaria “Vereda del Reino y de Castilla o del Rollo” ha quedado recogida en las fichas urbanísticas y en la normativa del P.G.M.O de Santomera, Versión (Aprobación provisional)-SD.CCPT.

Dicha vereda, junto con la “Vereda de los Cuadros”, también ha quedado incluida en la nueva cartografía del P.G.M.O. Sin embargo el trazado de dichas vías pecuarias no coincide totalmente con el reflejado en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Santomera elaborado en junio de 2008 por esta Unidad Técnica para proceder a la clasificación de las vías pecuarias del T.M. de Santomera que se encuentra, tal y como se



ha dicho, en fase de tramite. Se adjunta plano en donde quedan reflejadas los tramos en donde se han apreciado dichas diferencias en el trazado.

### CONCLUSIONES

Tal y como recoge la Ley3/1995, de Vías Pecuarias, y en la propia DIA, los límites exactos de las vías pecuarias, y por lo tanto, sus superficies correspondientes se determinarán mediante la práctica de un deslinde de conformidad con lo establecido en el acto de la clasificación, por lo tanto, **el trazado que quede reflejado en el P.G.M.O de Santomera deberá ser el mismo que quede definido en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Santomera**, una vez aprobado este, dentro de los márgenes de error que quedan asumidos en dicho Proyecto, tanto por el propio acto clasificatorio en sí (como paso previo al deslinde definitivo), como por la escala del plano en donde quedan definidos dichos trazados (1:25.000).

En cuanto al resto de prescripciones que aparecen en la DIA, y las cuales no se han definido expresamente en la nueva documentación presentada, se deberá entender que quedan asumidas dentro de la normativa del P.G.M.O de Santomera, ya que no se ha mostrado oposición a las mismas. Dichas prescripciones son las siguientes:

- En los tramos en donde el trazado de las vías pecuarias coincide con otros sistemas generales de comunicaciones, prevalecerá el grado de protección asignado a la vía pecuaria, debiendo por tanto ser aprobada cualquier tipo de actuación en dichos tramos por el Órgano competente en Vías Pecuarias.
- El Programa de Vigilancia Ambiental deberá incluir las medidas de protección de las vías pecuarias que se incluyen dentro del P.G.M.O.

