



001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30901>

# AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”

T.M. SANTOMERA.  
VERSION PRELIMINAR

### EXPEDIENTE

### FECHA

Noviembre de 2.021

**PROMOTOR:** Manufacturas Ruiz S.A., CIF.-A30107536, situada en el Polígono Industrial Alto Atalayas Naves 5-7-9 y 11 Cabezo de Torres (Murcia) Agrícolas Campollano S.L., C.I.F B-73.197.899., Av. Alto de las Atalayas, 231 Cabezo de Torres (Murcia).

**Ingeniero Técnico Industrial.  
D. Jose Angel Cascales Lopez.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
D. Diego Hernandez Gil.**



CASCALES LOPEZ  
JOSE ANGEL -  
27438776Y  
2022.07.26  
19:09:48 +02'00'

34815503N  
DIEGO ANGEL  
HERNANDEZ GIL  
(R: B73433930)

Firmado digitalmente por 34815503N/DIEGO ANGEL-HERNANDEZ GIL (R: B73433930)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13: Pleg 2001.1: Plegado 572477  
Fecha: 2022.07.26 19:09:48 +02'00'  
Versión: 2.0  
Firmado digitalmente por 34815503N/DIEGO ANGEL-HERNANDEZ GIL (R: B73433930)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13: Pleg 2001.1: Plegado 572477  
Fecha: 2022.07.26 19:09:48 +02'00'

# AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01" T.M. SANTOMERA.

MEMORIAS  
NORMAS URBANÍSTICAS  
PLAN DE ACTUACIÓN  
ESTUDIO ECONÓMICO  
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
ANEXO-1.-ESTUDIO HIDROLOGICOS.  
ANEXO-2.-FOTOGRAFICO.  
ANEXO 3.-ESTUDIO DE TRAFICO  
PLANOS  
RESUMEN EJECUTIVO  
ESTUDIO DEL PAISAJE  
ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL  
ESTUDIO DE MOVILIDAD  
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

**EXPEDIENTE**

**FECHA**

**Noviembre de 2021**

**PROMOTOR** Manufacturas Ruiz S.A., CIF.-A30107536, situada en el Polígono Industrial Alto Atalayas Naves 5-7-9 y 11 Cabezo de Torres (Murcia) Agrícolas Campollano S.L., C.I.F B-73.197.899., Av. Alto de las Atalayas, 231 Cabezo de Torres (Murcia).

**Ingeniero Técnico Industrial.  
D. Jose Angel Cascales Lopez.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
D. Diego Hernandez Gil.**



001471c7912120672407e80e2010e05q

# AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

## PROPUESTA DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"

T.M. SANTOMERA.

# MEMORIAS

**EXPEDIENTE**

**FECHA**

Noviembre de 2021

**PROMOTOR** Manufacturas Ruiz S.A., CIF.-A30107536, situada en el Polígono Industrial Alto Atalayas Naves 5-7-9 y 11 Cabezo de Torres (Murcia) Agrícolas Campollano S.L., C.I.F B-73.197.899., Av. Alto de las Atalayas, 231 Cabezo de Torres (Murcia).

**Ingeniero Técnico Industrial.**  
**D. Jose Angel Cascales Lopez.**  
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.**  
**D. Diego Hernandez Gil.**



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.iso?entidad=30901>

## PLANEAMIENTO DE DESARROLLO P.G.M.O. DE SANTOMERA

### PLAN PARCIAL.

## SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA- “CB”- UR/NS/IL/CB.- “CARRETERA DE BENFERRI”.

### PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”

## MEMORIAS

#### INDICE

|                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0 ANTECEDENTES.....</b>                                                                                                                                                                                                                     | <b>3</b>  |
| <b>1 MEMORIA GENERAL.....</b>                                                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, DE LOS FINES, OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL.....                                                                                                                             | 5         |
| 1.2 ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.....                                                                                                                                                                                             | 6         |
| <b>2 MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>                                                                                                                                                                                            | <b>7</b>  |
| 2.1 EMPLAZAMIENTO Y LÍMITES.....                                                                                                                                                                                                               | 7         |
| 2.2 SUPERFICIES.....                                                                                                                                                                                                                           | 8         |
| 2.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....                                                                                                                                                                                              | 8         |
| 2.3.1 GEOGRÁFICAS.....                                                                                                                                                                                                                         | 8         |
| 2.3.2 GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.....                                                                                                                                                                                                            | 8         |
| 2.3.3 TOPOGRÁFICAS.....                                                                                                                                                                                                                        | 13        |
| 2.3.4 CLIMÁTICAS.....                                                                                                                                                                                                                          | 13        |
| 2.4 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.....                                                                                                                                                                                                         | 14        |
| 2.4.1 USOS DE LOS TERRENOS.....                                                                                                                                                                                                                | 14        |
| 2.4.2 USOS DE LAS EDIFICACIONES.....                                                                                                                                                                                                           | 14        |
| 2.4.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.....                                                                                                                                                                                | 15        |
| 2.4.3.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS QUE ES NECESARIO MODIFICAR.....                                                                                                                                                              | 15        |
| 2.4.3.2 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS DE APOYO.....                                                                                                                                                                                | 15        |
| 2.4.4 SITUACIONES DE EMERGENCIA.....                                                                                                                                                                                                           | 22        |
| 2.4.4.1 Riesgos sísmicos.....                                                                                                                                                                                                                  | 22        |
| 2.4.4.2 Riesgos por vulnerabilidad de la zona ante un posible accidente de mercancías peligrosas.....                                                                                                                                          | 22        |
| 2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....                                                                                                                                                                                                  | 22        |
| 2.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.....                                                                                                                                                                                              | 24        |
| <b>3 MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL CON RELACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL (P.G.M.O. DE SANTOMERA – APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL) Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN.....</b> | <b>29</b> |
| <b>4 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>47</b> |
| 4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....                                                                                                                                                                                                | 47        |
| 4.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.....                                                                                                                                                                                       | 48        |
| 4.3 CRITERIOS PARA FACILITAR LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.....                                                                                                                                                                                  | 49        |
| 4.3.1 ASIGNACIÓN DE USOS Y ZONAS.....                                                                                                                                                                                                          | 50        |
| 4.3.2 CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.....                                                                                                                                                                                                        | 50        |
| 4.4 NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EN LAS EDIFICACIONES.....                                                                                                                                                                   | 50        |
| 4.5 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.....                                                                                                                                                                                              | 51        |
| 4.5.1 ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.....                                                                                                                                                                                                   | 51        |
| 4.5.2 SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....                                                                                                                                  | 52        |
| 4.5.3 SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....                                                                                                                                    | 52        |
| 4.5.4 CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES - (VIARIO).....                                                                                                                                                                            | 53        |
| 4.5.4.1 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES Y DE SU ENLACE CON SISTEMA GENERAL COM UNICACIONES.....                                                                                                                          | 53        |
| 4.5.4.2 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES - PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.....                                                                                                                                                    | 57        |
| 4.5.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.....                                                                                                                                                                        | 58        |
| 4.5.5.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....                                                                                                                                                                                                     | 58        |
| 4.5.5.2 RED DE RIEGO.....                                                                                                                                                                                                                      | 60        |
| 4.5.5.3 REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES. ZONAS VERDES DE LAMINACION.....                                                                                                                                                                      | 61        |

1/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.5.4  | ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.....                                       | 64        |
| 4.5.5.5  | OTROS SERVICIOS PREVISTOS. TELECOMUNICACIONES Y GAS. ....                      | 65        |
| 4.5.6    | MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA .....                                                 | 66        |
| 4.5.7    | EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS. ....                 | 66        |
| 4.5.8    | ASIGNACIÓN DE USOS Y DESTINO DE LOS TERRENOS. ....                             | 66        |
| 4.5.9    | SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....                                                | 67        |
| 4.5.10   | ÁREAS DE EQUIPAMIENTOS. ....                                                   | 67        |
| 4.6      | PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01" – DATOS NUMÉRICOS GENERALES. ....              | 67        |
| 4.6.1    | SECTOR "CB-01" – JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. ....                      | 67        |
| 4.6.1.1  | CONSIDERACIONES GENERALES. ....                                                | 67        |
| 4.6.1.2  | PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS DIVERSOS USOS. ....                                | 68        |
| 4.6.1.3  | CUADROS RESUMENES. ....                                                        | 68        |
| 4.6.1.4  | CESIONES AL MUNICIPIO. ....                                                    | 68        |
| <b>5</b> | <b>5.- COMUNICACIONES CON LOS ORGANISMOS SECTORIALES. ....</b>                 | <b>69</b> |
| 5.1      | INFORME DE LA COMPAÑÍA "AGUAS DE SANTOMERA".....                               | 69        |
| 5.2      | INFORME DE LA COMPAÑÍA DE TELECOMUNICACIONES "TELEFONICA". ....                | 72        |
| 5.3      | INFORME DE MINISTERIO DE INDUSTRIA Y LA COMPAÑÍA DE GAS. ENAGAS.....           | 74        |
| 5.4      | INFORME DE CARRETERAS DEL ESTADO. DEMARCACION DE MURCIA. ....                  | 95        |
| 5.5      | CONTESTACION MANCOMUNIDAD DE CANALES DEL TAIBILLA. ....                        | 115       |
| 5.6      | INFORME DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL SEGURA.....                       | 117       |
| 5.7      | INFORME DE LA CONSEJERIA DE CULTURA. SERVICIO DE PATRIMONIO. ....              | 127       |
| 5.8      | INFORME DE LA COMPAÑÍA IBERDROLA. ....                                         | 134       |
| 5.9      | DG DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA. CONSEJERIA DE FOMENTO E INFRAESTRUCTURAS..... | 150       |
| 5.10     | DG DE MEDIO AMBIENTE SERVICIO DE INFORMACION E INTERGRACION AMBIENTAL .....    | 156       |
| 5.11     | DG DE CARRETERAS DE CARM.....                                                  | 159       |
| 5.12     | DG DE SEGURIDAD Y EMERGENCIAS .....                                            | 164       |
| 5.13     | D.G. DE MEDIO NATURAL.....                                                     | 168       |
| 5.13.1   | OFICINA DE IMPULSIO ECONOMICO DEL MEDIO AMBIENTE .....                         | 168       |
| 5.13.2   | SERVICIO DE FOMENTO DEL MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO.....                 | 206       |
| 5.14     | SERVICIO DE SANIDAD AMBIENTAL.....                                             | 237       |



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01". Municipio de SANTOMERA

# MEMORIAS

### 0 ANTECEDENTES.

El planeamiento general de Santomera está sujeto a la Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 7 de agosto de 2008, relativa a Aprobación Definitiva Parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera. Expte.: 225/01 de planeamiento, con publicación 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, contemplando dicho planeamiento general y dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado del entorno de Santomera, la delimitación de un sector de uso Actividades Económicas de uso industria Ligera con clasificación SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-"CB"-UR/NS/IL/CB.- "CARRETERA DE BENFERRI", para que con el correspondiente planeamiento de desarrollo (Avance de Planeamiento y Plan Parcial), gestión urbanística y urbanización, se permita dentro de su ámbito, la ordenación pormenorizada y la transformación del mismo con destino de uso antes mencionado.

Por los motivos antes expresados, y ante el encargo de un grupo de propietarios de terrenos del referido Sector; Manufacturas Ruiz S.A., CIF-A30107536, situada en el Polígono Industrial Alto Atalayas Naves 5-7-9 y 11 Cabezo de Torres (Murcia) y Agrícolas Campollano S.L., C.I.F B-73.197.899., Av. Alto de las Atalayas, 231 Cabezo de Torres (Murcia). Todos como propietarios mayoritarios de los terrenos contemplados en el SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-"CB"-UR/NS/IL/CB.- "CARRETERA DE BENFERRI", se procede por los ingenieros que suscribe a la redacción del presente Avance de Planeamiento, siendo el presente documento posterior al "Avance de Planeamiento o sectorización" presentado con anterioridad en este Ayuntamiento.

El presente documento desarrolla lo reflejado en el P.G.M.O. de Santomera con aprobación definitiva parcial y a la Sectorización, en cuanto a determinaciones del mismo para el denominado SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-"CB"-UR/NS/IL/CB.- "CARRETERA DE BENFERRI", estando situados los referidos terrenos en la zona de Santomera y colindante por el Norte con la Carretera de Benferri y por el Sur con la Autovía A-7, próximo al límite con la provincia de Alicante.

Con fecha de 05 de diciembre de 2019 se obtuvo la resolución General de Medio Ambiente por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Parcial CB-01 en Suelo Urbanizable no sectorizado, el área CB de la Matanza (TM SANTOMERA) (EAE 20170021).

Se ha emitido el Informe Ambiental estratégico determinándose que el Plan Parcial CB-01 en el suelo urbanizables no sectorizado, área CB de la Matanza (T.M. Santomera) puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, debiéndose someter a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

3/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)

Se redactó un documento de alcance teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas con lo establecido en el art 30 y no será preciso realizar las consultas reguladas en el art.19 de la Ley 21/2013.

De acuerdo con el art. 17.3 de la ley 12/2013, se elaboró el estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas prevista en los art. 20,21,22 y 23 será de quince meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

Para ello, el promotor deberá indicar al órgano sustantivo la fecha de dicha notificación y el órgano sustantivo deberá emitir informe comprobado que se ha cumplido el plazo indicado e el art. 17.3 antes de remitir el mismo junto al justificante del pago de la diferencia de la tasa de evaluación estratégica ordinaria y del resto del expediente de evaluación ambiental estratégica según el artículo 24.1 de la ley 21/2013.

Conforme a los art. 20,21,22,23 y 24 se redacta al presente "Plan Parcial", ya que se realizó la evaluación ambiental simplificada y se tienen en cuenta todos los informes sectoriales de la ley se redacta el plan inicial o del plan.

El 18 de enero de 2021 se certifica el acuerdo de la Junta de Gobierno de esa Corporación Municipal, de apertura del trámite de información pública, consultas y solicitud de informes según art. 21 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental del Plan Parcial del Sector CB-01 de Matanzas – Santomera.

Posteriormente se han recibido las consultas y solicitudes de informes y se propone el presente plan Parcial con todas las subsanaciones de información pública para la aprobación inicial.



001471c7912120672407e80e2010e05q

## 1 MEMORIA GENERAL.

### 1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, DE LOS FINES, OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE PLAN PARCIAL.

En el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera se analiza la estructura general de la ordenación territorial del término municipal de Santomera, la agrupación y compactación del suelo edificable en el entorno del núcleo urbano de Santomera y una serie de razones que aconsejaron la delimitación del SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-“CB”-UR/NS/IL/CB.- “CARRETERA DE BENFERRI”, como suelo urbanizable no sectorizado con destino al uso DE ACTIVIDADES ECONOMICAS de INDUSTRIA LIGERA.

Por tratarse éste de un expediente de planeamiento de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación queda justificada la delimitación del Sector en el propio planeamiento general, quedando tan solo aquí justificar el cumplimiento de los parámetros y determinaciones recogidos en el mismo.

La actuación representa, según la ficha del PGOU es de 1.379.111,00 m<sup>2</sup>, de las que dichas empresas quieren sectorizar en dos unidades de actuación con un área total de 453.419 m<sup>2</sup> que al excluir las zonas de dominio público generado por las expropiaciones de carreteras del estado y carretera local de Benferri se obtienen una superficie que genera edificabilidad de 449.834 m<sup>2</sup>. Se ha realizado una propuesta de sectorización con el objetivo de desarrollar en dos unidades de actuación UA1 y UA2 el sector. Las superficies respectivas son 234.945,00 m<sup>2</sup> y 214.889,00 m<sup>2</sup> resultantes de restar las zonas de dominio público.

Siguiendo con el procedimiento de desarrollo de lo establecido en el planeamiento general, procede ahora la tramitación del Plan Parcial del SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-“CB”-UR/NS/IL/CB.- “CARRETERA DE BENFERRI”, como paso fundamental para, a partir de la delimitación y determinaciones contemplados para el mismo, precisar la ordenación pormenorizada y su diseño completo, al igual que la definición de sus usos pormenorizados y las condiciones de urbanización y edificación que nos permitirán acometer a continuación los siguientes escalones del proceso para poder llegar finalmente a la patrimonialización de las edificaciones de uso residencial que se necesitan.

Por lo tanto, esta Versión inicial de Plan Parcial responde a la conveniencia de desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera y por ende al cumplimiento de los fines generales previstos en el mismo.

5/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

## 1.2 ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

Para la redacción de la presente documentación técnica se han tenido en cuenta el conjunto de la legislación que sobre Planes Parcial se encuentra en vigor;

### LEGISLACIÓN BÁSICA ESTATAL:

- **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de junio, por el que se aprueba el **TEXTO REFUNDIDO de la LEY DE SUELO**, publicado en el BOE nº 154 de 26 de junio de 2008.
- **Ley 9/2006**, de 28 de abril, **sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente**, publicada en BOE nº 102 de 29 de abril de 2006.
- **Ley 37/2015** de 29 de **septiembre de Carreteras y su Reglamento General** (RD 1812/1994 de 2 de septiembre). Especialmente se cumplirán las condiciones de usos y defensas de carreteras del Estado sobre todo el art 111 de Uso y Defensas del Reglamento 1812/1994.
- **Ley 21/2013**, de 9 de diciembre, de **evaluación ambiental**.

### LEGISLACIÓN EXCLUSIVA Y DE DESARROLLO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA:

- **Ley 13/2015**, de 30 de marzo, de **ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia**.
- **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia**, aprobados definitivamente según Decreto nº 102/2006 del Consejo de Gobierno de la CARM de fecha 8 de junio de 2006, publicado en BORM nº 137 de 16 de junio de 2006.
- Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de 12 noviembre de 2007, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica de determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico, publicada en el BORM nº 263 de 14 de noviembre de 2007.
- **Ley 13/2007**, de 27 de diciembre, de **modificación de la Ley 1/1995, de 8 de marzo**, de Protección del medio ambiente de la Región de Murcia, y de la **Ley 10/2006, de 21 de diciembre**, de Energías Renovables y Ahorro y Eficiencia Energética de la Región de Murcia, **para la Adopción de Medidas Urgentes en Materia de Medio Ambiente**, publicada en el BORM nº 18 de 22 de enero de 2008.

### LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

- **Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística de 1978**, vigentes en virtud de la Disposición Transitoria Octava de texto refundido de la **Ley del Suelo de la Región de Murcia**.

Se han tenido en cuenta tanto lo relativo a jerarquía, determinaciones y documentación de los Planes Parciales, Arts. 105, 106 y 123 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y la Legislación Autonómica sobre competencias y trámites de aprobación, así

6/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

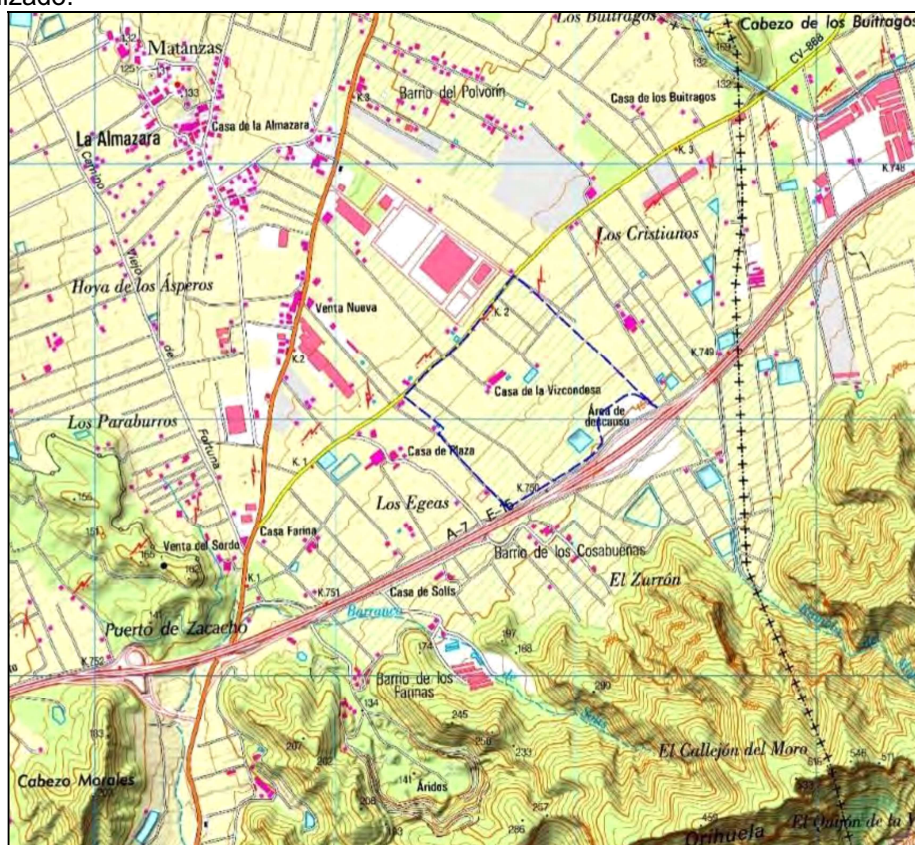
como las determinaciones que se contienen en el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera y que deben ser tenidas en cuenta en las determinaciones de los instrumentos de desarrollo del mismo.

## 2 MEMORIA DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1 EMPLAZAMIENTO Y LÍMITES.

El área completa del Suelo Urbanizable No Sectorizado “Área CB” tiene una superficie 1.379.111,00 m<sup>2</sup>, linda por el Norte con la carretera CV-868, por el Sur con la vía de servicio de la Autovía A-7, por el Este, con el término de la Provincia de Alicante y por el Oeste con la carretera MU-414. La zona de propuesta de sectorización engloba una área de 453.419,00 m<sup>2</sup> situada entre los parajes de “Los Egea” o “Casa de Plaza” y el paraje de “Los Cristianos”, situándose el sector en la zona central del área a desarrollar, englobando la conocida como “Casa de la Vizcondesa”.

El Sector se corresponde con exactitud con el previsto en el Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Santomera con aprobación definitiva parcial, y por lo tanto en sí mismo queda justificado, con independencia de que sus límites se consideren adecuados en función de sus características geográficas para acoger el sector ya urbanizado.



Plano de situación general del sector en la zona al Norte del Núcleo de Santomera.

7/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30901>



## 2.2 SUPERFICIES.

La superficie total del ámbito según la ficha del PGOU es de 1.379.111,00 m<sup>2</sup>, de las que dichas empresas quieren sectorizar en dos unidades de actuación con un área total de 449.834,00 m<sup>2</sup> excluyendo las zonas de dominio público generado por las expropiaciones de carreteras del estado y carretera local de Benferri.

Se ha realizado una propuesta de sectorización con el objetivo de desarrollar en dos unidades de actuación UA1 y UA2 el sector. Las superficies respectivas son 234.935 m<sup>2</sup> y 214.889 m<sup>2</sup>.

## 2.3 CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

### 2.3.1 GEOGRÁFICAS.

La orografía es de caída desde Noroeste a Sureste con una cota máxima próxima a la autovía de 147 metros y mínima próxima a la carretera de Benferri (CV-868) de 111 metros.

No se dispone de líneas de flujo concentrado de aguas de escorrentía dada la orografía del terreno, si bien y observando la descripción topográfica estas tienen flujos difusos provocado por las terrazas de los campos de cultivo y por la ausencia de ramblas de consideración.

### 2.3.2 GEOLÓGICAS Y GEOTÉCNICAS.

Para la redacción de este apartado se tendrá en cuenta el "Informe del Estudio del Terreno" realizado por geólogo de la empresa SINGEOTEB en Julio del año 2015.

El subsuelo de la zona objeto de estudio, según se observó durante las visitas de inspección giradas, a la vista de los materiales obtenidos en las calicatas realizadas y hasta la profundidad alcanzada, está formado principalmente por los siguientes materiales clasificados para su explicación en tres niveles:

#### NIVEL 1:

Está compuesto por suelo vegetal, tierras de labor y rellenos principalmente granulares de origen natural, así como materiales removidos para tareas de cultivo. Se extiende en la gran mayoría del área de actuación, con espesores prácticamente nulos donde la costra calcárea aflora superficialmente, hasta unos 0,60 m. No descartándose puntos donde este espesor pueda ser superior.



001471c7912120672407e80e2010e05q

## **NIVEL 2:**

Está formado por limos arenosos levemente encostrados con arcillas aisladas. Se ha detectado en las calicatas 1, 2, 3 y 4, es decir en la parte Noroeste de la zona estudiada. Los espesores observados son los siguientes:

| Puntos de investigación | Intervalo de profundidad (m) | Espesor (m) |
|-------------------------|------------------------------|-------------|
| C-1                     | 0,5 a 1,4                    | 0,9         |
| C-2                     | 0,5 a 1,7- 1,9               | 1,2-1,4     |
| C-3                     | 0,4-0,5 a 2,3                | 1,8-1,9     |
| C-4                     | 0,4 a 0,9                    | 0,5         |

Se aprecia que los espesores de este nivel son variables y desaparecen hacia el Sur y Este.

## **NIVEL 3:**

Los materiales incluidos en este nivel son fundamentalmente gravas con arenas y limos, con un grado de cementación variable, que llega a formar costras calcáreas de tipo conglomerático con aspecto de roca, donde la cementación es más elevada.

El grado de cimentación y espesor de la costra calcárea es variable de una zona a otra. Por lo general en el Norte y Noroeste es inferior. Por el contrario, en el centro, zonas sin cultivos y Sur (próximo a los relieves de la sierra de Orihuela), el grado de cimentación y tamaño de grano de los materiales es mayor, siéndolo previsiblemente también el espesor.

Indicar que debido a los movimientos de tierras para cultivo, la costra calcárea ha sido parcialmente arrancada y/o removida en varias zonas, presentando el aspecto de materiales granulares tipo bolos, gravas con arenas y limos.

Exceptuando el nivel 1, podemos indicar que se trata de depósitos aluvio-coluviales de edad Cuaternario, acumulados en ambientes de energía medio-altos. Se trata de una formación glacis

La existencia de costra calcárea es indicativa de temporadas de pocas lluvias y elevada evaporación, típico de los climas mediterráneos de la zona, esto producía la precipitación de los carbonatos en los niveles más a techo, dando resistencia a los materiales y un aspecto pseudorocoso-rocoso.

A continuación, se definirán las características de las diferentes unidades geotécnicas consideradas, en función de los resultados de los ensayos de campo "in situ" y los de laboratorio sobre las muestras ensayadas.

Unidad geotécnica 1 (UG-1): Se incluye en esta unidad los materiales del NIVEL 1, descritos en el apartado anterior.

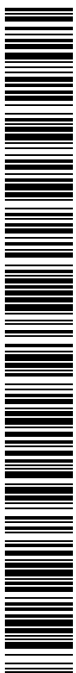
Las propiedades son variables dependiendo de su origen. El suelo vegetal y los que contengan restos antrópicos los consideramos no aptos. Los que provengan de origen natural (de terreno de los alrededores, de tipo fundamentalmente granular), dispondrán de unas

9/241



001471c7912120672407e80e2010e05q





001471c7912120672407e80e2010e05q

características similares a los mismos, pero con una capacidad portante inferior, así como un menor grado de consolidación.

Unidad geotécnica 2 (UG-2): Se incluye en esta unidad los materiales del NIVEL 2, del apartado anterior.

#### Ensayos de identificación

En la siguiente tabla se exponen los resultados obtenidos de los ensayos de identificación sobre muestras extraídas:

| Ensayo | Cota<br>(m) | Pasa<br>0,08 | Límites de Atterberg |      |     | Proctor Modif. |        | S.<br>Sol. | M.<br>Org. | CUSC |
|--------|-------------|--------------|----------------------|------|-----|----------------|--------|------------|------------|------|
|        |             |              | LL                   | LP   | IP  | H.op           | D. Max |            |            |      |
| C-1    | 0,8 a 1,1   | 76           | 24,1                 | 18,0 | 6,1 | 10,9           | 19,5   | 0,21       | 0,41       | CL   |

Donde:

- C: Calicata.
- Pasa 0,08: % de material que pasa por el tamiz 0,080 UNE.
- Proctor Modif.: Proctor modificado.
- H. op.: humedad óptima (%).
- D. max.: densidad máxima seca (kN/m<sup>3</sup>).
- S. Sol: Sales Solubles (gil).
- M. Org.: Materia orgánica (%).
- CUSC: Clasificación Unificada de Suelos de Casagrande

El contenido de sulfatos es del 0,15%

Se trata de materiales con un elevado contenido en finos y una baja plasticidad.

Algunos parámetros estimados a partir de los ensayos realizados y según bibliografía consultada (Grundbau Taschenbuch, anejo D del DB SE-C del CTE y Luis Bañón Blázquez) son:

| Parámetros           | Valores                                 |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Ángulo de rozamiento | 25 - 30°                                |
| Cohesión efectiva    | 10,0 - 20,0 kPa                         |
| Densidad aparente    | 18 - 20 kN/m <sup>3</sup>               |
| Permeabilidad        | 10 <sup>-6</sup> - 10 <sup>-8</sup> m/s |

A la vista de la excavabilidad, podemos decir que la compacidad estimada por lo general será media.

Unidad geotécnica 3 (UG-3): Hemos incluido en esta unidad los materiales del NIVEL 3, del apartado anterior.

#### Ensayos de identificación

En la siguiente tabla exponemos los resultados obtenidos de los ensayos de identificación sobre muestras extraídas:

| Ensayo | Cota (m)  | Pasa<br>0,08 | Límites de Atterberg |      |     | Proctor Modif. |        | S.<br>Sol. | M.<br>Org. | CUSC |
|--------|-----------|--------------|----------------------|------|-----|----------------|--------|------------|------------|------|
|        |           |              | LL                   | LP   | IP  | H.op           | D.max. |            |            |      |
| C-7    | 0,6 a 0,7 | 24           | 25,2                 | 19,7 | 5,5 | --             | --     | --         | --         | --   |
| C-10   | 1,1 a 1,3 | 35           | 22,5                 | 19,3 | 3,2 | 8,2            | 21,0   | 0,42       | 0,53       | GM   |

Donde:

- C: Calicata.
- Pasa 0,08: % de material que pasa por el tamiz 0,080 UNE.
- Proctor Modif.: Proctor modificado.
- H. op.: humedad óptima (%).
- D. max.: densidad máxima seca (kN/m<sup>3</sup>).
- S. Sol: Sales Solubles (gil).
- M. Org.: Materia orgánica (%).
- CUSC: Clasificación Unificada de Suelos de Casagrande

El contenido de sulfatos es del 0,37%.

En los horizontes de baja o nula cementación, se trata de materiales de carácter mayoritariamente granular, aunque el contenido en finos en algunos horizontes es significativo. En los horizontes más cementados las propiedades son pseudorocosas-rocosas.

Algunos parámetros estimados a partir de los ensayos realizados y según bibliografía consultada (Grundbau Taschenbuch, anejo D del DB SE-C del CTE y Luis Bafton Blázquez) son:

| Gravas con arenas y limos    |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Parámetros                   | Valores                                 |
| Ángulo de rozamiento interno | 32 - 38°                                |
| Cohesión efectiva            | 0,0 - 10,0 kPa                          |
| Densidad aparente            | 19 - 20 kN/m <sup>3</sup>               |
| Permeabilidad                | 10 <sup>-3</sup> - 10 <sup>-5</sup> mis |
| Costra calcárea              |                                         |

11/241



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

| Parámetros                   | Valores          |
|------------------------------|------------------|
| Ángulo de rozamiento interno | 32 - 38°         |
| Cohesión efectiva            | 50,0 - 250,0 kPa |
| Densidad aparente            | 20 - 22 kN/m3    |
| Permeabilidad                | 10-4 - 10-7 mis  |

A la vista de la excavabilidad, podemos decir que la compacidad estimada será media a elevada.

Conclusiones de los resultados:

Del estudio de los resultados de los ensayos geotécnicos e interpretación de los resultados podemos ver que El nivel 1 está formado por material vegetal o suelo vegetal con espesores en torno a 60 cm, los cuales deberán ser retirados para desarrollar los viales del Plan Parcial. Suelos inadecuados.

El nivel 2 está formado por limos arenosos encostrados con espesores en torno a 1.00 metro que pueden ser clasificados como suelos tolerables. La excavabilidad es media.

El nivel 3 está formado por gravas con arenas que en función de los resultados y ensayos podemos clasificar como suelos tolerables.

Por tanto, estimamos un CBR de los suelos tolerables en mayor que 3 y condiciones de cimentación en el nivel 3 Gravas arenosas y costra calcárea. Las tierras del nivel 2 y 3 por tanto serán óptimas para empleo en núcleo y cimientos de terraplenes, debiendo conservar la capa vegetal del nivel 1 para zonas verdes y reforestaciones.

### 2.3.3 TOPOGRÁFICAS.

El Sector posee una topografía entorno al 3,50-5,00% en sentido Norte-Sur, con una ligera pendiente del orden del 0,50-2,00 % en sentido Este a Oeste.

Se debe destacar que el diseño y trazado de los viales del Plan Parcial respeta la topografía suave descrita con anterioridad, para hacer mínimos movimientos de tierras. (Pendientes máximas en los viales de 6% a través de ejes perpendiculares a la línea de máxima pendiente del terreno y entre 0.50% y 2.00% según ejes paralelos a las líneas de nivel. Cumplimiento por tanto de la Ley de Accesibilidad.

Se dispone en el interior del Sector dos núcleos de edificaciones residenciales de los antiguos propietarios con una superficie de aproximadamente 1.606 m<sup>2</sup>, anexo a la cual existe dos almacenes ligados a la explotación agrícola de la zona de 205 m<sup>2</sup> y 102 m<sup>2</sup> respectivamente. Estas edificaciones conforman el denominado paraje "Casas de la Vizcondesa".

Destacar que en la zona central del sector y al norte de las edificaciones existentes tres balsas, dos para acumular agua de riego (312 m<sup>2</sup> y 1.035 m<sup>2</sup> de superficie en planta) y la tercera para acumular agua de lluvia (1.708 m<sup>2</sup> de superficie en planta), se denota que ambas estructuras de riego están en desuso o abandonadas por su estado de conservación. El valor de la indemnización será fijado en el proyecto de reparcelación.

### 2.3.4 CLIMÁTICAS.

El clima es el propio de la Región en general y el de la Huerta de Murcia en particular, seco, con una importante proporción de horas de soleamiento anual y lluvias torrenciales ocasionales que pueden producir en momentos determinados una importante escorrentía.

Por su entorno u orientación no se produce microclimas que agraven o beneficien de manera especial a nuestro sector. Todos los terrenos objeto de Plan Parcial se encuentran situados en la margen izquierda del Río Segura, influido por los regadíos y cultivos de su vega con una climatología típicamente mediterránea.

La temperatura oscila entre 0,5°C (enero 1969) y los 40° C (julio 1966) aunque las medias son más benignas oscilando entre los 10° C en febrero de 1.969 y los 30 °C en septiembre de 1966, siendo como se ve una temperatura muy apta para la actividad residencial.

De acuerdo con la normativa en vigor, el coeficiente de transmisión térmica a considerar en los cerramientos de los proyectos de edificación sería de; K = 1,5 Kcal / h.m<sup>2</sup> C°.

La zona donde se sitúa la actuación se caracteriza por las variaciones bruscas del volumen de agua de recogida.

13/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.iso?entidad=30901>

Los índices medios de precipitaciones en los últimos años son los siguientes:

|         |               |            |               |
|---------|---------------|------------|---------------|
| ENERO   | 63,20 litros. | JULIO      | 0,50 litros.  |
| FEBRERO | 23,50 litros. | AGOSTO     | 6,00 litros.  |
| MARZO   | 12,50 litros. | SEPTIEMBRE | 34,50 litros. |
| ABRIL   | 30,60 litros. | OCTUBRE    | 67,60 litros. |
| MAYO    | 24,50 litros. | NOVIEMBRE  | 29,20 litros. |
| JUNIO   | 37,20 litros. | DICIEMBRE  | 43,50 litros. |

El factor humedad no es básico en nuestro ámbito, encontrándonos en una zona seca, pero con matizaciones debidas a la influencia ambiental de los regadíos. La humedad relativa puede variar entre 60 y 70 por ciento a lo largo del año.

La presión atmosférica es prácticamente igual a la presión al nivel del mar, dada la escasa altitud de los terrenos (40,00 metros), podemos por tanto cifrar su media en 758 mm.

El reducido tamaño del Sector, considerándolo desde una óptica Territorial, nos indica la improcedencia de un análisis climático más exhaustivo, pues no existen factores que lo diferencien de su entorno, ni tampoco se van a introducir con los nuevos usos que en el Plan Parcial se proponen.

## 2.4 ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS.

Los terrenos que se desean ordenar pormenorizadamente, gestionar y urbanizar se encuentran en parte cultivados de cítricos y en otra abandonados, en algunos casos con edificaciones de acuerdo con lo reflejado en el apartado **2.3.3. Topográficas**, de esta Memoria.

### 2.4.1 USOS DE LOS TERRENOS.

En la actualidad, de acuerdo con lo reflejado en el Plano de Información (IF-7.- USOS DEL SUELO), la zona objeto de este Plan Parcial, está claramente delimitada, encontrándonos con terrenos básicamente destinados al uso agrícola y que en la actualidad están en barbecho o abandonados los de la zona central y en explotación de cítricos los situados al oeste y este del sector.

Como se ha indicado anteriormente e incluidas dentro de los terrenos delimitados por el sector, existen en su interior tres edificaciones terminadas y en uso, un núcleo residencial y dos almacenes o garajes de uso agrícola.

### 2.4.2 USOS DE LAS EDIFICACIONES.

En el interior y zona central del ámbito, las tres edificaciones, se destina la primera de superficie en planta 1.606 m<sup>2</sup> ellas al uso residencial vacacional y las dos segundas tipo almacenes o garajes 205 m<sup>2</sup> y 102 m<sup>2</sup>, las cuales quedarán dentro de una manzana industrial, por cuanto el sentido principal de la ordenación del presente Plan Parcial de desarrollo es el de recoger lo ya construido, así como permitir su ampliación dentro de los parámetros edificatorios previstos por el planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado de referencia.

14/241

#### 2.4.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

En la actualidad, y de manera resumida ya que este aspecto será desarrollado posteriormente las infraestructuras afectadas se resumen en los siguientes puntos:

- ✓ Conducción de MCT DN 1200 mm desplazar.
- ✓ Apoyos y líneas de baja y media tensión, existen dos líneas aéreas de alta tensión, la línea 132 kv de San Felix-Rocamora y la línea LAAT 66 kv de Espinardo-Rocamora.
- ✓ Instalaciones agrícolas de riego. Canales y redes de riego.
- ✓ Balsas de riego. **Se mantendrá la balsa para anidación de aves acuáticas rebajando su altura a unos 50 cm para integrarla con las zonas verdes y se adecuará al entorno dentro de la zona de Espacios verdes de la UA-1-EV3.**
- ✓ Red de gas de distribución.
- ✓ Red de agua potable FC32 mm de abastecimiento a la casa de la Vizcondesa.
- ✓ Carreteras del Estado (A-7)

##### 2.4.3.1 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS QUE ES NECESARIO MODIFICAR.

Ya se ha indicado anteriormente que uno de los condicionantes que se han tenido en cuenta para su desarrollo es su posición estratégica en el **PGMOU**, coherente con el **Decreto nº 102/2006 directrices y plan de ordenación territorial del suelo industrial de la Región de Murcia, en su "ANEXO V. RESERVAS ESTRATEGICAS REGIONALES"**, al estar incluido en el triángulo formado por el polígono de HEFAME y el eje Yecla-San Javier.

Se debe destacar su buena comunicación con la autovía A7 a través del enlace que conduce hasta la MU-414 hacia Abanilla y Santomera con conexión a través de glorietas con la Carretera de Benferri CV-868.

Vamos a analizar en primer lugar aquellas infraestructuras actualmente existentes, para ver su influencia en el futuro diseño de la ordenación y urbanización, y así poder decidir si es necesaria su supresión, desviación o mejora.

##### 2.4.3.2 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS DE APOYO.

###### a) Infraestructuras viarias existentes y previstas en P.G.M.O.-

El entorno de la zona de actuación se caracteriza por limitar al sur con la Carretera de Benferri o carretera CV-868, la cual esta cedida al Ayuntamiento. Sobre el eje de la carretera de Benferri se ha planificado un sistema General Viario que conecta y limita por el sur con el Sector. A través de la glorieta de intersección entre el enlace de la A-7 con la MU-414 y la carretera de Benferri se accede al sector. Dicho sistema general propone varias zonas de acceso tipo glorietas, que se prediseñan en el presente Plan Parcial con la finalidad de comprobar la viabilidad y adecuación al sector.