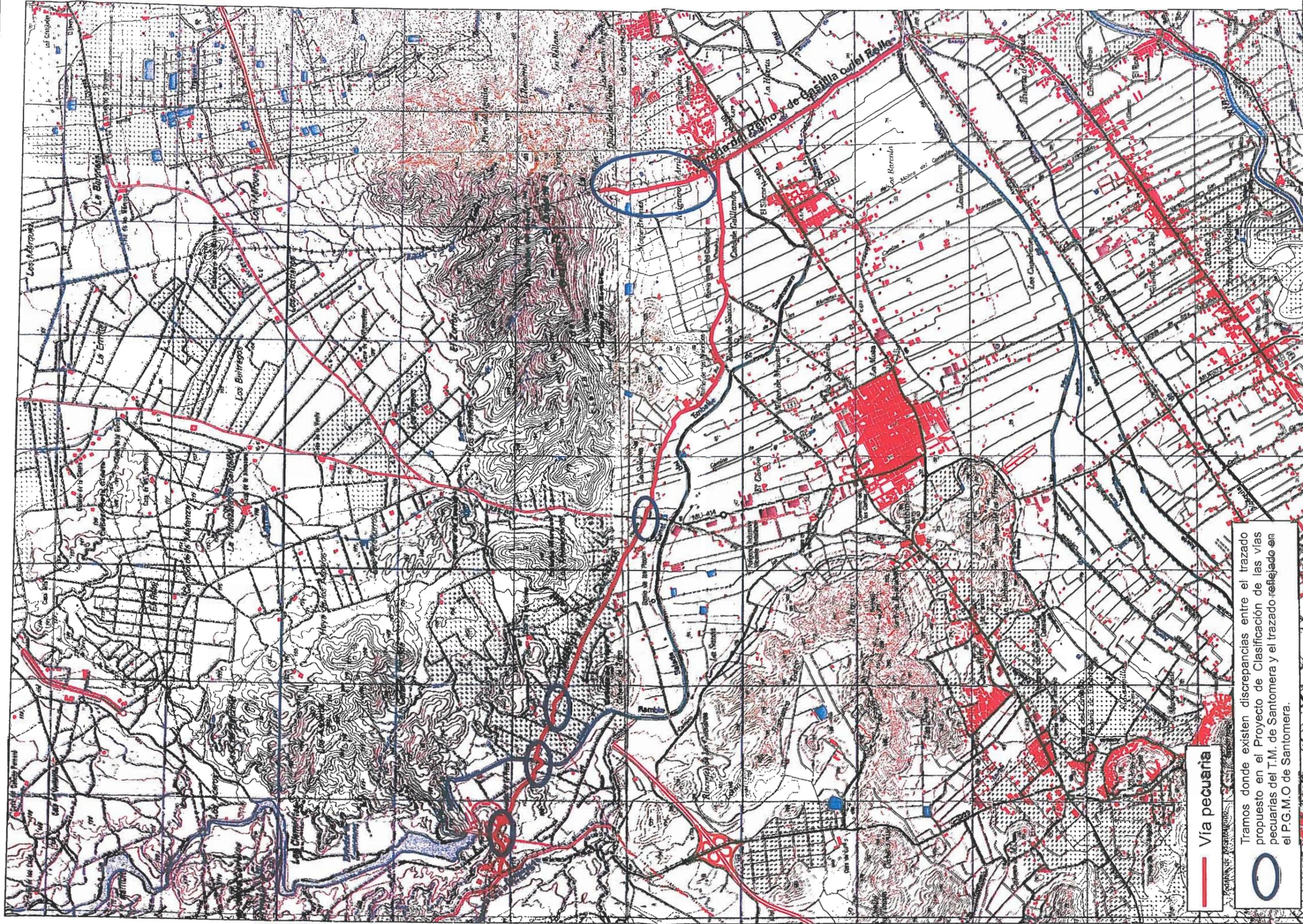
Vº Bº

El Jefe de Servicio de Ordenación y  
Gestión de los Recursos Naturales

Fdo: Remigio Masiá García

Técnico de la Unidad

Fdo: Fco. José Pujante Noguera



**Vía pecuaria**



Tramos donde existen discrepancias entre el trazado propuesto en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del T.M. de Santomera y el trazado reflejado en el P.G.M.O de Santomera.



## INFORME

**Fecha:** 15 de diciembre de 2.008

**Asunto:** *Informe sobre revisión del cumplimiento de la DIA del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (Expte. El 64/06)*

**Expte. El 64/06\_ revisión**

Vista la documentación ambiental presentada por la Dirección General de Urbanismo, en relación con las deficiencias detectadas en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera durante su Aprobación Provisional, se informa lo siguiente:

### Estudio de hábitats en los ámbitos de Rambla Salada y sector SM-Golf

#### ➤ Rambla Salada

El presente apartado se refiere al análisis de la vegetación y de los hábitats de un tramo de la Rambla Salada.

El tramo estudiado está fuera de los límites del Paisaje Protegido "Humedal de Ajauque y Rambla Salada", y discurre desde el camino del Embalse hasta que la rambla abandona el Término Municipal de Santomera. Este tramo está calificado como Sistema General de Espacios Libres.

Según la Cartografía Oficial de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, el cauce de la Rambla Salada en el tramo descrito presentaría los siguientes Hábitats de Interés Comunitario:

*92D0 Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)*

*1430 Matorrales halonitrófilos (Pegano-Salsoletea)*

*7210 Turberas calcáreas de Cladium mariscos y con especies de Caricion davallianae*

Tras girar visita a la zona por personal de este Servicio se ha constatado la ausencia de estos Hábitats de Interés Comunitario en el tramo de rambla estudiado. Esto es debido a que este tramo de rambla esta encauzado con lecho de hormigón, por lo que la vegetación en el cauce propiamente dicho es completamente inexistente. La vegetación en las bandas laterales al cauce está muy antropizada y degradada.



Solamente se pueden encontrar algunos pies de taray (*Tamarix sp*) y de palmera datilera (*Phoenix dactylifera*), que deberán ser respetadas e integradas en la restauración propuesta en la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental del PGMO de Santomera.

#### ➤ Sector SM-Golf

El presente apartado se refiere al análisis de la vegetación y de los hábitats en relación al Sector SM-golf, que se corresponde con la zona denominada "Rincón de los Cuadros" y estribaciones de las "Lomas del Barranco Largo".