15/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

Se ha presentado en el presente documento del Sistema General Viario, la cual está basado en una organización clásica de vial general de anchura total 48 metros con dos carriles por sentido de circulación de 7.00 metros, mediana de 4.20 metros, vías de servicio (separada de los carriles principales de circulación mediante Acerados de anchura 1.80 metros) con plazas de aparcamiento adosadas en línea de 4+2.20 metros y Acerados de anchura total 6.20 metros.

Es importante destacar que los accesos a los sectores se realizan de manera controlada y según el PGOU a través de glorietas de diámetro exterior 60. Se han diseñado las glorietas con tres carriles de anchura 4.75 metros cada una y desembocando las vías de servicio en dichos carriles de la glorieta para igualar el número de carriles de entrada al de salida.

Por último, señalar que en el interior del sector a desarrollar no discurre ningún viario público, salvo caminos privados de acceso a las fincas agrícolas y a la casa de la Vizcondesa.

Para la ordenación era imprescindible excluir las zonas de dominio público, para lo cual se ha solicitado informes a los organismos competentes, así como mantenido reuniones con los organismos implicados. Estas consideraciones se han indicado en los planos de ordenación y catastral, a estas superficies brutas se les ha descontado las zonas de dominio público, en nuestro caso, por el norte el generado por la carretera de Benferri (CV-868) y banda de dominio público de 3.00 metros adosada.

Por el Sur se ha ajustado el sector al dominio público generado por las expropiaciones y área de servicio de la autovía A-7. Estos límites se han consultado con la Demarcación de Carreteras del Estado proporcionando planos e información al respecto, en especial de las futuras ampliaciones del tercer carril de dicha autovía, que ha sido considerada en el presente documento. El área y vía de servicio de la autovía A-7 existente en la zona Norte y Nor-este del sector, al ser dominio Público del Ministerio de Fomento y generada por la expropiación de la autovía A-7 se mantiene fuera de la ordenación.

Cumpliendo estrictamente las condiciones marcadas en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de Murcia con fecha 18 de noviembre del 2015 y adjunto al presente Plan Parcial y el informe del 27 de marzo de 2019 con número de referencia CO-IN-CA/024-19-4 de la EAE 20170021.

#### **b) Suministro de agua. -**

Desde los depósitos de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, que están ubicados en el Sur de la población de Fortuna (a cota 168 metros), se abastecen las poblaciones e instalaciones de uso industrial de la zona, a través de una conducción de 315 mm. de diámetro de P.V.C. La conducción hasta llegar al territorio que nos ocupa tiene una longitud de 9,00 km.

En el Camino Viejo de Fortuna próximo a la pedanía de La Almazara, la conducción mencionada tiene una derivación hacia el Oeste con tubería de 90 mm. de diámetro de 780 metros de longitud hasta un depósito municipal de 450 m<sup>3</sup>. de capacidad (depósito de La

16/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

Matanza) situado a la cota 145 metros que regula y distribuye el agua potable a la zona.

Continuando la conducción principal, hacia los depósitos de Santomera, paralela al Camino Viejo de Fortuna y a la Carretera MU-414 hacia el Sur.

Desde dicha conducción general de PVC 315 mm, parten conducciones de menor diámetro que abastecen a los núcleos poblaciones de La Almazara, Los Zancas, Casa de la Vizcondesa, Hefame y pequeños caseríos dispersos de uso eminentemente agrícola.

La única infraestructura afectada de agua potable es una pequeña conducción de fibrocemento D.N 32 mm, que partiendo desde el bombeo de Los Zancas suministra agua potable a Hefame y Casa de la Vizcondesa.

Por último, notar que la empresa suministradora de Agua. Aqualia, ha proporcionado punto de entronque para el sector en la intersección de la Carretera de Benferri con la MU-414, es decir, en la conducción general mencionada con anterioridad de PVC 315 mm.

Por tanto, se deberá construir una **conducción de PEAD 300 mm de una longitud aproximada 1.300 metros por la carretera de Benferri CV-868** para dar suministro de agua al sector CB-01.

#### **e) Alcantarillado y red de pluviales. -**

La red de saneamiento de la zona está formada principalmente por una conducción general que, bajando desde la pedanía de la Almazara, conecta con la MU-414 hasta llegar hasta la EDAR Norte de Santomera. Los diámetros de la conducción oscilan desde HM-300 en el núcleo de la Almazara hasta D.N 600 en H.A en la conducción general. En dicha conducción general es donde la empresa de Aguas de Santomera nos ha autorizado para realizar el entronque a la red y conducción del sector a desarrollar fijando su diámetro en HA-600 mm.

Complementando a la red general de gravedad, existen en la zona norte, totalmente fuera del sector, dos bombeos (Bombeo El Polvorín y Bombeo La Almazara) que impulsan zonas bajas hacia el colector principal. Estas conducciones están construidas en HM y PVC con diámetros entre 200 y 300 mm. Simplemente notar que dentro del sector a desarrollar no existe ninguna red de saneamiento afectada, discurren la red más próxima en la pedanía de Los Zancas y pequeños caseríos dispersos, al oeste del área de actuación, en HM-300.

En conclusión y en referencia a la red de saneamiento o aguas negras del sector CB-01, se deberá proyectar y **construir como entronque con este sistema general, una red que discurra por la carretera de Benferri CV-868 en una longitud aproximada de 1.300 metros en Hormigón armado o PVC DN 600 mm**, hasta conectar con el entronque general dado por la empresa municipal de Aguas de Santomera y situado aproximadamente en la intersección de la CV-868 con la MU-414.

En lo referente a las redes de Pluviales o sistema de pluviales del sector, su diseño se basa en el informe de CHS con fecha 27 de abril del 2015 INF-641/2015 y en el informe del 16 de septiembre de 2021, y siguiendo sus indicaciones en la imposibilidad de vertido al Barranco de Solís de las redes exteriores que entran al sector y el agua generada por la escorrentía de los viales, y la necesidad de implantar elementos de laminación basados en sistemas de riego sostenible, según la publicación *Guía para el diseño y la implementación de las medidas naturales de retención de agua, elaborado por la Comisión Europea*.

17/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q



Esta guía se utilizará para el diseño de elementos de laminación y captación de agua de lluvia para riego de las zonas verdes y cuencas exteriores, donde no exista lavado de viales y por tanto arrastres de aceites o grasas contaminantes. Una red complementaria recogerá el agua caída en viales y manzanas industriales donde exista arrastre de aceites y grasas de viales y conducidos a un desarenador -desengrasador y posteriormente a una zona de laminación detención naturalizadas ubicados en las zonas verdes.

Las zonas de laminación para los caudales interiores se diseñan para una lluvia de diseño de 24 horas y periodo de retorno de 25 años, mientras que las zonas verdes de captación de agua de lluvia laminaran escorrentías exteriores para T=100 años para una lluvia de 3 h.

Una vez lleno la zona de laminación interior y trascurrida la tormenta de diseño se reutilizará el agua para riego del propio desarrollo mediante un sistema de bombeo, balsa de acumulación de agua e impulsión a la red de riego mediante sectores de riego.

#### **d) Suministro de energía eléctrica. -**

Existe una Línea aérea de alta tensión que cruza el sector en dirección noreste. Existen dos líneas de alta tensión, la primera, **de alta tensión de 132 KV se mantendrá en su ubicación actual debido a ser una infraestructura importante, respetando por tanto las consideraciones que fije la empresa propietaria, así como las zonas de servidumbre existentes. La segunda, línea de alta tensión de que cruza el sector en dirección sureste de 63 KV se soterrará.**

Se ha solicitado punto de entronque a la compañía suministradora, de la cual se obtendrá acometida en las numerosas líneas eléctricas descritas anteriormente y que actualmente discurren por el sector. El informe de Iberdrola especifica las necesidades e infraestructuras necesarias para garantizar el suministro eléctrico a la zona.

#### **e) Suministro de gas natural. -**

Existe una red de Gas propiedad de ENAGAS "Gaseoducto de transporte Ramal a Murcia" DE  $\phi 10"$  Y 72 bares de presión, un bitubo porta cable de fibra óptica asociado que discurre el sector en dirección Sureste-Noroeste próxima a la autovía A-7 y la cual se verá afectada, y en el borde del sector se encuentra la Estación de regulación y Media/seccionamiento y Corte denomina 15.28.01 la cual no se encuentra afectará y solamente se realizará un entronque.

Según el art. 69.4 del R.D. 1434/2002 de 27 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural " *La realización de construcciones o cualquier tipo de obras por terceros, que afecten a la zona de servidumbre de las conducciones de transporte de gas, así como de cruzamientos de instalaciones de otros servicios con dichas conducciones de gas, o cualquier otra afección a la zona de servidumbre de las mismas, deberán ser solicitadas a las citadas direcciones de las áreas o caso, dependencias de industria y energía que previo informe requiero a la empresa titular de las canalizaciones de gas resolverán en relación con el otorgamiento de los correspondientes permisos*

18/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

Debido a estar afectada por los viales y parcelas industriales se reubicará y trasladará, por tanto, bajo las zonas verdes contiguas a la autovía A-7 con el objetivo de fácil mantenimiento y reparación, además se proporciona una banda de 40 metros respecto a su eje y fijada por la empresa suministradora ENAGAS y que se ha proporcionado en el diseño del presente Plan Parcial.

Estas especificaciones técnicas se han proporcionado por la empresa suministradora ENAGAS en su informe del 11 de diciembre del 2015, las cuales se han seguido y cumplido en el presente Plan Parcial. El punto de entronque de gas se ha autorizado en dicha conducción. Se adjunta informe de ENAGAS en el presente Plan Parcial para que lo expuesto pueda ser verificado.

En el procedimiento de evaluación ambiental se recibe informe sectorial de ENAGAS el 7 de junio de 2018, indicando que en el proyecto de urbanización del Plan Parcial se incluirá un proyecto específico donde se incluirá las modificaciones y/o traslados de las instalaciones sin interrupción del suministro de gas y los gastos generados por las afecciones a los gaseoductos y sus instalaciones anejas serán cargo del promotor para su modificación, traslado y/o introducción de peticiones.

Posteriormente con fecha del 14 de noviembre en el procedimiento de evaluación ambiental simplificada se solicita informe sectorial a la Delegación del Gobierno de Murcia, área de industria y energía donde se indica que la empresa titular de las redes es ENAGAS TRANSPORTE SAU y será quien resuelva el informe.

**f) Telefonía. –**

La compañía telefonía dispone en la zona dos redes principales de telecomunicaciones, la primera contigua al trazado de la carretera de Benferri y la segunda próxima al área de servicio de la Autovía.

En dichos puntos obtuvimos entronque de telecomunicaciones con fecha de informe de TELEFONICA DE ESPAÑA 19 de junio del 2015 y se prediseñan las conexiones en base a estas referencias. La conexión general se dispondrá a partir de dos puntos de entronque, por tanto, suministrados, uno en un poste situado en la CV-868 (Carretera de Benferri) de nomenclatura Poste: 8E y Latitud L.301919 N°12 y el otro punto de entronque situado en una arqueta junto al Área de servicio, llamada arqueta "H". Se contemplarán los criterios y especificaciones de la Compañía Telefónica.

**g) Conducción de la Mancomunidad de Canales del Taibilla.-**

Discurre una conducción de agua potable propiedad de la Mancomunidad de Canales del Taibilla de D.N 1000 mm (CONEXIÓN DEL SISTEMA PEDRERA-TORREALTA CON MURCIA Y SU ALFOZ (MU/MURCIA)) de forma paralela a la carretera CV-868 carretera de Benferri. Dichas conducciones deberán desplazarse fuera del Sistema General Viario diseñado en el PGOU y reubicarse en una franja verde de mejora ambiental que se ha dejado a tal efecto entre el viario general y las parcelas industriales del presente Plan Parcial.

Se ha consultado con dicho organismo la propiedad de esta franja de terreno comunicándonos que no existe expropiación sobre dichos terrenos. La franja de protección en su nueva ubicación será de 5.00 metros de ancho, la cual como hemos mencionado se ha ubicado en una zona verde de mejora ambiental diseñada a tal efecto en el presente Plan

19/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

Parcial. Se adjunta informe de la MCT con fecha 13 de septiembre del 2015 donde se pueden verificar la información aquí expuesta.

#### **h) Red de carreteras del Estado ( A-7)**

Existen dos informes de la Demarcación de Carreteras del Estado de Murcia con fecha 18 de noviembre del 2015 y adjunto al presente Plan Parcial y el informe del 27 de marzo de 2019 con número de referencia CO-IN-CA/024-19-4 de la EAE 20170021, conforme a estos informes se ha actualizado y modificado la información gráfica y de texto.

- **Zonas expropiadas recientemente.**

Junto al área de servicio existe una expropiación de marzo de 2015 realizada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia a la parcela 30044A004003590000MI correspondiente a la UA-2 la cual no se encuentra actualizada en el catastro con una superficie de 3,157.65 m<sup>2</sup>.

- **Zonas de protección Dirección General de Carreteras del Estado.**

Se han incorpora en el Plano P-1 Planta de Ordenación sobre PGOU con una escala adecuada y con base cartográfica los planos (Ver planos adjuntos) incluyendo en detalle las zonas de protección de carreteras, así como la arista exterior de la explanación respecto a la cual se acotan esas zonas de limitación que se incluyen dentro de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994 de 2 de septiembre).

Importante hay que comentar que se ha incluido en los planos adjuntos la información relativo al proyecto del "Tercer carril A-7 P.K. 741+000 a 757+000. Orihuela/Benferri-Monteaquedo/Fortuna" con el grafiado de la ampliación a un tercer carril.

También se incluirán en la Memoria y Ordenanzas el APARTADO 1 de USO Y PROTECCIÓN DE LA CARRETERA que será de obligado cumplimiento y que recogerá como anexos la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994 de 2 de septiembre).

Estos límites se han consultado con la Demarcación de Carreteras del Estado proporcionando planos e información al respecto, en especial de las futuras ampliaciones del tercer carril de dicha autovía, que ha sido considerada en el presente documento. El área y vía de servicio de la autovía A-7 existente en la zona Norte y Noreste del sector, al ser dominio Público del Ministerio de Fomento y generada por la expropiación de la autovía A-7 se mantiene fuera de la ordenación.

- **Drenaje e inundabilidad**

Respecto a las posibles afecciones al drenaje de la autovía por parte de las obras de construcción o redes de evacuación, se ha consultado a la administración competente en temas de inundabilidad, en este caso Confederación Hidrográfica del Segura.

La posición de la autovía A-7 se encuentra a cota más elevada que el Plan Parcial por lo que es muy difícil el aporte de agua procedente del Plan Parcial a las infraestructuras viarias propiedad de Carreteras del Estado. (Cota media de la autovía a +141 m y cota media superior del sector +138 m).

Igual que se observa en el apartado 3, del presente documento donde se incorpora un mapa de inundabilidad proveniente de SITMUR y se observa que no existe afecciones de inundabilidad por cauces públicos en el entorno del sector ni de la A-7.

No obstante, se ha realizado un Estudio hidrológico de la zona y remitido a Confederación Hidrográfica del Segura cuya contestación de fecha 27 de abril del 2015 se adjunta en el apartado 5.

En definitiva y leyendo el informe y correlacionándolo a lo pedido por Demarcación de Carreteras del Estado se expone que la zona no es inundable y que es inviable el aporte de caudales por dicho canal a la Rambla de Solís, por tanto, se propone la realización de

20/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

sistemas urbanos de drenaje sostenible tanto para las aguas procedentes cuencas exteriores (en este caso de las ODT de la autovía) como las aguas provenientes de las cuencas interiores, las cuales se grafían en el plano IFR-H-2.

- **Alumbrado y deslumbramientos**

Los planos de detalle que los viales del Plan Parcial se encuentran ubicados a una distancia mínima respecto de la línea blanca de la autovía de 92 metros en la zona oeste y de 257 metros en la zona este del Plan Parcial próxima al Área de Servicio. Por lo que a priori no se deberían provocar deslumbramientos hacia la autovía.

Por otro lado, las zonas de equipamientos públicos del Plan Parcial se encuentran ubicados a una distancia aproximada de 76 metros de la línea blanca de la autovía; por tanto, los focos principales de luz están muy alejados del tronco de la A-7 y con muy poca probabilidad de provocar deslumbramientos en los conductores de la A-7.

No obstante, y con el objetivo de anular cualquier tipo de afección se incorpora en la normativa urbanística del PLAN PARCIAL el APARTADO 7 ESTUDIOS DE ALUMBRADO Y DESLUMBRAMIENTOS, la obligatoriedad de hacer estudios lumínicos y de deslumbramientos de dichas infraestructuras (viales o cualquier tipo de foco emisor) o edificaciones y su afección a Carreteras del Estado.

Si de dichos estudios se desprendiera la necesidad de instalar medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.



001471c7912120672407e80e2010e05q

#### 2.4.4 SITUACIONES DE EMERGENCIA

##### 2.4.4.1 Riesgos sísmicos

La Dirección General de Seguridad Ciudadana y Emergencias considera que el riesgo sísmico al que está sometido la zona objeto de estudio debería ser considerado, así como las normas previstas para evitar los daños a las personas, bienes y medio ambiente.

Dichas normas se encuentran establecidas en el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Sísmico en la Región de Murcia (SISMIMUR), desde su homologación por la Comisión Nacional de Protección Civil el 18/07/2006 y aprobación por Consejo de Gobierno del 20/10/2006; y por la elaboración del Proyecto RISMUR II, realizado por un equipo multidisciplinar formado por la Escuela Técnica Superior de Ingeniería Topográfica, Geodesia y Cartografía de la Universidad Politécnica de Madrid, el Instituto Geológico y Minero de España (IGME) y por el estudio de arquitectura BroadwayMalyan especializado en vulnerabilidad sísmica.

Las edificaciones se que desarrollen dentro de la ordenación deberán de cumplir el RD 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

##### 2.4.4.2 Riesgos por vulnerabilidad de la zona ante un posible accidente de mercancías peligrosas

La Norma Básica de Protección Civil, aprobada por el Real Decreto 407/1992, de 24 de abril, como complemento y desarrollo de la Ley 2/1985, de 21 de enero, sobre Protección Civil, incluyó entre los riesgos susceptibles de originar una situación catastrófica, y que por ello debían ser objeto de planificación especial, el concerniente al transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril, debido a la posibilidad de que se produzca un accidente de circulación por carretera o ferroviario en el que se encuentren involucradas mercancías catalogadas como peligrosas, y puedan generar consecuencias desastrosas para la vida y la integridad física de las personas y para el conjunto de elementos vulnerables situados en el entorno de la vía en que tales hechos se produzcan.

La autovía A-7 está considerada de prioridad alta en cuanto al transporte de mercancías peligrosas ya que se registra un elevado número de vehículos que transportan este tipo de mercancías, por lo que la franja de 1 km. a ambos lados de esta vía está incluida en la zona vulnerable ante un posible accidente de mercancías peligrosas, quedando gran parte del sector dentro de esta franja.

Este factor será tenido en cuenta para el adecuado diseño de las infraestructuras e Instalaciones y se cumplirán toda la normativa que se incorpora en el PLAN TRASMUR.

#### 2.5 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los propietarios que componen el listado final incluido dentro del ámbito a desarrollar se adjuntan en la tabla anexa. Todo ello, según títulos que declaran los propietarios son legítimos y que obran en su poder, con las superficies y cuotas de participación en % que se expresan en el plano de información **IF-6-PLANO CATASTRAL - DELIMITACIÓN DE PROPIEDADES**, que resultan ser las siguientes:

22/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

| POLIGONO INDUSTRIAL SANTOMERA SUELO URBANIZABLE DE MATANZAS AREA CB |             |            |                                             |                            |            |                        |         |                          |                |               |               |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------------------------------------------|----------------------------|------------|------------------------|---------|--------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| TERMINO MUNICIPAL DE SANTOMERA                                      |             |            |                                             |                            |            |                        |         |                          |                |               |               |                             |
| Nº DE ORDEN                                                         | Nº POLIGONO | Nº PARCELA | LOCALIZACION                                | PROPIETARIOS               | D.N.I.     | REFERENCIA CATASTRAL   | CLASE   | USO                      | SUP. CATASTRAL | SUP. EN UA-1  | SUP. EN UA-2  | PORCENTAJE DE PARTICIPACION |
| 1                                                                   | 4           | 187        | EGEAS. SANTOMERA (MURCIA)                   | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004001870000MP   | Rustico | Agrario                  | 23.806,00 m²   | 23.806,00 m²  | --            | 5,27                        |
| 2                                                                   | 4           | 185        | EGEAS. SANTOMERA (MURCIA)                   | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004001850000MG   | Rustico | Agrario                  | 49.339,00 m²   | 10.723,30 m²  | --            | 2,37                        |
| 3                                                                   | 4           | 208        | EGEAS. SANTOMERA (MURCIA)                   | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004002080000MW   | Rustico | Agrario                  | 5.186,00 m²    | 5.186,00 m²   | --            | 1,15                        |
| 4                                                                   | 4           | 209        | EGEAS. SANTOMERA (MURCIA)                   | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004002090000MA   | Rustico | Agrario                  | 4.380,00 m²    | 4.380,00 m²   | --            | 0,97                        |
| 5                                                                   | 4           | 210        | EGEAS. SANTOMERA (MURCIA)                   | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004002100000MH   | Rustico | Agrario                  | 3.988,00 m²    | 3.988,00 m²   | --            | 0,88                        |
| 6                                                                   | 4           | 254        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004002540000MT   | Rustico | Agrario                  | 127.025,00 m²  | 124.995,25 m² | 1.908,48 m²   | 28,09                       |
| 7                                                                   | 4           | 211        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004002110000MW   | Rustico | Agrario                  | 7.101,00 m²    | 6.644,96 m²   | --            | 1,47                        |
| 8                                                                   | 4           | 343        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | VERA MESEGUER S.A          | A30017446  | 30044A004003430000MY   | Rustico | Agrario                  | 26.152,00 m²   | 26.152,00 m²  | --            | 5,79                        |
| 9                                                                   | 4           | 253        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004002530000ML   | Rustico | Agrario                  | 18.484,00 m²   | 18.484,00 m²  | --            | 4,09                        |
| 10                                                                  | 4           | 316        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004003160000MT   | Rustico | Agrario                  | 3.343,00 m²    | 3.343,00 m²   | --            | 0,74                        |
| 11                                                                  | --          | --         | DS. CR BENFERRI 8. 30148 SANTOMERA (MURCIA) | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | D71G090000XH71G00001DS | Urbano  | Residencial              | 396,00 m²      | 396,00 m²     | --            | 0,09                        |
| 12                                                                  | --          | --         | DS. CR BENFERRI 7. 30148 SANTOMERA (MURCIA) | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | D71G089000XH71G0001IS  | Urbano  | Residencial              | 342,00 m²      | 342,00 m²     | --            | 0,08                        |
| 13                                                                  | --          | --         | DS. CR BENFERRI 6. 30148 SANTOMERA (MURCIA) | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | D71G091000XH71G0001XS  | Urbano  | Residencial              | 309,00 m²      | 309,00 m²     | --            | 0,07                        |
| 14                                                                  | --          | --         | DS. CR BENFERRI 5. 30148 SANTOMERA (MURCIA) | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | D71G088000XH71G0001XS  | Urbano  | Residencial              | 273,00 m²      | 273,00 m²     | --            | 0,06                        |
| 15                                                                  | --          | --         | DS. CR GENFERRI 4. 30148 SANTOMERA (MURCIA) | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | D71G087000XH71G00001DS | Urbano  | Residencial              | 683,00 m²      | 683,00 m²     | --            | 0,15                        |
| 16                                                                  | 4           | 315        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | MANUFACTURAS RUIZ S.A.     | A30116198  | 30044A004003150000ML   | Rustico | Agrario                  | 6.109,00 m²    | 4.722,94 m²   | 1.386,06 m²   | 1,35                        |
| 17                                                                  | 4           | 359        | VIZCONDE. SANTOMERA (MURCIA)                | HUOS DE RAMON SABATER S.A. | A300107536 | 30044A004003590000MI   | Rustico | Agrario                  | 214.321,00 m²  | 1.837,15 m²   | 212.172,85 m² | 47,38                       |
| 18                                                                  | 4           | 9004       | CTRA. A ABANILLA. SANTOMERA (MURCIA)        | PUBLICA                    |            | 30044A004090040000ME   | Rustico | VT - VIA COMUNICACIÓN DP | 12.855,00 m²   | 1.089,25 m²   | 478,38 m²     | --                          |
|                                                                     |             |            |                                             |                            |            |                        |         |                          |                | 237.354,85    | 215.945,77    | 100,00                      |
|                                                                     |             |            |                                             |                            |            |                        |         |                          |                |               |               | 453.300,62                  |



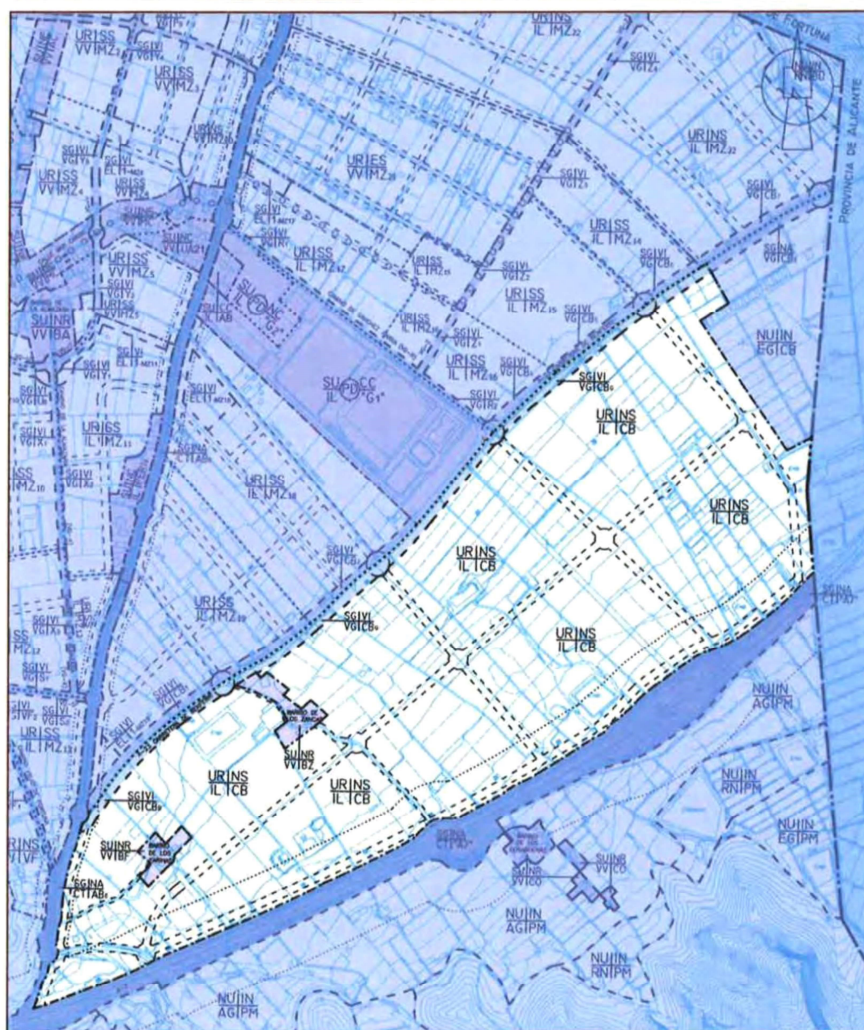
## 2.6 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

Para enmarcar adecuadamente las posibilidades y condicionantes que han de tenerse en cuenta en la ordenación del SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-“CB”-UR/NS/IL/CB.- “CARRETERA DE BENFERRI vamos a recoger con carácter previo el conjunto de determinaciones que el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera con aprobación definitiva parcial, recoge en la correspondiente Ficha Urbanística prevista.

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

### FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA “CB”

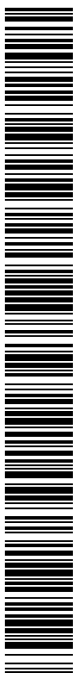
#### PLANO DEL ÁREA – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 12.500

24/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30901>

## DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL ÁREA:

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA "CB" – UR/NS/IL/CB.**

LÍMITES DEL ÁREA:

**Norte:** Carretera de Benferri y Suelo No Urbanizable Inadecuado Explotaciones Ganaderas, **Este:** Suelo No Urbanizable Inadecuado Explotaciones Ganaderas, **Oeste:** Carretera de Benferri y Carretera de Abanilla, y **Sur:** Autovía A-7.

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

**1.193.893,00 M.<sup>2</sup>**

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

**1.379.111,00 M.<sup>2</sup>**

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

**1.379.111,00 M.<sup>2</sup>**

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL ÁREA:

**CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:**

**SUELO URBANIZABLE / NO SECTORIZADO.**

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

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

**USO GLOBAL PREFERENTE DEL ÁREA:**

**INDUSTRIA LIGERA.**

**REGIMEN DE USOS: USOS PERMITIDOS, PROHIBIDOS y COMPATIBLES.**

**USOS PERMITIDOS:** Uso de **INDUSTRIA LIGERA.**

**USOS PROHIBIDOS:** Aparte del uso Residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el art. 51.1. de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

**APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA:**

**0,60 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:**

La edificabilidad total del ámbito urbanizable no sectorizado es de **827.467 m.<sup>2</sup> edificables de techo.**

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN -TIPOLOGÍAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)**

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

**EDIFICACIÓN AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS:** Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.

**PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :**

En los Planes Parciales que desarrollen cada uno de los sectores que se delimiten, preverá como mínimo: 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.<sup>2</sup> construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción sobre el total de plazas previsto, que estarán debidamente señalizadas con unas dimensiones mínimas de 3,30 ml. x 5,00 ml.

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

**Ordenación indicativa del trazado estructurante de la Red de Comunicaciones del Área.**

**DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE NO 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.

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 los sectores el área, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

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

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





001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.jsp?entidad=30901>

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

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 la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, así como en el anexo V de la Orden de 12 de noviembre de 2007 de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados instrumentos de planeamiento urbanístico y por entenderlo adecuado y conveniente el P.G.M.O. de Santomera, los planes parciales que desarrollen esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica, según el modo establecido por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En los sectores, que ordenen pormenorizadamente el desarrollo de un suelo urbanizable no sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.

Dado que se trata de un Área de Actividad Económica, en los correspondiente Planes Parciales que la desarrollen deberán tenerse en cuenta las DIRECTRICES y el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA, así como las determinaciones que se recogen en relación a estos instrumentos regionales en el Art. 206.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable No Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

26/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

ENERO / 2.008 (AP)-SD.CCPT

## CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO:

### FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

### INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA – (Se utilizará el sistema de actuación de iniciativa privada que se estime conveniente).

### PROGRAMACIÓN:

ACTUACIÓN A LA QUE NO SE LE ASIGNA PLAZO DE EJECUCIÓN – (PROGRAMACIÓN A LARGO PLAZO).

### RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

**RÉGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:** En el suelo urbanizable no sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable no sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

### RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

En esta clase y categoría de suelo el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en los arts. 206.3 y 206.4 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el específico de esta ficha urbanística, será el siguiente:

Mientras que no se apruebe el Plan Parcial o Especial, en suelo urbanizable no sectorizado podrán realizarse las obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, respetando las incompatibilidades de uso y las condiciones particulares establecidas para cada área delimitada y con las limitaciones establecidas en los arts. 83 a 85 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se podrán autorizar las siguientes construcciones e instalaciones:

#### Mediante Licencia Municipal, previos informes sectoriales favorables:

##### - Construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias, con los siguientes usos:

Casetas de aperos de labranza y maquinaria.  
Almacenes agrícolas e instalaciones agrícolas.  
Invernaderos y mallas.  
Embalses.

##### - Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

##### - Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

#### Mediante Licencia Municipal, previa autorización del órgano autonómico competente:

##### - Excepcionalmente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- Equipamientos asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Actividades Industriales y Productivas asimilables a las de enclave rural en todas sus categorías.
- Servicios Terciarios asimilables a los de enclave rural en todas sus categorías.
- Instalaciones o construcciones de las infraestructuras y sistema de comunicaciones urbanas básicas.
- Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.
- **Edificabilidad máxima:** 0,30 m.<sup>2</sup>/M.<sup>2</sup> sobre parcela bruta.
- **Ocupación máxima:** 30% sobre parcela bruta.
- **Altura máxima:** La altura de la edificación será la necesaria para la implantación del uso, con un máximo de 18,50 ml. de altura de cornisa (Equivalente a 5 plantas).
- **Separación mínima a lindero y caminos:** Linderos 10,00 ml. incluso a alineación de vallado a camino o vías de acceso, salvo en aquellos casos que se aplicable la Ley de Carreteras en los que se respetarán las distancias fijadas por Ley.
- **Parcela mínima:** 5.000 M.<sup>2</sup>

#### Condiciones comunes de las construcciones e instalaciones autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable no sectorizado:

Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

27/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)





001471c7912120672407e80e2010e05q

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA

de dominio público.

La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

### **Suspensión del régimen transitorio en suelo urbanizable no sectorizado:**

El régimen transitorio deberá suspenderse por el Ayuntamiento de Santomera o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando se den alguna de las siguientes condiciones:

Que pueda delimitarse un ámbito o área de superficie igual a la mínima establecida para un sector, cuyo grado de consolidación alcanzara el 50 % de la densidad máxima de edificación prevista por el Plan General Municipal de Ordenación.

La transformación del uso tradicional del territorio se hubiera producido en una superficie equivalente al 50 % de la superficie mínima establecida para un sector.

### **CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES:**

Los criterios para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación.

Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de **80.000 m.<sup>2</sup>**

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación.

La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuenta el art. 206.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.
- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.
- Sin originar puntos de menor capacidad.
- En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

La conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General Municipal de Ordenación, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

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

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

- Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

### **CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES DE CARÁCTER GENERAL:**

Para los sectores que se delimiten colindantes con zonas LIC ó ZEPA, en cumplimiento del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental de forma previa al desarrollo del planeamiento, que deberá valorar de forma específica la repercusión del nuevo enclave sobre el LIC o la ZEPA.

Será necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental que valore especialmente el impacto paisajístico, para aquellos sectores que se delimiten próximos al suelo no urbanizable de protección específica, protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano, en las categorías siguientes:

- Protección de Ramblas y Cauces.
- Protección Arqueológica.
- Protección Fauna.
- Forestal Protegido.
- Vías Pecuarias.
- Valores Paisajísticos.
- Relieves Naturales.

PR (UR / NS / IL / CB) – MATANZAS.

28/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)

**3 MEMORIA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL CON RELACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL (P.G.M.O. DE SANTOMERA – Aprobación Definitiva Parcial) Y A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE APLICACIÓN.**

En esta memoria, justificaremos el cumplimiento en el presente Plan Parcial de las determinaciones de obligado cumplimiento que se establecen en la correspondiente ficha del P.G.M.O.

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO- ÁREA "CB"- UR/NS/ILICB.  
LÍMITES DEL ÁREA:**

Norte; Carretera de Benferri y Suelo No Urbanizable Inadecuado Explotaciones Ganaderas, Este; Suelo No Urbanizable Inadecuado Explotaciones Ganaderas, Oeste; Carretera de Benferri y Carretera de Abanilla, y Sur; Autovía A-7.

(Si)- SUPERFICIE DEL ÁREA (excluidos SG): 1.193.893,00 M.2

(Se)- SUPERFICIE DEL ÁREA (incluidos SG que generan aprovechamiento): 1.379.111,00 M.2

(St)- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL ÁREA: 1.379.111,00 M.2.

*"Como se puede comprobar en la ficha del PGMOU la superficie total del ámbito según la ficha del PGOU es de 1.379.111,00 m<sup>2</sup>, de las que dichas empresas quieren sectorizar en dos unidades de actuación con un área total de 449.834,00 m<sup>2</sup> excluyendo las zonas de dominio público generado por las expropiaciones de carreteras del estado A-7 y carretera local de Benferri CV-868.*

*Se ha realizado una propuesta de sectorización con el objetivo de desarrollar en dos unidades de actuación UA1 y UA2 el sector. Las superficies respectivas son 234.945,00 m<sup>2</sup> y 214.889,00 m<sup>2</sup>.*

*Los límites de la sectorización coinciden aproximadamente en la parte central del área "CB" con el ámbito del área definido en la ficha urbanística".*

*Se han atendido las siguientes recomendaciones del PGMOU que figuran en este apartado y que pasamos a especificar:*

- *Art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.*
- *Art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO.*
- *Se ha atendido en todo momento la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En relación con el PGOU de cumplimiento de la Accesibilidad Universal.*
- *Se ha atendido 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. Solicitando por tanto informe al organismo competente en nuestro caso Confederación Hidrográfica del Segura. Se adjunta en el presente Plan Parcial la solicitud y la contestación del Organismo de Cuenca.*

**29/241**

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

- Se ha realizado Estudio Ambiental por técnico competente en Ciencias Ambientales, concluyendo la inexistencia de hábitats de interés comunitario. Simplemente destacar que se ha respetado las agrupaciones arbóreas dentro del sector, incluyéndolas dentro de las zonas verdes.
- Se ha atendido en todas sus formas de presentación de documentación a lo establecido en el Decreto nº 102/2006 directrices y plan de ordenación territorial del suelo industrial de la Región de Murcia, en su "ANEXO V. RESERVAS ESTRATEGICAS REGIONALES", al estar incluido toda el área dentro de dichas directrices.
- Se ha atendido en el presente documento el art. 206.7 Determinaciones generales a tener en cuenta en suelo urbanizable no sectorizado del PGOU

### CRITERIOS PARA DELIMITAR LOS SECTORES

Para para la delimitación de sectores en suelo urbanizable no sectorizado, están definidos en el art. 206.2 de la LOTURM.

La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, sobre la base de necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General Municipal de Ordenación. Para la delimitación y ordenación de sectores dentro de esta área de suelo urbanizable no sectorizado, se establece una superficie mínima de 80.000 m.<sup>2</sup>

La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General Municipal de Ordenación.

Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General Municipal de Ordenación, previendo la conexión de las infraestructuras de los sistemas locales con las de los sistemas generales más próximos, corriendo todo ello, por cuenta de los promotores de la delimitación. La delimitación de sectores preverá la realización de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan como sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan General Municipal de Ordenación, para lo cual se tendrá en cuenta el art. 206.2. de las Normas

Urbanísticas del P.G.M.O, así como lo determinado en el apartado de Sistemas Generales de la presente ficha urbanística del área.

Estas actuaciones y las específicas que para cada área se fijen en las condiciones particulares de delimitación, serán independientes de las preceptivas exigidas para los planes parciales que desarrollen cada sector.

La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General Municipal de Ordenación, se realizará: Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.

30/241

Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta. Sin originar puntos de menor capacidad.

En la delimitación de cada sector se determinará la resolución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para el mismo.

Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

*“Se ha atendido el artículo 206.2 del PGMOU en cuanto a delimitación de sectores, ordenando dos unidades de actuación UA1 y UA2. Las superficies respectivas son 234.945,00 m<sup>2</sup> y 214.889,00 m<sup>2</sup>, por tanto, superiores a los 80.000 m<sup>2</sup> señalados por el PGMOU. La delimitación que se plantea deja superficie en el resto del área “CB” para que se delimiten dos o más sectores. Esto se justifica ya que de los 1.379.111,00 m<sup>2</sup> totales del área “CB” se disponen en esta propuesta de una superficie total de 453.419 m<sup>2</sup>, quedando por tanto en el este una superficie total de 434.900,49 m<sup>2</sup> y en el oeste una superficie total de 490.834,51 m<sup>2</sup> para futuros desarrollos.*

*Se ha atendido en el presente Plan Parcial las superficies de Sistemas Generales de Espacios libres y Equipamientos fijados en la ficha urbanística del PGMOU.*

*En cuanto a viales debemos especificar que el vial clasificado como Sistema General Viario ha sido diseñado según criterios estándares y avalados por la experiencia, lo cual ha sido verificado por personal técnico del Ayuntamiento de Santomera. Los viales interiores se han diseñado de alta capacidad, para no crear ningún problema de tráfico o mermas.*

*La distribución de viales interiores se basa en viales de alta capacidad limitados por el norte por el Sistema General Viario de toda el área CB Carretera de Benferri y un vial perimetral por el Sur. Estos viales de alta capacidad disponen de dos carriles por sentido de circulación con sendas vías de servicio separadas de las calzadas, de esta forma no se crea ninguna interferencia en el tráfico pasante. La ordenación de giros se realiza mediante la implantación de glorietas perimetrales en los extremos y centro del área, para distribución del tráfico por viales secundarios. Los viales secundarios perpendiculares a los viales de alta circulación y que sirven como acceso o distribución de los flujos de circulación disponen también de dos carriles de circulación por sentido para evitar cualquier tipo de retención o merma en la capacidad.*

*Por último, mencionar viales de acceso a zonas específicas o puntuales de equipamientos como la EQ-1 de la UA-1, que se han solucionado mediante una calzada con un carril por sentido y glorieta para permitir los giros y mejor movilidad, o también vial de una calzada diseñados para conservar caminos existentes.*

*La continuidad y movilidad entre sistema general viario, viales interiores y su conexión entre unidades de actuación, así como futuros desarrollos queda asegurada mediante la implantación de 7 glorietas*

31/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q



interiores y dos exteriores. Se ha previsto la continuidad de viales para futuros desarrollos, teniendo en cuenta la propuesta orientativa del PGMOU.