Según la cartografía oficial de la que dispone esta Dirección General parte del sector Residencial y Campo de Golf presentan Hábitats de Interés Comunitario. En concreto el hábitat 5330, en su variante de comunidad 433442.

5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos

433442 Saturejo canescentis-Cistetum albidi + Rivas Goday 1954 corr. Alcaraz, T. E. Díaz, Rivas-Martínez & P. Sánchez 1989

Este es un Hábitat de Interés Comunitario considerado por la Directiva 92/43/CE relativa a la conservación de los hábitats como NO prioritario y NO raro.

Esta comunidad de tomillares se caracteriza por la presencia de *Thymus hyemalis*, *Sideritis murgetana* y *Thymus membranaceus*, que pueden estar acompañados por la presencia de numerosos caméfitos de mayor areal.

Sin embargo se ha constatado en campo que la vegetación actual de la zona afectada de estos sectores no se corresponde con la oficial, siendo esta de naturaleza ruderal y arvense sin interés especial para la conservación y no recogida dentro de la Directiva Hábitats como de interés para su conservación.

En mosaico con la vegetación nitrófila se puede observar de manera incipiente, aislada y en mal estado en cuanto a naturalidad, representatividad y conservación la aparición de algunas especies de matorral características de tomillares.

Como conclusión, en la nueva sectorización se observa que todos los suelos de naturaleza forestal y con hábitats se encuentran incluidos en el llamado Sistema General Natural de Espacios Libres, y por lo tanto protegidos. Con excepción de una zona (ver plano nº 1 anexo) que, aunque se presenta en la cartografía oficial como con hábitats de interés comunitario (5330) del tipo tomillares, se observa en campo que la vegetación



actual se corresponde con pastizales y vegetación nitrófila y de marcado carácter antrópico de escaso valor para la conservación y prácticamente nulo en su naturaleza forestal que se corresponde con el uso anterior de vertedero y escombrera.

Tampoco se reconocen especies incluidas en el Catálogo Regional de Protección de la Flora Silvestre (Decreto 50/2003).

**Delimitación del Paisaje Protegido "Humedal de Ajauque y Rambla Salada", así como del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos".**

Para la delimitación de las zonas solicitadas se adjuntan planos:

*Plano nº 2:* delimitación del Paisaje Protegido "Humedal de Ajauque y Rambla Salada"

*Plano nº 3:* delimitación del Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos"

Además se adjunta un CD con las capas de los dos espacios en formato .shp

**Condiciones definidas para el área NU/PE/EC del embalse**

La zona definida como NU/PE/EC del embalse está localizada al Oeste de la Presa de Santomera. Está incluida en el Paisaje Protegido del Humedal del Ajauque y Rambla Salada (Ley Regional 4/1992). Su planeamiento específico de protección deberá ser el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Humedal del Ajauque y Rambla Salada, con Aprobación Inicial en la Orden de 4 de Mayo de 2005 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En lo referente al Planeamiento Urbanístico y Territorial, el P.O.R.N. del Humedal de Ajauque y Rambla Salada establece lo siguiente:



### 3.4. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

#### 3.4.1. Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias de Planeamiento.

*El ámbito del PORN queda incluido en el territorio de los municipios de Fortuna, Abanilla, **Santomera** y Molina de Segura. El planeamiento urbanístico de estos municipios esta regido, en el caso de Molina de Segura por un Plan General Municipal de Ordenación Urbanística, y en el resto por Normas Subsidiarias de Planeamiento. Independientemente de la norma de planeamiento aplicable, la totalidad del área esta clasificado como Suelo No Urbanizable, pero dentro de esta categoría de suelo, la heterogeneidad en cuanto a vocación preferente, parcela mínima y condiciones de edificabilidad es bastante grande. Sintéticamente podemos hablar de:*

- *Suelo No Urbanizable de Secano (con una parcela mínima entre 20.000 y 50.000 m<sup>2</sup>)*
- *Suelo No Urbanizable de Regadío Tradicional (5.000 m<sup>2</sup>)*
- *Suelo No Urbanizable de Nuevos Regadíos (entre 5.000 y 20.000 m<sup>2</sup>)*
- *Suelo No Urbanizable Forestal (100.000 m<sup>2</sup>)*
- **Suelo No Urbanizable de Protección del Embalse de Santomera (no edificable)**
- *Suelo No Urbanizable de Protección de Viales (no edificable)*



**Delimitación, en el ámbito del sector SM-golf, de los terrenos de naturaleza forestal así como de las condiciones de ordenación y protección**

El presente apartado se refiere al análisis de las zonas forestales en relación al Sector SM-Golf, que se corresponde con la zona denominada "Rincón de los Cuadros" y "Lomas del Barranco Largo", estando limitada al noreste por la Rambla de Santomera y al noroeste por la Autovía A-7.