Se ha tenido en cuenta el servicio de transportes público, cuyas principales características se enunciarán en el presente Plan Parcial

La conexión de servicios como agua, saneamiento, pluviales, telecomunicaciones, gas y electricidad se ha grafiado y justificado su continuidad y conectividad entre unidades de actuación y con futuros desarrollos anexos al este y oeste. También y en función de los puntos de entronque suministrados por las compañías se han grafiado el punto y forma de conexión”.

PARAMETROS URBANISTICOS.

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

CATEGORIA DEL SUELO: ACTIVIDADES ECONOMICAS.

APROVECHAMIENTO GLOBAL DE REFERENCIA: 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

USOS PERMITOS: INDUSTRIA LIGERA.

USOS PROHIBIDOS: Aparte del uso residencial, estarán prohibidos los usos y actividades que no estén contempladas en el listado de actividades permitidas en las zonas con uso característico de INDUSTRIA LIGERA que recoge el artículo 5.1.1 de la Normativa Urbanística del PGMO.

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA: La edificabilidad total del ámbito es de 827.467 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD-TIPOLOGIA (NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA).

La edificabilidad máxima permitida se establecerá en edificabilidad aislada destinada a los usos permitidos: máximo 5 plantas (b+4) y 18,50 ml de altura de cornisa.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: Se establece una plaza por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Se establece 1 plaza de minusválidos por cada 50 plazas con dimensiones mínimas 3,30 ml x 5,00 ml.

*“El Plan Parcial desarrolla un sector de suelo urbanizable no sectorizado de uso Actividades económicas. (Industrial).*

*Se trata de Plan Parcial con uso global preferente de Industria Ligera.*

*En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se ha establecido como uso permitido el de INDUSTRIA LIGERA.*

*Se ha fijado un aprovechamiento de referencia de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con lo que se obtiene un coeficiente de edificabilidad medio sobre parcela neta de 1,20. (Para ambas unidades de actuación UA-1 un coeficiente 1.25 y UA-2 un coeficiente de 1.14)*

*En la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, se han diseñado una serie de manzanas con alturas máximas de 5 plantas (B+4) y 18,50 de altura de cornisa*

32/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q



La edificabilidad del Sector resultado de contabilizar la edificabilidad lucrativa del mismo, la cual queda localizada en **parcelas-manzana** (UA1-P.1) - (UA1-P.2) - (UA1-P.3) - (UA2-P.1) - (CT-1) - (CT-2) - (CT-3) - (CT-4) y (CT-5) es de **269.926 m<sup>2</sup>** techo correspondiendo a la UA1 140.958 m<sup>2</sup> y UA2 128.968 m<sup>2</sup>techo.

Por aplicación del estándar que establece un mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.<sup>2</sup> construidos y del que establece una 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 2,20 ml. x 5,00 ml., se han previsto en el viario del área una totalidad por tanto de **1.351 aparcamientos (705 plazas aparcamiento UA-1 y 646 plazas aparcamiento UA-2)** de estas plazas se destinaran un 2.5% (18+16=34 plazas) a **plazas con destino a minusválidos** y por tanto cumpliendo el estándar”.

**Es de mencionar que de las plazas de aparcamiento un 10% será plazas de aparcamiento de vehículos eléctricos para favorecer la eco movilidad,** siendo un total de **71 +66=137 plazas de vehículos eléctricos.**

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 un elemento del Sistema General de Comunicaciones vinculado al área “CB” con denominación CB9 y superficie 52.564 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

#### SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los Planos de Ordenación, no se define ni grafía ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al área.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

#### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En el PGMOU, establece para el área un Sistema General de Espacios Libres con un 5% de la superficie del área. Por tanto, obtenemos una superficie de 66.327 m<sup>2</sup>.

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En el PGMOU, establece para el área un Sistema general de equipamientos con un 5% de la superficie del área. Por tanto, obtenemos una superficie de 66.327 m<sup>2</sup>.

#### 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 = 185.218 m<sup>2</sup>

33/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

“Se han tenido en cuenta las consideraciones anteriores en el desarrollo del sector para su cumplimiento en las dos unidades de actuación UA 1 y UA2.

De esta forma podemos ver que los sistemas generales de zonas verdes y equipamientos en la UA1 corresponden a una superficie ligeramente mayor que el 5%, un 5.02%. Es decir, superficie neta (No incluye zonas de dominio público) del UA1 es de 234.945 m2, que al multiplicarla por un 5% obtenemos valor mínimo de 11.747.25 m2.

Podemos ver en los cuadros resumen y planos que las superficies de sistemas generales de zonas verdes y equipamientos generales es de 11.757 m2 y 11.750 m2 respectivamente.

Si hacemos la misma comprobación para el UA2, es decir, superficie neta (No incluye zonas de dominio público) del UA2 es de 214.889 m2, que al multiplicarla por un 5% obtenemos valor mínimo de 10.744.45 m2. Podemos ver en los cuadros resumen y planos que las superficies de sistemas generales de zonas verdes y equipamientos generales es de 10.806 m2 y 10.752 m2 respectivamente”.

#### CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL, PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACION.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA

PROGRAMACION: ACTUACION A LA QUE NO SE LE ASIGNA UN PLAZO DE EJECUCION-(PROGRAMACION A LARGO PLAZO) REGIMEN DE URBANIZACION 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.

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

34/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

sectorizado, regulado en el art. 206.3., de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación urbana.

*“Comentar en este apartado que la iniciativa es privada y que se atenderá en todo momento a las consideraciones aportadas en el apartado anterior. La mayor parte de los terrenos corresponden a dos grandes empresas **FASE 1 (UA1) MANUFACTURAS RUIZ Y FASE 2 (UA2) AGRÍCOLAS CAMPOLLANO S.L.** “.*

En la ordenación pormenorizada del Plan Parcial, se ha formalizado el cumplimiento de todas las determinaciones generales y particulares de la ordenación previstas en el P.G.M.O. de acuerdo al siguiente desarrollo:

- De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, se ha incluido en las Normas Urbanísticas que desarrolla el sector de referencia, 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 que desarrolla el sector de referencia, se ha tenido 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, obligando a cumplir en la urbanización y futuras edificaciones, la legislación sectorial vigente en cada momento. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En relación con el PGOU de cumplimiento de la Accesibilidad Universal.
- **Según informe de la CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL SEGURA con fecha 27 de abril del 2016 INF-641/2015 y el informe de 16 de septiembre de 2021, el sector a desarrollar no está sujeto a la protección del Dominio Público Hidráulico y no existe ningún cauce en las cercanías cuyo régimen de corrientes asociado pueda verse afectado.**
  - Respecto a al régimen de corrientes e inundabilidad se seguirá lo que nos indiquen las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, valorar las condiciones de inundabilidad existente, el establecimiento de las limitaciones y condiciones a los usos y actividades previstas, así como valorar la idoneidad de las medidas correctoras que se puedan adoptar para eliminar o minimizar el riesgo de inundación. A los efectos anteriores, las Administraciones competentes tendrán en cuenta las limitaciones de uso que se establecen en el TRLA, el RDPH, así como la normativa adicional emitida por las Comunidades Autónomas. Todo ello, sin perjuicio del presente informe emitido al amparo del artículo 25.4 del TRLA.
  - Respecto a la Afección a las masas de aguas superficiales y subterráneas, las aguas de pluviales se evacuarán conforme a artículo 47.1. del TRLA y en el artículo 16 del RDPH según los cuales “Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas

35/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.iso?entidad=30901>

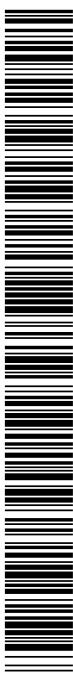
que naturalmente y sin obra del hombre descendan de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre ni el del superior obras que la agraven.”. Y la gestión de las aguas residuales se conectarán a la red municipal y cuentan con autorización de punto de entronque de la empresa gestora de municipal por lo que no hay nada que apuntar a este respecto.

- Por otro lado, se ha consultado el **MAPA DE ZONAS INUNDABLE DE LA REGION DE MURCIA (SIT MURCIA)**, y como podemos observar la ubicación del sector no está sujeto a NINGUNA ZONA INUNDABLE para cualquier periodo de retorno considerado. Ver ortofoto adjunta donde se puede observar las líneas de inundación para los periodos de retorno considerados respecto a la ubicación del sector.



Mapa de Zonas Inundables de la Región de Murcia para T=10, 100 y 500 años en la que se puede observar la no afección al sector propuesto para desarrollo.

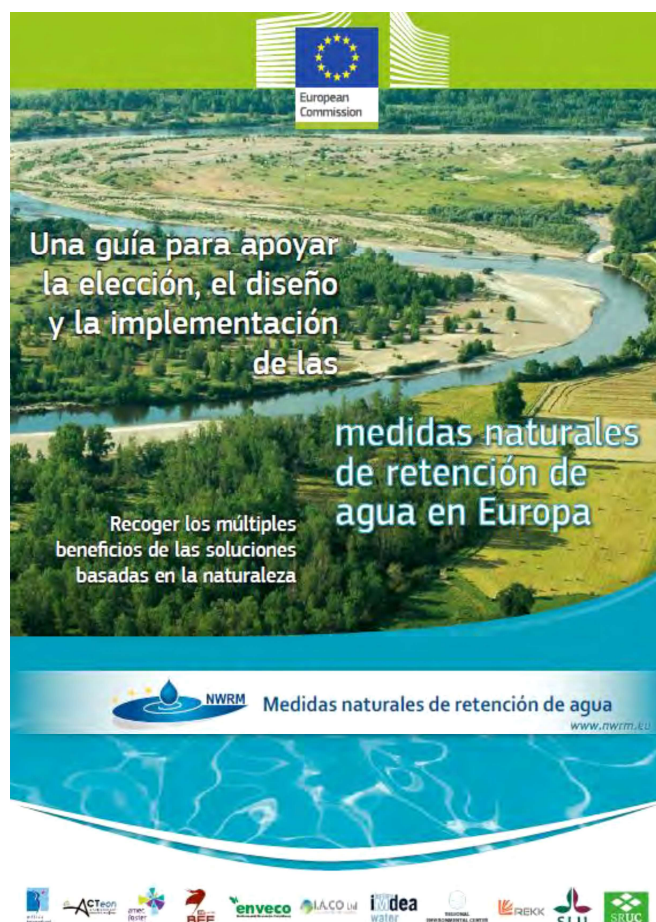




001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.iso?entidad=30901>

Es importante comentar que los pequeños caudales que entran en el sector y las cuencas interiores del mismo, debido a la imposibilidad del vertido de pluviales al Barranco de Solís, al ser cuencas distintas y según informe de CHS con fecha 27 de abril del 2015 INF-641/2015 y posteriores y siguiendo sus indicaciones, se debe implantar según su informe un sistema de drenaje sostenible, según la publicación Guía para el diseño y la implementación de las medidas naturales de retención de agua, elaborado por la Comisión Europea, que se puede consultar en la siguiente dirección [www.nwrn.eu](http://www.nwrn.eu).



*Guía de la Comisión Europea utilizada para solucionar el drenaje del sector a desarrollar.*

Siguiendo esta publicación, se ha implantado un sistema de drenaje sostenible en el sector para las aguas pluviales, basado en el aprovechamiento para riego de zonas verdes de mejora ambiental de las aguas pluviales provenientes de zonas naturales de las cuencas situadas al sur de la A-7, y una recogida y almacenamiento en una zona de laminación para las aguas pluviales interiores al sector, provenientes de los imbornales de recogida de las calles industriales con el mismo sistema de recogida.

37/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

En el **anexo I de Hidrología** se encuentran descritos el sistema de pretratamiento antes de entrar a las balsas de laminación, el volumen de las balsas de laminación y el sistema de extracción del agua para reutilizarlas para riego.

Se prevé que se desarrolle esta información en el proyecto de urbanización, pero estas aguas laminadas y recogidas en una zona de laminación interior y serán **reutilizadas para riego** una vez una vez pasada la tormenta tipo de 2 horas con el fin de reducir los efectos de sellado del suelo y la recuperación y utilización del agua de lluvia.

La justificación del empleo de estas medidas recomendado por Confederación Hidrográfica del Segura en su informe INF-641/2015 viene avalado por las recomendaciones técnicas del documento "Medidas de Retención Natural de retención de Agua en Europa" publicado por la Comisión Europea y justificado de forma resumida en los siguientes apartados:

1. Debido a la imposibilidad de implantar una red de pluviales a cauce exterior se van a diseñar unas infraestructuras verdes de laminación y redes de pluviales que laminen las aguas en periodos de lluvias mediante la creación de inundaciones en zonas controladas en zonas verdes.  
Estas retenciones controladas de agua propician un **riego sostenible de zonas verdes** y la infiltración de agua en el acuífero de la Vega Media y Baja del Segura.
2. Las soluciones de este tipo de infraestructuras verde potencian la resistencia frente a los desastres, también son parte integral de la política de la UE para la gestión de riesgos de desastres naturales
3. Estas medidas verdes forman parte del plan para salvaguardar los recursos hidrográficos en la UE, la cual fomenta la utilización de prácticas alternativas para la tierra que contribuyan a lograr un estado ecológico positivo haciendo referencias específicas a las NWRN (Medidas Naturales de retención de agua)
4. Estas medidas incluyen el restablecimiento de las llanuras de inundación y los humedales que permiten recoger agua durante periodos de precipitaciones abundantes o excesivas para utilizarla cuando haya sequías. La infraestructura verde puede ayudar a garantizar el aprovisionamiento de servicios de los ecosistemas que están dentro de la línea perseguida por la Directiva de biodiversidad de la UE. La reducción del sellado del suelo es otra de las medidas que puede disminuir los riesgos de inundaciones.





001471c7912120672407e80e2010e05q



*Detalle de medidas de captación de agua de lluvia en zonas verdes recomendado por el manual de la Unión Europea y según informe de Confederación Hidrográfica del Segura. (NWRN)*

- Se ha desarrollado un documento técnico “Instrucciones para solicitar informes de la Confederación Hidrográfica del Segura sobre los actos y planes de las comunidades autónomas y entidades locales según lo previsto en el artículo 25 del texto refundido de la ley de aguas” el cual actualmente está tramitado en Confederación Hidrográfica del Segura.
- El sector de referencia está afectado por el norte del sector por la red de viario municipal coincidente con la Carretera de Benferri (CV-868) cuya zona de dominio público se ha restado para el computo de la edificabilidad. Por el Sur se ha obtenido informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en el que se excluyen las zonas de dominio público y área de servicio y se tienen en cuenta en el desarrollo la futura ampliación del tercer carril de la autovía A-7, según informe y planos suministrados por la Demarcación de Carreteras del Estado de Murcia de fecha 18 de Noviembre del 2015 y S/REF: CO-PE-IN/081-15-4 y el informe y el informe del 27 de marzo de 2019 con número de referencia CO-IN-CA/024-19-4 de la EAE 20170021, conforme a estos informes se ha actualizado y modificado la información gráfica y de texto.
- Las soluciones propuestas cumplen lo indicado al respecto de la Afección a las masas de aguas superficiales y subterráneas, las aguas de pluviales se evacuarán conforme al artículo 47.1. del TRLA y en el artículo 16 del RDPH según los cuales “Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre desciendan de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastren en su curso. Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre ni el del superior obras que la agraven.” Para ellos se ha propuesto la ejecución de una cuneta de reparto que mantenga como fluye el agua en la actualidad hacia las parcelas de predios inferiores o parcelas inferiores.



001471c7912120672407e80e2010e05q

- **Zonas de protección Dirección General de Carreteras del Estado.**

Se han incorpora en el Plano P-1 Planta de Ordenación sobre PGOU con una escala adecuada y con base cartográfica los planos (Ver planos adjuntos) incluyendo en detalle las zonas de protección de carreteras, así como la arista exterior de la explanación respecto a la cual se acotan esas zonas de limitación que se incluyen dentro de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994 de 2 de septiembre).

Importante comentar que se ha incluido en los planos adjuntos la información relativo al proyecto del **"Tercer carril A-7 P.K. 741+000 a 757+000. Orihuela/Benferri-Monteagudo/Fortuna"** con el grafiado de la ampliación a un tercer carril, comprobando la superficie después del informe de CO-IN-UR/007-21-4 del 12/03/2021.

También se incluirán en la Memoria y Ordenanzas el APARTADO 1 de USO Y PROTECCIÓN DE LA CARRETERA que será de obligado cumplimiento y que recogerá como anexos la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras y su Reglamento General (RD 1812/1994 de 2 de septiembre).

Estos límites se han consultado con la Demarcación de Carreteras del Estado proporcionando planos e información al respecto, en especial de las futuras ampliaciones del tercer carril de dicha autovía, que ha sido considerada en el presente documento. El área y vía de servicio de la autovía A-7 existente en la zona Norte y Noreste del sector, al ser dominio Público del Ministerio de Fomento y generada por la expropiación de la autovía A-7 se mantiene fuera de la ordenación.

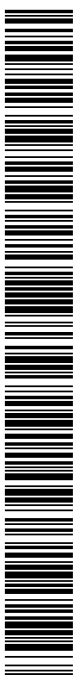
- **Estudio de tráfico y movilidad**

- En el estudio de movilidad presentado se establece la oportunidad de conexión del sector con la autovía A-7 a través de la vía de servicio con una entrada ya habilitada y que conectaría con la calle C-3. Dicha propuesta se ha eliminado ya que no se pueden realizar accesos a vías de servicio sin el estudio y evaluación por parte del Ministerio del correspondiente proyecto.

Se incluye en el anexo III el estudio de tráfico que recoger el análisis de la incidencia de tal circunstancia en el nivel de servicio de la autovía para el año de puesta en servicio de la figura de planeamiento y su año horizonte (20 años según el apartado 2.4 de la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras) y su comparación, según lo establece el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se ha estudiado un doble escenario, la ejecución o no del tercer carril de la autovía.

Las conclusiones del estudio de trafico han sido las siguientes:

- Según los resultados se observa que los niveles de servicio para el año 2031 es de nivel D para el caso de que no se realice el desarrollo y si se realiza el desarrollo, ya sea con hipótesis 1 (hipótesis 1 edificabilidad ordenación plan parcial) o hipótesis 2(edificabilidad real) y para el año 2051 nivel D. En caso de realizarse el tercer carril, para el año 2031 el nivel de servicio seria tipo B sin ningún desarrollo, en caso de realizarse la hipótesis 1 seria tipo C y para la hipótesis 2 nivel B, en el año 2051 para tanto con desarrollo como sin el seria tipo C en cualquiera



001471c7912120672407e80e2010e05q

En los ramales del enlace, se observa que para el punto A de acceso a la A-7 dirección Murcia, como para el punto B de salida de A-7 desde Murcia, como el punto C de acceso a la A-7 dirección Alicante como el punto D de salida de A-7 desde Alicante, para el año 2031, tanto se desarrolle el plan parcial como no con hipótesis 1 o hipótesis 2 el nivel de servicio es tipo D y para el año 2051 el nivel es E, por lo que se observa que el Plan parcial no afecta al nivel de servicio de los ramales.

- la capacidad de la glorieta "B" para el año 2031 en el ramal de la A-7 disminuye de un nivel de servicio tipo B a un nivel de servicio tipo F para la hipótesis 1 y a nivel C para la hipótesis 2 y para el año 2051 el nivel de servicio es F se realice el desarrollo o no con cualquiera de la hipótesis, lo único es la demora media seg/h, para la situación sin desarrollo son 190 seg/h, para la hipótesis 1 de 728 seg/h y para la hipótesis 2 de 421 seg/h. La ubicación de sector o no disminuye en gran medida para la hipótesis 2 (hipótesis de edificabilidad real) en el año 2031 y en el año 2051.
- En de las dos intersecciones, intersección 2 que podría llegar a afectar al ramal de entrada a la A-7 dirección Alicante el nivel de servicio es tipo A tanto si se realizar el desarrollo del Plan Parcial como que no se realice.

En caso de construirse el tercer carril de la A-7 y por lo tanto la glorieta proyectada para convertir el enlace en uno tipo pesa el nivel de servicio existentes el nivel de servicio es tipo A para el año 2021, 2031 y 2051 en el ramal de RM 414 Abanilla, para el ramal que viene de la Glorieta B tiene nivel de servicio tipo A para el año 2021, nivel de servicio tipo A sin el desarrollo, nivel de servicio tipo B para la hipótesis 1 y nivel A para la hipótesis 2 para el año 2031 y nivel de servicio tipo F para la hipótesis 1 como la hipótesis 2 para el año 2051.

Es mencionar que la realidad de desarrollo de la ordenación de un Plan Parcial, la realidad de superficie real de atracción de tráfico es mucho menor entorno a un valor de edificabilidad de 0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y también es de mencionar que la tipología de polígono industrial se basa principalmente en el desarrollo de dos grandes empresas y no en un polígono de servicios por lo que la generación de los ratios de tráfico es incluso menor.

Como conclusión, podemos confirmar que el funcionamiento de los enlaces de la A-7, así como los elementos de enlace de intersección -glorieta no se ven afectados en cuanto a nivel de servicio, tanto para el año desarrollo completo del Plan Parcial y como el año horizonte de las hipótesis. De los resultados se desprende que el desarrollo del polígono o no, no afectara al tronco de la autovía.

#### • Drenaje e inundabilidad

Respecto a las posibles afecciones al drenaje de la autovía por parte de las obras de construcción o redes de evacuación, se ha consultado a la administración competente en temas de inundabilidad, en este caso Confederación Hidrográfica del Segura.

La posición de la autovía A-7 se encuentra a cota más elevada que el Plan Parcial por lo que es muy difícil el aporte de agua procedente del Plan Parcial a las infraestructuras viarias propiedad de Carreteras del Estado. (Cota media de la autovía a +141 m y cota media superior del sector +138 m).

Igual que se observa en el apartado 3, del presente documento donde se incorpora un mapa de inundabilidad proveniente de SITMUR y se observa que no

41/241



001471c7912120672407e80e2010e05q

existe afecciones de inundabilidad por cauces públicos en el entorno del sector ni de la A-7.

No obstante, se ha realizado un Estudio hidrológico de la zona y remitido a Confederación Hidrográfica del Segura cuya contestación de fecha 27 de abril del 2015 se adjunta en el apartado 5.

En definitiva y leyendo el informe y correlacionándolo a lo pedido por Demarcación de Carreteras del Estado se expone que la zona no es inundable y que es inviable el aporte de caudales por dicho canal a la Rambla de Solís, por tanto, se propone la realización de sistemas urbanos de drenaje sostenible tanto para las aguas procedentes cuencas exteriores (en este caso de las ODT de la autovía) como las aguas provenientes de las cuencas interiores, las cuales se grafican en el plano IFR-H-2.

- **Alumbrado y deslumbramientos**

Los planos de detalle que los viales del Plan Parcial se encuentran ubicados a una distancia mínima respecto de la línea blanca de la autovía de 92 metros en la zona oeste y de 257 metros en la zona este del Plan Parcial próxima al Área de Servicio. Por lo que a priori no se deberían provocar deslumbramientos hacia la autovía.

Por otro lado, las zonas de equipamientos públicos del Plan Parcial se encuentran ubicados a una distancia aproximada de 76 metros de la línea blanca de la autovía; por tanto, los focos principales de luz están muy alejados del tronco de la A-7 y con muy poca probabilidad de provocar deslumbramientos en los conductores de la A-7.

No obstante, y con el objetivo de anular cualquier tipo de afección se incorpora en la normativa urbanística del PLAN PARCIAL el APARTADO 7 ESTUDIOS DE ALUMBRADO Y DESLUMBRAMIENTOS, la obligatoriedad de hacer estudios lumínicos y de deslumbramientos de dichas infraestructuras (viales o cualquier tipo de foco emisor) o edificaciones y su afección a Carreteras del Estado.

Si de dichos estudios se desprendiera la necesidad de instalar medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

- En el sector de referencia, **NO EXISTEN NINGÚN HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO**, así como vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., no procediendo en consecuencia la elaboración de ningún tipo de normas de conservación y/o restauración en relación con estos elementos naturales. Se debe especificar que el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO PRESENTADO CON LA SECTORIZACION CONCLUYE DICIENDO:

*“Se ha recogido en este documento ambiental estratégico, a lo largo de su primera parte, dedicado al estudio del medio físico, la capacidad de la zona analizada para albergar las actuaciones derivadas de la propuesta de ordenamiento. En los apartados anteriores se han detallado los principales factores, tanto ambientales como territoriales, que pueden verse afectados por la ejecución y funcionamiento de estas actuaciones.*

42/241



001471c7912120672407e80e2010e05q

*Se concluye de ese estudio que la zona es susceptible de recoger la actividad, describiendo los principales componentes del medio afectados, según rango y proporciones, si bien no se ha valorado en detalle la afección a los mismos, siendo el objetivo del documento establecer las limitaciones legales, ambientales o territoriales existentes excluyentes.*

*En la segunda parte del estudio se han descrito las principales afecciones asociadas al Plan Parcial. Se han presentado las correspondientes medidas de carácter corrector, preventivo y compensatorio necesarias para prevenir, paliar en lo posible o compensar los efectos negativos que se le suponen a la actuación evaluada, con el pertinente Plan de seguimiento”*

Dentro de los informes preceptivos realizados por la subdirección General de Patrimonio natural y cambio climático de la Dirección General de Medio Natural, existe una afección sobre la fauna silvestre en la zona se clasifica como zona de campeo y alimentación de aves rapaces (búho real y águila real), zona de nidificación de aves que crían en el suelo o en vegetación arbustiva (alcaraván, curruca cabecinegra, entre otras), zona de campeo y alimentación de quirópteros, con presencia de aves de zonas arboladas y existiendo un punto potencial de reproducción de aves acuáticas (cigüeñuela y chorlitejo chico).

Las especies de mayor interés, por su catalogación regional (De interés especial), son las dos rapaces que utilizan el área como zona de campeo, el búho real (*Bubo bubo*) en Cultivos abandonados y Cultivos de secano y el águila real (*Aquila chrysaetos*) en Cultivos de secano. También resulta de interés la posible reproducción del alcaraván (*Burhinus oedicnemus*) en Cultivos abandonados, especie también presente en Cultivos de secano y Cultivos de regadío.

En cuanto a las especies de mamíferos, lo más relevante es el posible uso de la zona que puedan hacer los quirópteros, debido al hábitat adecuado de alimentación para este grupo, al existir a unos 2 km una importante colonia de cría (Cueva de Las Yeseras) de murciélago patudo (*Myotis capaccinii*) y murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*), dos especies incluidas en el Catálogo Español de Especies Amenazadas, en la categoría “En peligro de extinción” el primero y “Vulnerable” el segundo

El ámbito del Plan parcial del sector “CB-01” es zona de campeo de aves rapaces amenazadas y teóricamente también de quirópteros amenazados, de posible reproducción de algunas aves protegidas que crían en el suelo, en vegetación arbustiva o en arbolado y contiene un punto de presencia de aves acuáticas protegidas.

El Estudio Ambiental Estratégico de Plan Parcial sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado – AREA “CB”-UR/NS/IL/CB en Santomera recoge una serie de medidas adecuadas y suficientes para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar los efectos negativos en la fauna silvestre derivados de la aplicación de este plan. Una de las medidas, sin embargo, presenta una ubicación inadecuada, al ser colindante con la autovía A7 y su funcionalidad no se considera efectiva para el campeo y alimentación del búho real ni para la reproducción del alcaraván.





001471c7912120672407e80e2010e05q

La medida, consistente en la creación de una zona de amortiguación de impacto y refugio en todo el sector (no solo en lo correspondiente al plan parcial) con el fin de compensar la afección significativa al búho real y al alcaraván, debería cambiar de ubicación y ser una superficie más compacta, no lineal, y alejada de la autovía.

Si ello no fuera posible debido a las características del territorio, debe ser sustituida por otras medidas que reduzcan otros impactos que afectan a estas mismas especies en otras zonas del término municipal donde están presentes dichas especies afectadas.

Estas nuevas medidas compensatorias alternativas se dirigirán a evitar la muerte no natural de estas especies (electrocuciones, colisiones, ahogamientos), con las características indicadas en el presente informe, y deben incorporarse en el Estudio Ambiental Estratégico. En aquellas medidas consistentes en la corrección/adaptación de tendidos eléctricos y actuaciones en balsas de riego de señalización con placas e instalación de rampas, deberá presentarse escrito de los propietarios de la línea eléctrica o de la balsa de riego, según el caso, dando su consentimiento para realizar las actuaciones y comprometiéndose a su no retirada.

En cuanto al resto de medidas, se consideran adecuadas, haciéndose las siguientes apreciaciones a la hora de llevarlas a cabo:

- a) Las zanjas para cableados de la red eléctrica a soterrar deberán contar con sistemas que eviten la caída de animales terrestres y/o faciliten la salida de animales que accidentalmente caigan en ellas. Estos sistemas de escape consistirán en rampas con una pendiente de aproximadamente 30° dispuestas al menos cada 50 m. Las zanjas se inspeccionarán con regularidad (diariamente) para detectar la posible presencia de animales atrapados; en caso de hallarse alguno, se liberará cuanto antes en lugar seguro. Si se trata de especies protegidas o amenazadas se comunicará el hallazgo a los agentes medioambientales de la zona (CECOFOR: Teléfono 968 17 75 00; [cecofor@carm.es](mailto:cecofor@carm.es))
- b) Las cajas-nido se colocarán a una altura y dispuestas de tal modo que no sean accesibles para depredadores terrestres (gatos, ratas).
- c) En ningún caso se podrá afectar a la flora protegida en el ámbito del proyecto. Cualquier actuación susceptible de afectar a individuos de estas especies del Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, recogidas en el Anexo I del Decreto 50/2003, de 30 de mayo, estará sujeta a la solicitud motivada de autorización, tal como establece el artículo 5 de dicho Decreto.

En general se trata de proporcionar la movilidad necesaria al sector mediante dos ejes de comunicación de alta capacidad, el primero al norte, formado por el sistema general viario de la Carretera de Benferri CV-868 y el segundo al Sur con un vial prácticamente de las mismas características. En ambos casos se trata de viales con dos carriles por sentido separando el tráfico de cada sentido por una mediana central, dispone de vías de servicio con aparcamientos en línea en el vial al norte y en batería en el vial al sur, para no interferir en los flujos de las calzadas de los dos carriles con los movimientos de entrada y salida.

El vial propuesto de la Carretera de Benferri CV-868 está en correlación con los anchos propuestos en el Plan General de Ordenación de Santomera / (48 metros), materializando los accesos al ámbito UR/NS/IL/CB se realizarán a través de glorietas de diámetro exterior 60 metros y tres carriles interiores de 5.00 metros y diámetro interior 16 metros.

44/241

Se ha presentado en el presente documento del sistema general viario de la Carretera de Benferri CV-868, la cual está basado en una organización clásica de vial general de anchura total 48 metros con dos carriles por sentido de circulación de 7.40 metros, mediana de 4.00 metros, vías de servicio (separada de los carriles principales de circulación mediante acerados de anchura 1.80 metros) con plazas de aparcamiento adosadas en línea de 4+2.20 metros y acerados de anchura total 6.60 metros. Es importante destacar que los accesos a los sectores se realizan de manera controlada y según el PGOU a través de glorietas de diámetro exterior 60 y diámetro interior 16.30 metros. Se han diseñado las mismas con tres carriles de anchura 4.75 metros cada uno y desembocando las vías de servicio en dichos carriles centrales de la glorieta para igualar el número de carriles de entrada al de salida.

El vial de alta capacidad Sur y que discurre paralelamente a la autovía A-7 dispone de la misma configuración que el vial de alta capacidad Norte, con la única salvedad que el ancho de la mediana es de 1.80 metros y las plazas de aparcamiento son en batería, para conseguir el mayor número posible de las mismas frente a las zonas de equipamientos propuestas.

A partir de las dos glorietas del sistema general viario al norte y el vial de alta capacidad al norte, parten dos viales secundarios denominados vial C y vial A, con una anchura total de 30.80 metros y 33.40 metros respectivamente. Esta configuración consta de 2 carriles por sentido de 3.75 metros o 4.00 metros, plazas de aparcamiento en batería de 5.50 metros en ambos márgenes y acerados de 2.80 metros, la mediana es en el primer caso de 1.80 metros y en el segundo 2.00 metros.

Distinguir dos viales uno perimetral para mantener viales o caminos existentes denominado vial F, y otro de acceso a zonas de equipamientos D, estos viales son de un carril por sentido de circulación, con anchos de carriles de 4.00 metros y plazas de aparcamiento en batería de ancho 2.20 metros y largo 5.50 metros o línea con anchos de 2.20 metros. Las aceras son en todos los casos de 2.80 metros.

Todos los viales cumplen en todo momento la ley de Accesibilidad del año 2010, al disponer de anchos de carriles de 3.50, 3.75 o 4.00 metros en doble sentido de circulación, 4.00 metros en carriles con sentido único de circulación, acerados de 2.80 metros mínimo y plazas de aparcamiento en línea de 2.20 metros y en batería a 60° de 5.50 metros de longitud y ancho 2.20 metros.

Las glorietas interiores se han diseñado según Recomendaciones de Glorietas Interurbanas de la Comunidad de Madrid y la nueva Instrucción de Trazado 3.1 I.C, (que desde nuestro punto de vista es la guía más completa para poder diseñarlas de forma correcta). Los anchos de los carriles de las glorietas son de 5.50 metros, arcones interiores y exteriores de 1.00 metros y aceras interiores y exteriores de 2.00 metros. Cumpliendo por tanto los parámetros de diseño y accesibilidad fijados. Los diámetros exteriores de las glorietas oscilan entre 64,54 y 44 metros para las glorietas denominadas A-B, glorieta B-C y glorieta A al estar ubicada en viales con alta capacidad o sus intersecciones, dichas glorietas dispone de diámetros interiores 42, 32 y 22 metros respectivamente con anchos de carriles de 5.50 metros. Nombrar también la glorieta D ubicada en el acceso a la zona de equipamientos próxima a la carretera de Benferri CV-868 y cuya finalidad es permitir mejor acceso a dicha zona publica, dispone de diámetro exterior 33 metros y diámetro interior 20 metros con carril interior de 6.50 metros.

Como queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial, en referencia a un ámbito de sector delimitado, se ha contemplado en la

45/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación 1, diez parcelas destinadas a Zonas Verdes de Mejora Ambiental; (UA1-EVMA.-1 = **1.018 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-2= **201 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-3= **201 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-4.= **120 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-5= **2.409 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-6= **3040 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-7= **3658 m.<sup>2</sup>**), (UA1-EVMA.-8.= **1103 m.<sup>2</sup>**), dos parcelas destinadas a zona verde local (UA1-EV.-1= **5.199 m.<sup>2</sup>**) (UA-EV.-2= **18.300 m.<sup>2</sup>**) y una parcela destinada a sistema general de zonas verdes (UA1-SGEL.-1= **11.751 m.<sup>2</sup>**).

De la misma forma, queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial, en referencia a un ámbito de sector delimitado, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación 2, seis parcelas destinadas a Zonas Verdes de Mejora Ambiental; (UA2-EVMA.-1 = **3.421 m.<sup>2</sup>**), (UA2-EVMA.-2= **265 m.<sup>2</sup>**), (UA2-EVMA.-3= **101 m.<sup>2</sup>**), (UA2-EVMA.-4.= **6.041 m.<sup>2</sup>**), (UA2-EVMA.-5.= **522 m.<sup>2</sup>**), (UA2-EVMA.-6.= **404 m.<sup>2</sup>**), tres parcelas destinada a zona verde local (UA2-EV.-1= **2.786m.<sup>2</sup>**) (UA2-EV.-2= **2.164 m.<sup>2</sup>**) (UA2-EV.-3= **16.581 m.<sup>2</sup>**) y una parcela destinada a sistema general de zonas verdes (UA2-SGEL.-1= **10.806 m.<sup>2</sup>**).

Como queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial, en referencia a un ámbito de sector delimitado, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO AREA-“CB”-UR/NS/IL/CB”**, una parcela destinadas al Sistema Local de Equipamiento Comunitario; En la Unidad de Actuación 1; (UA1-EQ = **7.040 m.<sup>2</sup>**) y otra parcela destinada a los sistema generales de equipamientos definidos en la ficha del PGMOU (UA1-SGEQC= **11.750 m.<sup>2</sup>**).

De la misma forma, en la UA2, se ha destinado una parcela destinadas al Sistema Local de Equipamiento Comunitario; En la Unidad de Actuación 2; (UA2-EQ = **6.452 m.<sup>2</sup>**) y otra parcela destinada a los sistemas generales de equipamientos definidos en la ficha del PGMOU (UA2-SGEQC= **10.754 m.<sup>2</sup>**). **El Plan Parcial se determina o propone como de iniciativa privada y de entre ellos el sistema de “COMPENSACIÓN”, para el desarrollo, gestión y urbanización de los terrenos.**

***Igualmente:***

El Plan Parcial en sus Normas de Gestión Urbanística y en el Plan de Actuación establece los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, gestión urbanística, urbanización y edificación, para la totalidad de propietarios del SECTOR DELIMITADO DENTRO DEL AREA- “CB”-UR/NS/IL/CB. – “CARRETERA DE BENFERRI”, siendo estos coincidentes con los establecidos por el P.G.M.O. El Plan Parcial en sus Normas de Gestión Urbanística y en el Plan de Actuación establece las garantías de urbanización que son coincidentes con las establecidas en el Art. 185 y Art. 198.2 e de la LOTURM. El Plan Parcial no establece ningún Régimen de Construcciones Fuera de Ordenación, por cuanto éstas no existen dentro de su ámbito.



001471c7912120672407e80e2010e05q

#### 4 MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.

##### 4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En general cuando se acomete la ordenación de una nueva zona destinada a convertirse en urbana, una vez formalizados los procesos de gestión urbanística y urbanización, se pretende lograr dos fines fundamentales; Uno de ellos es el de resolver adecuadamente el diseño y composición interior de la zona de que se trate, para que resulte válida y adecuada a la implantación de los usos y edificaciones futuras, y otro conseguir la integración de la nueva área urbana en el entorno en el que se encuentra.

Estos dos aspectos, tienen en nuestro caso un sentido “de continuación e integración en la trama del entorno” puesto que se trata de una zona clasificada como urbanizable no sectorizado que el P.G.M.O. prevé. El sector delimitado está rodeado por el Norte, este y oeste de suelo urbanizable sectorizado destinado al uso ACTIVIDADES ECONOMICAS industria ligera, haciéndose necesario además de una composición interior correcta, una adecuada integración de la actuación en el entorno, así como una continuidad en la movilidad y continuidad de viales tanto exterior como interior. Esta labor se ha conseguido al plantear unos viales que nacen de las glorietas propuestas en el PGMOU y que garantizan la conectividad y movilidad dentro del área y con la zona norte sectorizada. Se puede observar en los planos de ordenación pormenorizada que los viales diseñados coinciden con los propuestos del PGMOU y que conectan el “área CB” desde el Este hasta el Oeste.

De acuerdo con las indicaciones municipales, un factor que se ha tenido especialmente en cuenta en la ordenación del Sector del área “CB” es su integración dentro de la futura trama que prevé el P.G.M.O. tal como hemos descrito anteriormente, lo cual se ha conseguido con las siguientes pautas de diseño:

- a. Viales de alta capacidad para una gran movilidad dentro del sector como con futuros desarrollos, al implantar glorietas en todas las zonas perimetrales del sector y punto medio del mismo para su futura conexión.
- b. Accesibilidad universal en el diseño de Acerados y medianas.
- c. Ubicación de las zonas verdes perimetral a la ubicación de las manzanas industriales y por tanto de “colchón amortiguador” entre las manzanas industriales y viales anexos (Carretera de Benferri y Autovía A-7).
- d. Alineaciones de manzanas industriales al sistema general viario.
- e. Ubicación de los sistemas generales de equipamientos comunitarios y locales separados de las manzanas industriales, como puede verse en los planos de ordenación y rodeados de amplias zonas verdes.