De manera general, en la zona del "Rincón de Los Cuadros" y "Lomas del Barranco Largo" se distinguen, dentro del terreno de carácter forestal, zonas con un alto grado de degradación y antropización y zonas bien conservadas.

En el ámbito del Sector SM-golf, se establece una delimitación de los terrenos forestales, de manera que se establecen dos zonas:

- Zonas forestales de valor ambiental, coincidentes con las zonas de mayor pendiente, en laderas tanto de umbría como de solana.
- Zonas forestales altamente degradadas y antropizadas sin valor ambiental, correspondientes con las zonas de vertedero y cultivo abandonado.

Esta zonificación viene reflejada en el plano adjunto nº 4. También se adjuntan las capas en formato .shp en el CD adjunto.

Siguiendo esta zonificación, el condicionado de actuación será el siguiente:

Zonas forestales de valor ambiental:

Estas zonas coinciden con el *Sistema General Natural de Espacios Libres* propuesto por el PGMO de Santomera, por lo que **no serán alteradas en ningún caso**, criterio que entendemos coherente con los valores allí presentes.

Zonas Forestales altamente degradadas y antropizadas sin valor ambiental:

Los valores ambientales a proteger son inexistentes en estas zonas.



### Afección a Vías Pecuarias

La afección a Vías Pecuarias se queda reflejada en el informe elaborado por los Técnicos de Conservación de Suelos y Vías Pecuarias, el cual se adjunta con el presente informe.

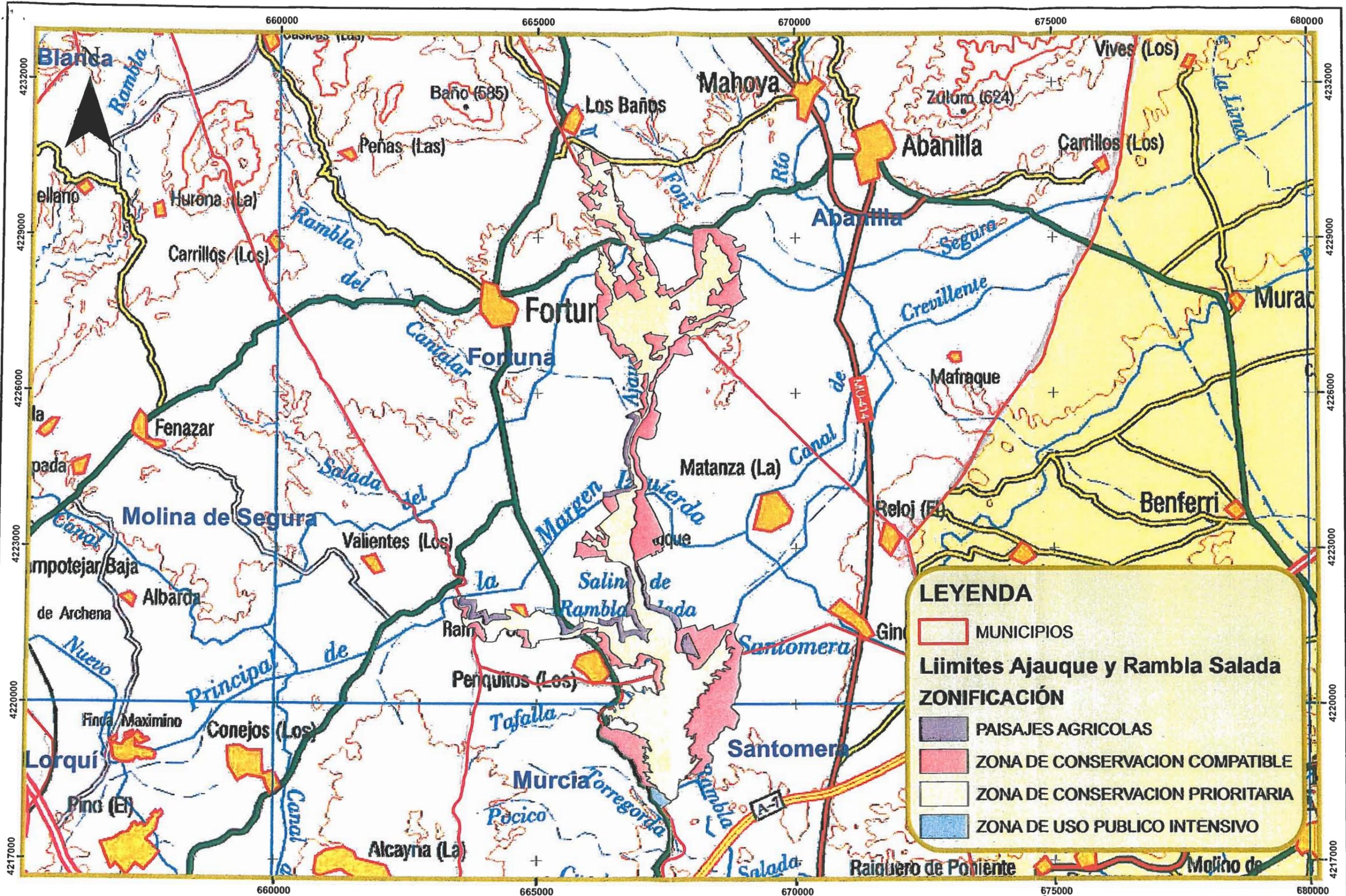
EL INGENIERO DE MONTES

Fdo. Juan Ignacio López del Castillo Guerrero

Vº Bº del JEFE DE SERVICIO

Fdo. Remigio Masía García





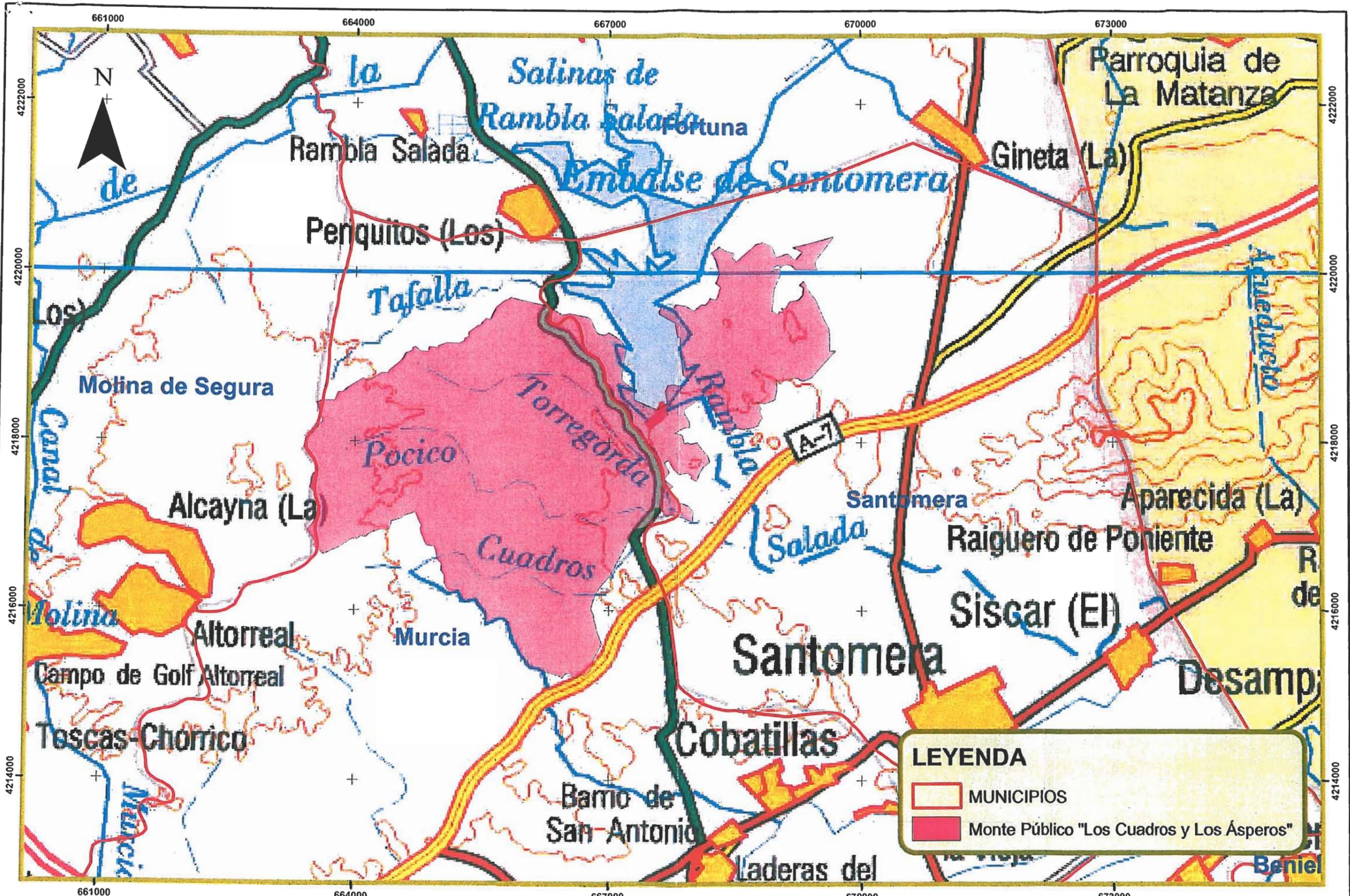
**LEYENDA**

- MUNICIPIOS

**Liimites Ajauque y Rambla Salada**

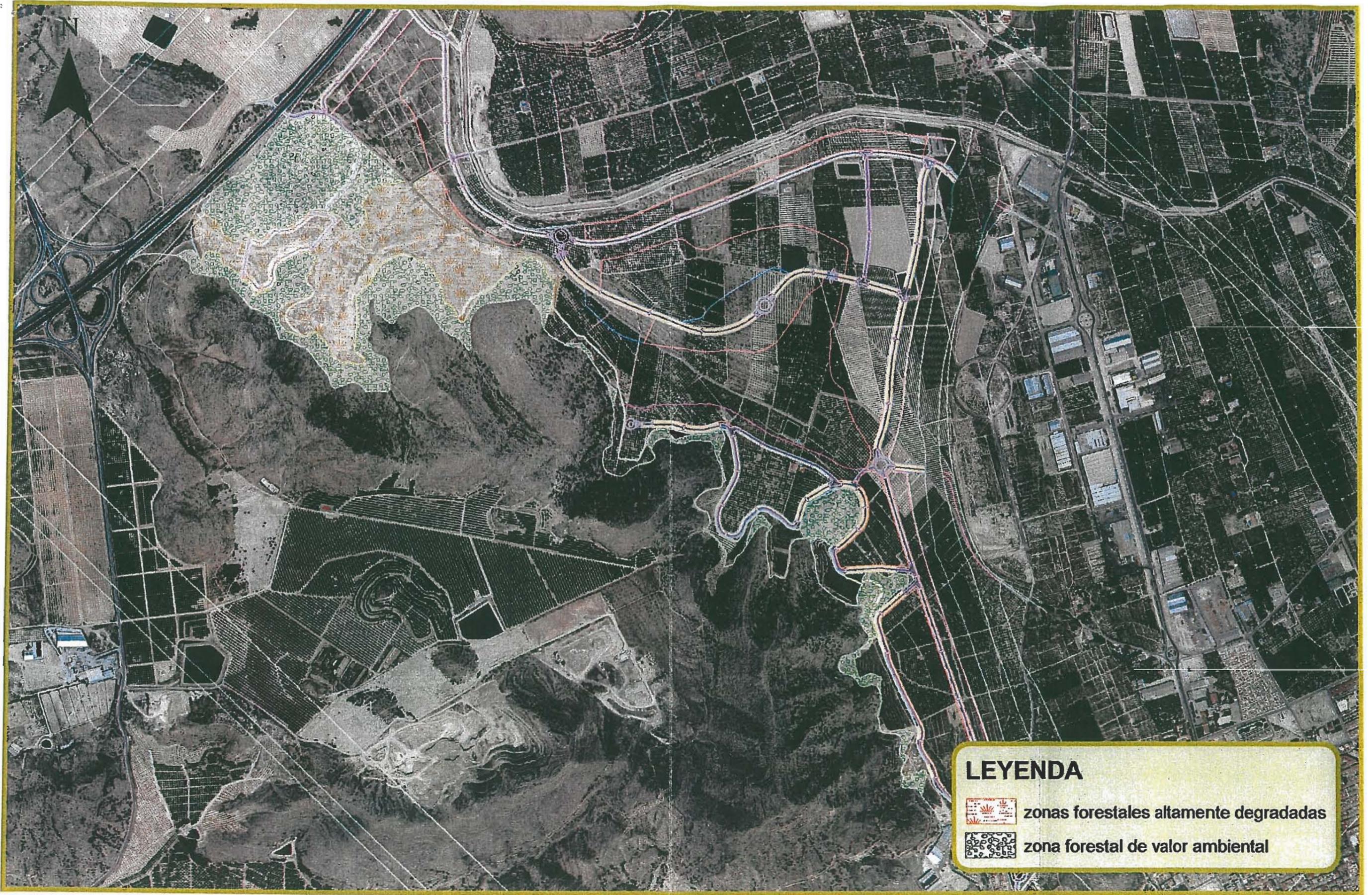
**ZONIFICACIÓN**

- PAISAJES AGRICOLAS
- ZONA DE CONSERVACION COMPATIBLE
- ZONA DE CONSERVACION PRIORITARIA
- ZONA DE USO PUBLICO INTENSIVO



**LEYENDA**

- MUNICIPIOS
- Monte Público "Los Cuadros y Los Ásperos"



**LEYENDA**


 zonas forestales altamente degradadas


 zona forestal de valor ambiental

**13.- ANEXO.- Escrito de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la CARM, por el cual se notifica al Ayuntamiento de Santomera que la Modificación nº 40 de las Normas Subsidiarias, relativa al Sector "H" ha sido superada por la aprobación definitiva parcial del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.