47/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

## 4.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

Una vez expuestos los objetivos y criterios que se han tenido en cuenta para la adecuada implantación del sector dentro del área y su entorno, analizaremos la ordenación interior, tanto desde el punto de vista de las necesidades propias de los futuros usuarios de las manzanas industriales que se prevén en el sector, como desde aquel que facilite su gestión y ejecución.

Todas estas premisas, aplicadas al Sector de referencia, buscan la obtención de adecuadas parcelas para el uso industrial, un viario claro y amplio, así como la mayor facilidad posible de gestión para evitar el alargamiento innecesario de los trámites de creación de suelo urbano edificable, unido a los condicionantes de forma, necesidades industriales empresariales, ubicación del Sector, sus puntos de acceso del PGOU, etc., nos han conducido al diseño final adoptado.

En la ordenación del Plan Parcial se ha dispuesto un entramado viario de trazado ortogonal, cuyo eje principal de desarrollo tiene la dirección establecida por las alineaciones del Sistema General Viario de la Carretera de Benferri y vial de alta capacidad Sur paralelo a la A-7, donde tanto el PGMOU como el presente equipo técnico diseña 4 glorietas que garantizan el acceso en condiciones de seguridad al sector delimitado como su conectividad con futuros desarrollos.

El diseño en dos unidades de actuación se basa fundamentalmente en las necesidades industriales de los dos grandes promotores (Los cuales necesitan dos grandes manzanas para centralizar su producción, tal como podemos ver en HEFAME).

Manufacturas Ruiz S.A. tiene el grave problema de tener des localizadas todas sus instalaciones industriales en toda la Región de Murcia y una gran falta de espacio para desarrollarse, por esta razón busca un ámbito lo suficientemente grande para centralizar su actividad y emprender nuevas actividades relacionadas con la fabricación de productos relacionados con el mueble de exterior y auxiliar. Las necesidades mínimas de manzana requerida son de 90.000 m<sup>2</sup>. De esta forma, se ha diseñado una manzana de estas dimensiones en la Unidad de Actuación 1.

El grupo de empresas de Ramón Sabater tiene la necesidad de una parcela suficientemente grande para ampliar sus instalaciones relacionadas con la fabricación de especies e implantar en dicha parcela oficinas, logística, fabricación, almacenaje y venta y zona de aparcamientos. El hecho de estar localizados en una sola área o manzana mejorara su coordinación entre departamentos de la empresa y por tanto su productividad. Las necesidades comunicadas por la empresa en relación con superficie de manzana las han evaluado en 110.000 m<sup>2</sup>. De esta forma se ha diseñado una manzana con superficie superior a la requerida en la Unidad de Actuación 2. Es de mencionar, que actualmente la empresa HEFAME dispone de una manzana próxima a los 90.000 m<sup>2</sup> de superficie aproximadamente, y por tanto de similares dimensiones a las que actualmente proponemos.

No obstante, a estas necesidades industriales que se deben cumplir para garantizar la productividad de las empresas, se han diseñado los viales partan del “eje vertebrador” del sistema general viario de la carretera de Benferri, de forma perfectamente ortogonal hacia la autovía A-7 y vertebrado por glorietas de gran capacidad y dimensiones tanto en la parte norte como en la parte sur.

La manzana de Manufacturas Ruiz esta vertebrada por 5 glorietas que garantizan el

48/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

acceso y movilidad a la misma en condiciones de seguridad, así como las glorietas centrales permiten el acceso en condiciones de seguridad a las manzanas debido al tráfico de camiones de carga y descarga que se concentrará en sus accesos y salidas. Todos los viales se trazan de forma perpendicular y vertebrados por glorietas para garantizar la movilidad con futuros desarrollos y mejorar la seguridad en las intersecciones

La manzana UA2-P1 correspondiente a Agrícolas Campollano, y al ser propietario único de la unidad de actuación 2, se diseña con 110.000 m2 aproximadamente, para de esta forma suplir las necesidades transmitidas al equipo redactor. El concepto de diseño es similar a la de la manzana P1 propiedad de Manufacturas Ruiz, es decir glorietas perimetrales en el sur y norte con glorieta central para permitir un acceso controlado a dicha manzana, con viales en disposición perpendicular vertebrados por glorietas para mejorar la movilidad y seguridad en los cruces.

La movilidad entre los extremos este-oeste del sector, como puede comprobarse se hace a través de glorietas, dando continuidad a los viales propuestos en el PGMOU, tanto por la parte central, parte norte y parte sur.

Es necesario para las necesidades del sector en su zona sur anexo a la autovía y, siguiendo la propuesta de viales del PGMOU, crear un eje comunicador anexo a la autovía A-7, el cual y según datos facilitados por la Demarcación de Carreteras del Estado de Murcia, debe cumplir con los límites de dominio público, zonas de servidumbre y límites de edificación generados por la ampliación a un tercer carril de la A-7. De esta forma se han aprovechado las zonas de servidumbre y límites de edificación para implantar zonas verdes y y zonas verdes de esparcimiento. Este vial propuesto, está dotado en los nudos de intersecciones tipo glorietas para mejorar la movilidad, cambios de giro y conectividad con los viales de los futuros sectores a desarrollar. Destacar que se ajusta en su zona oeste a la estación general de Enagás, para de esta forma, prever el acceso a esta importante infraestructura.

Entendemos que con esta ordenación propuesta se aprovecha al máximo el viario que se crea, y se dota de un trazado sencillo al Sector, evitando interferencias con los terrenos circundantes a la vez que se propicia que las diversas instalaciones e infraestructuras funcionen en anillo lo que facilitará la resolución de cualquier contingencia que pueda surgir en lo que a averías se refiere.

#### **4.3 CRITERIOS PARA FACILITAR LA GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Para facilitar la gestión urbanística del planeamiento de desarrollo y teniendo en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, perteneciendo la unidad 1 casi en su totalidad a la empresa Manufacturas Ruiz y la unidad 2 en su totalidad a Agrícolas Campollano, se ha delimitado dos unidades de actuación; Se ha realizado una propuesta de sectorización con el objetivo de desarrollar en dos unidades de actuación UA1 y UA2 el sector. Las superficies respectivas son 234.945,00 m2 y 214.889,00 m2.

Por las características de iniciativa privada, se ha definido como sistema de actuación para ella, el de COMPENSACIÓN, al entender que es el más adecuado para permitir el desarrollo de una gestión urbanística rápida y ágil.

49/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q



#### **4.3.1 ASIGNACIÓN DE USOS Y ZONAS.**

Como se puede comprobar en los correspondientes planos de ordenación, zonificación y dotaciones, el establecimiento de los distintos usos previstos se corresponde con las características y necesidades de un Plan Parcial de uso actividades económicas Industria Ligera, con sus espacios manzanas industriales; zonas verdes locales, sistema general de zonas verdes, espacios libres de mejora ambiental, equipamientos comunitarios y equipamientos generales y parcelas de infraestructuras.

Como es natural el conjunto de las magnitudes de las diversas reservas de suelo se corresponden con la previsión que disponen la legislación urbanística y el planeamiento general; Ley del Suelo de la Región de Murcia LOTURM 2015, y Plan General Municipal de Santomera con aprobación definitiva parcial.

#### **4.3.2 CONDICIONES DE USO Y VOLUMEN.**

En los apartados de la Memoria de Información se recogen las determinaciones que establece el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera para el desarrollo del área "CB".

En los cuadros finales que se incorporan también se incluye un estudio pormenorizado de las superficies de las parcelas destinadas a la edificación industrial y de otros usos complementarios permitidos, así como su edificabilidad, tanto para las de uso público como para las de uso privado.

Asimismo, en el apartado correspondiente a las Normas Urbanísticas de Edificación, se indican los usos y condiciones específicas de cada uno de los tipos de suelo establecidos en el Sector.

#### **4.4 NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS Y EN LAS EDIFICACIONES.**

En cumplimiento de la Orden de 15 de octubre de 1991, «Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación». B.O.R.M. Número 260 11 de noviembre de 1991, Ley 5/1995 de 7 de abril, «Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general» y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, todas las actuaciones que se desarrollen en el ámbito del sector a desarrollar dentro del área "CB", ordenado pormenorizadamente en el presente Plan Parcial, deberán cumplir cuantas disposiciones les sean de aplicación para lograr la debida accesibilidad en cualquiera de los aspectos contemplados en las citadas normativas.

50/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

En concreto según el Art. 2 de la Orden de 15 de octubre de 1991 se tendrán en cuenta en:

a) Proyectos y Obras de Urbanización, tanto las de nuevo trazado como las de reforma, rehabilitación o ambientación urbana en la trama existente.

b) Mobiliario urbano y accesorios de toda clase que se instalen, repongan o reformen, que puedan suponer obstáculo o barrera por si mismo o deban adecuarse para su accesibilidad y utilización general.

e) Edificios, instalaciones y servicios de uso público o susceptibles de ser utilizados públicamente o con carácter general, independientemente de su titularidad o dominio y expresamente, sin carácter excluyente, todos los relacionados en el Anexo 1 del Decreto 39/1987 de 4 de junio, tanto los que se realicen de nueva planta como los que se reformen, restauren, o rehabiliten de forma sustancial.

Independientemente del cumplimiento de esta orden sobre accesibilidad en los futuros edificios a construir en el ámbito del Plan Parcial, que debe ser justificado en cada uno de los Proyectos Técnicos necesarios para la obtención de licencia, todas las actuaciones de urbanización que puedan afectar a la creación o no de barreras arquitectónicas exteriores deberán atenerse a lo dispuesto en los Art. 5 y 6 contenidos en el Capítulo II de la citada Orden de 15 de octubre con las salvedades que recoge la disposición final de la misma.

Si nos referimos Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero se ha tenido en cuenta los siguientes aspectos básicos:

- ✓ Pendientes viales menores de 6%.
- ✓ Anchos útiles de Acerados mínimo 1.80 metros.
- ✓ Anchos de carriles en doble sentido mínimo 3.50 metros.
- ✓ Anchos de carriles único sentido mínimo 4.00 metros.

#### **4.5 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO.**

Con carácter complementario a las justificaciones generales en relación a la redacción del Plan Parcial de Desarrollo del Sector "CB-01", a su ordenación y a la asignación de usos pormenorizados, a continuación, vamos a recoger una serie de características que deben tenerse en cuenta durante el proceso de ejecución, así como la justificación de aquellos parámetros considerados para la elección de las diversas condiciones técnicas de las infraestructuras.

##### **4.5.1 ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.**

Como se puede comprobar en los planos de ordenación (OR-1)-(OR-2)-(OR-3) y (OR-4) de los que componen la documentación gráfica de este Plan Parcial, se han asignado los usos pormenorizados a todas y cada una de las parcelas y terrenos incluidos dentro del ámbito del Sector ordenado; (Industria ligera, centros de transformación, sistema local de equipamiento comunitario, servicios de infraestructuras, espacios libres de dominio uso público de carácter local, sistema general de espacios libres, viales y zonas de

51/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

aparcamientos), y especificada la correspondiente Norma Urbanística de Edificación de aplicación para todos aquellos terrenos en los que es posible algún tipo de edificación.

Asimismo, como se expone y hemos comentado anteriormente, en el Plan de Actuación, se ha previsto la división del área a desarrollar en dos unidades de actuación UA1 y UA2.

#### **4.5.2 SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Como sabemos, se trata de un Plan Parcial de Actividades Económicas y cuyo uso global preferente es el INDUSTRIA LIGERA, y los usos pormenorizados destinan las parcelas edificables para el uso de: Industria ligera en sus diferentes categorías, centros de transformación, sistema local de equipamiento comunitario, servicios de infraestructuras, espacios libres de dominio uso público, viales y aparcamientos.

Como queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial del área "CB" delimitada, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada del sector el Sistema General de Espacios Libres denominado **(UA1-SGEL-1)**, con una superficie de **11,751 m.<sup>2</sup>** y un sistema general de espacio general de espacios libres denominado **UA2-SGEL-1 con una superficie de 10.806 respectivamente para la UA2.**

Como queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada del sector el Sistema General de Equipamientos Comunitario con un porcentaje del 5% de la superficie neta denominado **(UA1-SGEQC1)**, con una superficie dentro del UA1 de **11.750 m.<sup>2</sup>** La UA2 dispone a la vez con las mismas condiciones del UA1, de un sistema general de equipamientos comunitarios y denominados **(UA2-SGEQC1 con una superficie de 10.752 m.<sup>2</sup>**. **Ambos equipamientos disponen de acceso desde viales principales además de estar separado de las manzanas industriales y rodeadas de amplias zonas verdes.**

#### **4.5.3 SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.**

Como queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada del **sector dentro del área "CB"**, diez parcelas destinadas a espacios verdes de mejora ambiental (EVMA) en la UA1 y siete parcelas destinadas a espacios verdes de mejora ambiental en el UA2.

UA1-EVMA-1 superficie 1.018 m2, UA1-EVMA-2 superficie 201 m2, UA1-EVMA-3 superficie 201 m2, UA1-EVMA-4 superficie 120 m2, UA1-EVMA-5 superficie 2.409 m2, UA1-EVMA-6 superficie 3.040 m2, UA1-EVMA-7 superficie 3.658 m2 y UA1-EVMA-8 superficie 1101 m2.

UA2-EVMA.-1 superficie 3421 m.2, UA2-EVMA.-2 superficie 265 m.2, UA2-EVMA.-3 superficie 101 m.2, UA2-EVMA.-4.superficie 6.041 m.2, UA2-EVMA.-5.superficie 522 m.2, y la UA2-EVMA.-6.superficie 404 m.2

La superficie total de los espacios verdes de mejora ambiental tanto en la UA1 como en la UA2 supone un 5% de la superficie neta.

52/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

Se distinguen en la UA1 y en la UA2 Sistemas Locales de Espacios Libres que en ambos casos suponen un 10% de la superficie neta de las unidades de actuación en ambos casos; En la Unidad de Actuación Única 1; (UA1-EV1 = **5.199 m<sup>2</sup>**), (UA1-EV2 = **18.300 m<sup>2</sup>** y en la unidad de actuación 2 (UA2-EV1 = **2.786 m<sup>2</sup>**), (UA2-EV2 = **2.164 m<sup>2</sup>**) y (UA2-EV3 = **16.581 m<sup>2</sup>**). Es mencionar que las zonas verdes rodean los equipamientos y sirven de banda de amortiguación entre los equipamientos y las parcelas industriales.

Para la concreción y cuantificación del sistema local de espacios libres, hemos tenido en cuenta el mínimo del 10 % de la superficie del sector, que especifica la Ley del Suelo de la Región de Murcia 2015 y el propio P.G.M.O. con aprobación definitiva parcial.

Como queda reflejado en los planos de ordenación y en la documentación escrita del Plan Parcial, existe una parcela destinada a equipamientos locales de la UA1 y designada como UA1-EQ-1 con superficie de **7.051 m<sup>2</sup>** y otra parcela destinada a equipamientos locales en la UA2 y designada como UA2-EQ-1 con superficie de **6.452 m<sup>2</sup>**; en ambos casos dicha superficie representa el 5% del aprovechamiento, según fija la LOTURM 2015.

En la ordenación se ha considerado conveniente la integración del conjunto de los espacios libres de dominio y uso público de las diversas zonas destinadas específicamente a jardines y equipamientos. Aunque cada una tenga una finalidad específica, todas contribuyen a lograr unos sistemas de espacios libres y equipamientos que puede atender todas las necesidades para los que están creados. Para este fin y evitar interferencias en el disfrute de los mismos se han diseñados interconectados y separados de la zona propia industrial.

#### **4.5.4 CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES - (VIARIO).**

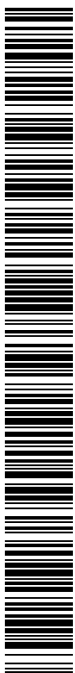
##### **4.5.4.1 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES Y DE SU ENLACE CON SISTEMA GENERAL COM UNICACIONES.**

El diseño del viario interior se ha realizado con el objetivo de garantizar un tráfico fluido interior, exterior y entre las distintas fases de desarrollo del área industrial "CB" Sector Industrial, permitiendo una circulación fluida tanto en la fase UA1, como tras el conexionado con la UA2 y con los sistemas generales a través de 8 gloriets y viales de alta capacidad. Existen tres tipos de viales, viales de alta capacidad que permiten el acceso y conexión con el exterior (Carretera de Benferri CV-868 y MU-414 Abanilla) y entre futuros desarrollos anexos.

Dichos viales de alta capacidad al norte corresponden al sistema general viario de la carretera de Benferri CV-868 y un vial de alta capacidad al sur, con prácticamente de las mismas características. Estos viales están formados por dos carriles por sentido de circulación separados por mediana central y vías de servicio paralelas independientes.



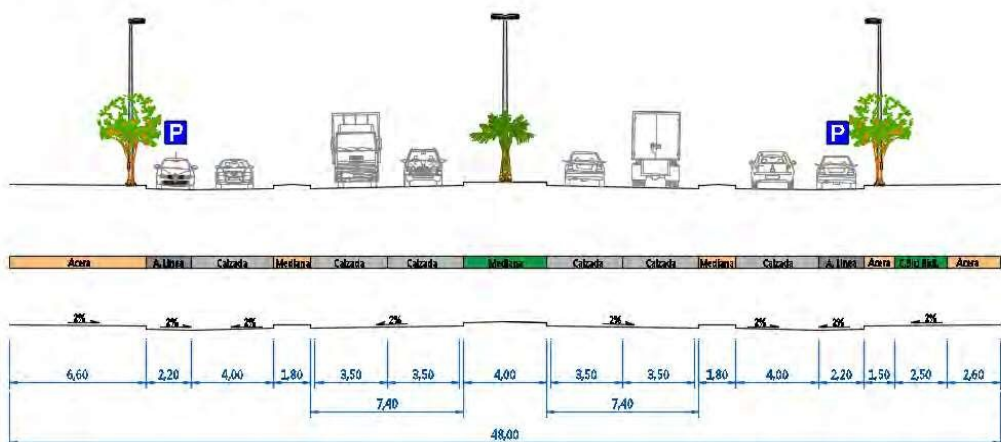
001471c7912120672407e80e2010e05q



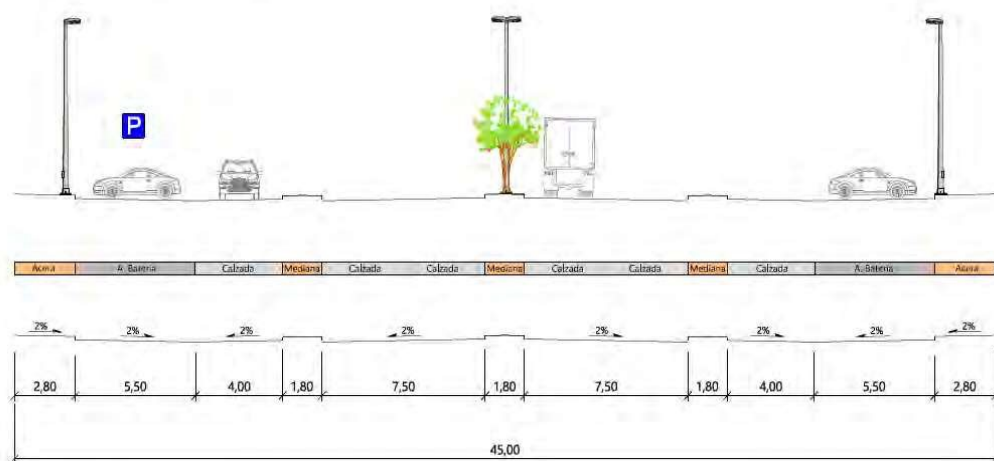
001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.iso?entidad=30901>

## SECCIÓN TIPO SISTEMA GENERAL



## SECCIÓN TIPO CALLE B1-B2



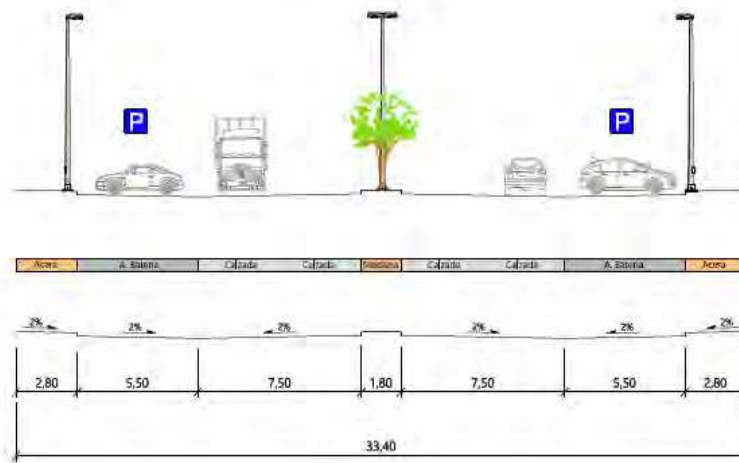
Tipo sección vial de alta capacidad Sistema General Carretera de Benferri CV-868 y vial al sur (Calle B1 B2) paralelo a la A-7.