**

A continuación, se incorpora como anexo, copia del escrito de la **Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio** de la **Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio** de la **CARM**, por el cual se notifica al Ayuntamiento de Santomera que la Modificación nº 40 de las Normas Subsidiarias, relativa al Sector "H" ha sido superada por la aprobación definitiva parcial del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.



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

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

V. Ibarra

Consej. OP Vvda y Ttae - Murcia  
R.E N.4756 29/01/09 H.10:04

Nuestra Referencia: 136/08 Planeamiento

Ruego recojan esta referencia en su contestación

Asunto: **Modificación de NN.SS. nº 40, Sector H**

Trámite: Informe art. 139 del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)



Sr. Alcalde Ayuntamiento de Santomera

Plaza Borreguero Artés, nº 1  
30140 **SANTOMERA (MURCIA)**

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio con Registro de Entrada de 3/6/08, relativa a **Modificación de NN.SS. nº 40, Sector H**, y del informe del Servicio de Urbanismo de esta Dirección General de fecha 23 de enero de 2009, se concluye que esta modificación de Normas Subsidiarias ha sido superada por la aprobación definitiva parcial del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

En Murcia, a 28 de enero de 2009  
DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Región de Murcia  
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio  
Excmo. Sr. D. Antonio J. Navarro Corchón



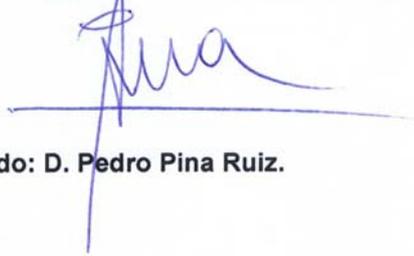
Pásese a:
PSM
Fecha: 3/02/2009
De:

**14.- Conclusión.**

Con la redacción del presente **DOCUMENTO-1** de **SUBSANACIÓN PARCIAL DE DEFICIENCIAS DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL P.G.M.O. de SANTOMERA** y en los términos en los que ha sido formalizado, entienden los redactores del mismo se han conseguido explicar adecuadamente la subsanación parcial de deficiencias y su justificación.

**Santomera, 5 de febrero de 2.009.**

EL ARQUITECTO DIRECTOR DEL P.G.M.O.



Fdo: D. Pedro Pina Ruiz.



EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo: D. Tomás Franco Pérez.