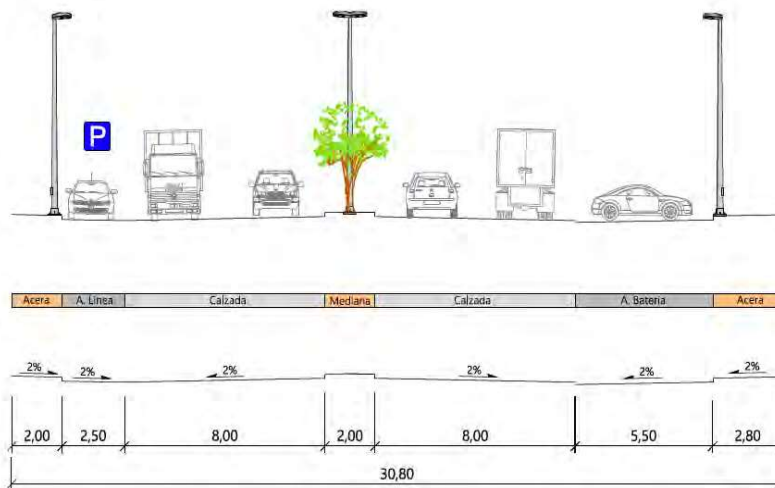
001471c7912120672407e80e2010e05q

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico.  
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.  
<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.iso?entidad=30901>

#### SECCIÓN TIPO CALLE A1-A2



#### SECCIÓN TIPO CALLE C1-C2



Los viarios secundarios son vertebradores de los viales de alta capacidad y parten de forma perpendicular a ellos, articulándose en glorietas que regulan los giros e incorporaciones. Poseen una configuración de dos carriles por sentido separados por mediana central con plazas de aparcamiento en batería. (Viales A1 A2 y Viales C1 C2).

Por último, distinguir los viales terciarios o de acceso, conformados por viales de continuación de caminos existentes o de acceso a zonas puntuales de equipamientos.

En este tipo de viales se encuadra el vial formado por un carril por sentido de circulación con aparcamientos en línea y batería y situado en el límite oeste del sector, el cual es resultado de conservar caminos existentes. Por último, distinguir el vial terciario o de acceso puntual a la zona de equipamientos local ubicada próximo a la carretera de Benferri,

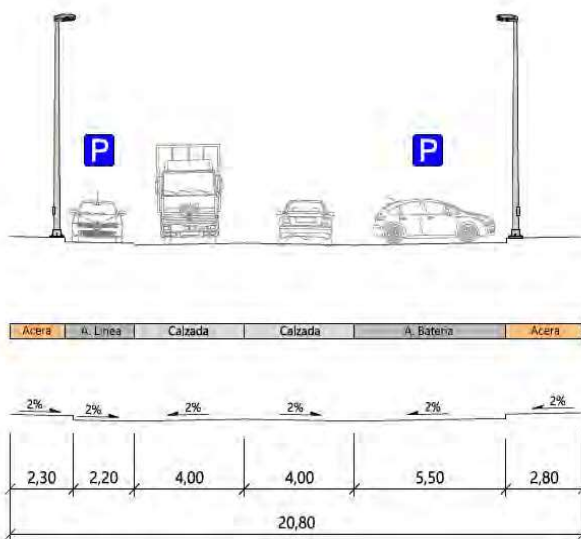
55/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)

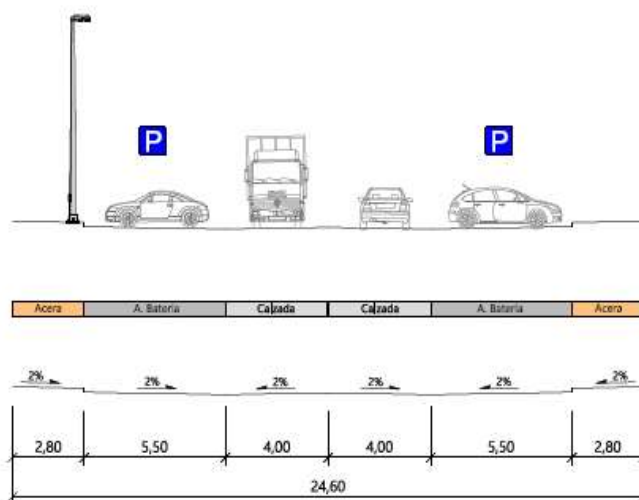


el cual ordena el acceso a este tipo de instalaciones mediante la implantación de una glorieta y salida directa al sistema general viario.

### SECCIÓN TIPO CALLE F



### SECCIÓN TIPO CALLE D-E

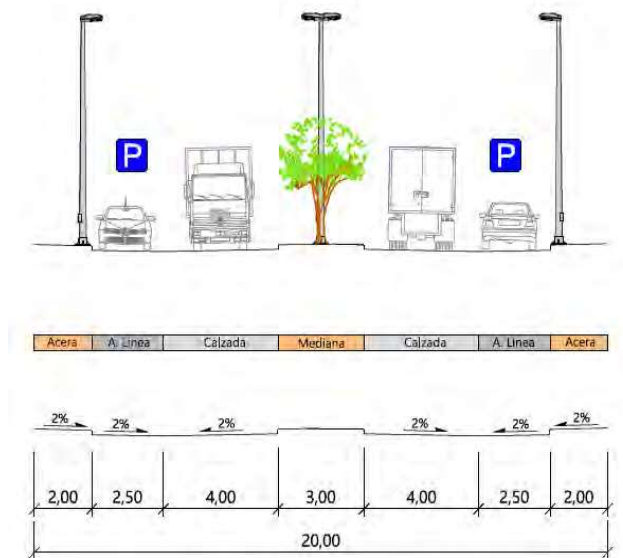


001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

## SECCIÓN TIPO CALLE C3



Secciones tipo de viales terciarios, de acceso o continuación de caminos o de acceso a la zona local de equipamientos local del UA-1

### 4.5.4.2 SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES - PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

Los anchos propuestos en planta en las aceras, carriles y aparcamientos diseñados, cumplen la Ley de Accesibilidad. El diseño de los perfiles longitudinales de los viales se ha realizado con el objetivo de minimizar los movimientos de tierras y garantizar la accesibilidad con pendientes longitudinales máximas del 6% y mínimas del 0,50%, cumpliendo por tanto el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010 del 1 de febrero de condiciones básicas de accesibilidad. (Ver planos).

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; y dado que el estudio geotécnico informa que los suelos del sector son tolerables, como base de partida se indica la disposición de los siguientes materiales con sus espesores.

En calzadas:

- Explanada mejorada: 45 cm de Suelo seleccionado según PG-3.
- Sub-base granular: 20 cm de Zahorra Artificial. Z.A (25)
- Base de granular: 20 cm. Zahorra Artificial Z.A (25)
- Aglomerado asfáltico en dos o tres capas dependiendo de la tipología de vial e intensidad de vehículos pesados a soportar capas: Dos capas con un espesor total de 11 cm (5+6) y tres capas con un espesor total de 18 cm. (5+5+8).

**Para las capas de subbase de la calzada en la mezcla bituminosa se utilizará la reutilización de material bituminoso proveniente de la construcción de las carreteras de Benferri.**

57/241

Los bordillos serán de hormigón bicapa prefabricado preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

El pavimento de aceras se proyecta con adoquinado de espesor 8 cm asentados con 4 cm de grán, solera de hormigón de HM-20 de resistencia característica y 20 cm de espesor, con sub-base granular de 15 cm de zahorra artificial.

No obstante, los materiales reseñados tienen carácter orientativo ya que en el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que sin merma de calidad y/o cantidad se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

Las plazas de aparcamiento constituyen entorno a un 4 % de la superficie total del ámbito de Sector Industrial UR/NS/IL/CB que se va a desarrollar, con 1.387 plazas, de las cuales 1.404 son aparcamientos normales y 47 son de minusválidos, tanto en batería como en línea.

De la fase UA1 corresponde 705 ud de aparcamientos normales y 18 ud de aparcamientos de minusválidos y un 71ud de recarga de vehículos eléctricos y de la fase UA2, 646 ud de aparcamientos normales, 16 ud de aparcamiento de minusválidos y 66 ud de recarga de vehículos eléctricos.

**Un 10% de las plazas de aparcamiento se destinarán para vehículos eléctricos favoreciendo así la ecomovilidad, como se observa en el plano de ordenación del Plan Parcial.**

#### 4.5.5 CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

##### 4.5.5.1 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La obtención de los datos básicos a partir de los cuales se ha planteado en el sector del área "CB", la red de abastecimiento de agua, se han recibido de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Santomera, así como de AQUALIA, empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable.

Para el diseño de la red de abastecimiento se ha utilizado las siguientes dotaciones de abastecimiento para incluirlo dentro de la solicitud de demandas hídricas de CHS.

##### CONSUMO ABASTECIMIENTO

###### Parcela Industrial

| CONSUMO DE PARCELA INDUSTRIAL |                | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Dotación (m <sup>3</sup> /ha*año) | Consumo Medio (m <sup>3</sup> /día) | Consumo Medio (l/s) | Consumo Punta (m <sup>3</sup> /día) | Consumo Punta (l/s) |
|-------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| FASE UA1                      | MANZANA UA1-P1 | 89.932 m <sup>2</sup>        | 4.000,00                          | 98,56                               | 416,35              | 236,53                              | 2,74 l/s            |
|                               | MANZANA UA1-P2 | 11.269 m <sup>2</sup>        | 4.000,00                          | 12,35                               | 52,17               | 29,64                               | 0,34 l/s            |
| FASE UA2                      | MANZANA UA2-P1 | 113.716 m <sup>2</sup>       | 4.000,00                          | 124,62                              | 526,46              | 299,09                              | 3,46 l/s            |
| TOTAL                         |                | 214.916 m <sup>2</sup>       | 12000,00                          | 235,52                              | 994,98              | 565,26                              | 6,54 l/s            |

###### Parcela Equipamientos

| TIPO     |                | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Dotación (l/hab*día) | Consumo Medio (m <sup>3</sup> /día) | Consumo Medio (l/s) | Consumo Punta (m <sup>3</sup> /día) | Consumo Punta (l/s) |
|----------|----------------|------------------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
| FASE UA1 | UA1-EQ-1       | 7.051 m <sup>2</sup>         | 57,00                | 32,15                               | 0,37                | 77,17                               | 0,89 l/s            |
|          | MANZANA UA1-P3 | 10.915 m <sup>2</sup>        | 57,00                | 49,77                               | 0,58                | 119,46                              | 1,38 l/s            |
| FASE UA2 | UA2-EQ-1       | 6.452 m <sup>2</sup>         | 57,00                | 29,42                               | 0,34                | 70,61                               | 0,82 l/s            |
| TOTAL    |                | 24.418 m <sup>2</sup>        | 171,00               | 111,35                              | 1,29                | 267,24                              | 3,09 l/s            |

58/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

| Parcela Zonas verdes |             |                       |                     |                        |                     |                        |                     |
|----------------------|-------------|-----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| TIPO                 |             | Superficie (m2)       | Dotación (l/m2*año) | Consumo Medio (m3/día) | Consumo Medio (l/s) | Consumo Punta (m3/día) | Consumo Punta (l/s) |
| FASE UA1             | UA1-EV-1    | 5.424 m <sup>2</sup>  | 216,00              | 3,21                   | 0,04                | 7,70                   | 0,09 l/s            |
|                      | UA1-EV-2    | 18.300 m <sup>2</sup> |                     |                        |                     |                        |                     |
|                      | UA1- SGEL-1 | 11.757 m <sup>2</sup> | 216,00              | 6,96                   | 0,08                | 16,70                  | 0,19 l/s            |
| FASE UA2             | UA2-EV-1    | 2.786 m <sup>2</sup>  | 216,00              | 1,65                   | 0,02                | 3,96                   | 0,05 l/s            |
|                      | UA2-EV-2    | 2.389 m <sup>2</sup>  | 216,00              | 1,41                   | 0,02                | 3,39                   | 0,04 l/s            |
|                      | UA2-EV-3    | 16.581 m <sup>2</sup> | 216,00              | 9,81                   | 0,11                | 23,55                  | 0,27 l/s            |
|                      | UA2- SGEL-1 | 10.806 m <sup>2</sup> | 216,00              | 6,40                   | 0,07                | 15,35                  | 0,18 l/s            |
| TOTAL                |             | 68.044 m <sup>2</sup> |                     | 29,44                  | 0,34                | 70,65                  |                     |

| Evolución de la Dotación Hídrica |               |                                    |                  |                                       |                    |                                         |                        |                            |
|----------------------------------|---------------|------------------------------------|------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|------------------------|----------------------------|
|                                  | m2 Industrias | Consumo Diario industrias (litros) | m2 Equipamientos | Consumo Diario equipamientos (litros) | m2 Espacios verdes | Consumo Diario espacios verdes (litros) | Consumo anual (m3/año) | Consumo acumulado (m3/año) |
| 1º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 23.724,33          | 14.039,61                               | 10.989,76              | 10.989,76                  |
| 2º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 11.757,00          | 6.957,57                                | 8.404,81               | 19.394,57                  |
| 3º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 25.259,87                  |
| 4º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 31.125,17                  |
| 5º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 36.990,47                  |
| 6º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 42.855,78                  |
| 7º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 48.721,08                  |
| 8º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 54.586,38                  |
| 9º año desarrollo                | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 60.451,68                  |
| 10º año desarrollo               | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 66.316,98                  |
| 11º año desarrollo               | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 0,00               | 0,00                                    | 5.865,30               | 72.182,28                  |
| 12º año desarrollo               | 8.433,38      | 9.242,06                           | 1.497,20         | 6.827,25                              | 2.785,95           | 1.648,67                                | 6.467,07               | 78.649,35                  |
| 13º año desarrollo               | 18.952,60     | 20.769,97                          | 1.075,33         | 4.903,52                              | 16.581,00          | 9.812,32                                | 12.952,32              | 91.601,67                  |
| 14º año desarrollo               | 18.952,60     | 20.769,97                          | 1.075,33         | 4.903,52                              | 10.806,39          | 6.395,01                                | 11.705,00              | 103.306,67                 |
| 15º año desarrollo               | 18.952,60     | 20.769,97                          | 1.075,33         | 4.903,52                              | 0,00               | 0,00                                    | 9.370,82               | 112.677,50                 |
| 16º año desarrollo               | 18.952,60     | 20.769,97                          | 1.075,33         | 4.903,52                              | 0,00               | 0,00                                    | 9.370,82               | 122.048,32                 |
| 17º año desarrollo               | 18.952,60     | 20.769,97                          | 1.075,33         | 4.903,52                              | 0,00               | 0,00                                    | 9.370,82               | 131.419,15                 |
| 18º año desarrollo               | 18.952,60     | 20.769,97                          | 1.075,33         | 4.903,52                              | 0,00               | 0,00                                    | 9.370,82               | 140.789,97                 |

En este sentido tal y como se recogen en los planos correspondientes a Información y de Esquemas de Infraestructuras, de acuerdo con la situación y secciones de la red general de suministro, se han previsto las acometidas de las que parte la instalación que discurre por el interior del Sector.

En los Planos de Infraestructuras, relativos a los Esquemas de Infraestructuras Hidráulicas de las Redes de Abastecimiento, Red de Riego e Hidrantes (IFR-H-1), se contemplan los esquemas de los trazados previstos en el Plan Parcial para estas instalaciones, así como secciones indicativas mínimas de las redes primarias y ubicación de los puntos de entronque. Se establecen unas secciones principales en un máximo en PEAD 200 mm para redes principales y PEAD D.N 125 mm para redes secundarias

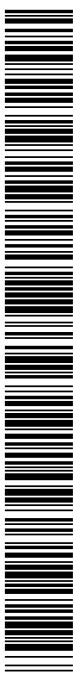
La red de suministro de agua, se ha previsto en malla cerrada a fin de garantizar conexiones alternativas con la red general.

En el sistema de red de abastecimiento mallado, o en general cerrado, cada punto de demanda puede estar alimentado por varios caminos hidráulicos, pudiendo por tanto variar en ella el sentido de circulación de la red. Son evidentes las ventajas de este suministro, sobre todo, cuando, como en nuestro caso, existen hidrantes de incendios cuyas demandas y exigencias son elevadas, pues se ofrece una gran seguridad en el servicio al poder acudir, circulando en sentidos contrarios el líquido al lugar donde se solicite.

Como consecuencia de lo anterior, se pueden aislar zonas, en los casos de mejoras, reparaciones, etc. sin grandes repercusiones en el conjunto de las restantes tomas del

59/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

Sector. Asimismo, también se obtienen con las redes malladas un reparto mucho más uniforme y equilibrado de las presiones en el conjunto de los puntos de consumo.

La instalación de hidrantes se realizará con la sección suficiente para garantizar una adecuada presión de funcionamiento., es decir con una tipología de dos salidas de 100/100 mm y una salida de 75 mm, por lo que la acometida a dicho hidrante se establecerá en 150 mm útiles. La interdistancia entre hidrantes no superara los 150 metros. Asimismo, se ha previsto con carácter independiente una red de riego para atender las necesidades de las zonas verdes y espacios libres incluidos en la ordenación.

Las conducciones de agua potable, cuyo trazado se recoge en la documentación gráfica de los Esquemas de Infraestructuras Hidráulicas del Plan Parcial, discurrirán próximo a las aceras con el fin de permitir una mejor accesibilidad en el mantenimiento de la red y disminuir la incidencia en los viales al realizar las acometidas y las posibles reparaciones.

Es conocido que tiene importancia para el logro de un funcionamiento correcto de la red la búsqueda de una ordenación regular y mallada. La existencia de encuentros en ángulos de 90º, ausencia de trazados y encuentros irregulares, e incluso las manzanas que pueden quedar atendidas por diversos frentes.

El servicio o punto de suministro está previsto mediante una conexión a la red de PVC 315 mm situada en la intersección entre la MU-414 (Crta. De Abanilla) y el Camino Viejo de Fortuna, según informe de la compañía suministradora de aguas de Santomera.

Por lo tanto, y a modo de resumen, se deberá llegar mediante una red general de suministro en una PEAD máximo de 300 mm por la carretera de Benferri hacia las unidades de actuación con un diámetro máximo estimado en PEAD 300, en función de los cálculos de consumos que se desarrollaran en el proyecto constructivo.

Destacar que en los puntos altos se ubicaran ventosas trifuncionales de aireación y en los puntos altos se colocaran desagües para mantenimiento y limpieza.

#### **4.5.5.2 RED DE RIEGO**

La red de riego se trazará a partir de acometidos de riego a las balsas de laminación ubicadas en las zonas verdes y en las zonas de mejora ambiental, **para su reutilización**. Se compondrá de conducciones de PEAD 100 P.N 16 de D.N 63 mm.

Las acometidas constarán de una válvula de corte, filtros y contador adaptado al diámetro de la acometida. Esta valvulería se aloja en una arqueta de dimensiones 60x60x 60 mm de hormigón con tapa y marco acerrojados de F.D D-400

Conexionados a las acometidas se instalará una arqueta para alojamiento de electro válvulas las cuales tienen la finalidad de controlar cada sector de riego.

Los conductos previstos en la red de riego son de PEBD P.E 32 P.N 10 atmósferas con diámetros nominales de 25, 32, 40 y 50 mm.



001471c7912120672407e80e2010e05q

#### 4.5.5.3 REDES DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES. ZONAS VERDES DE LAMINACION

**La red de saneamiento es separativa**, es decir con recorrido independiente de las aguas negras de las de lluvia. La red de saneamiento se ha esquematizado siguiendo las pendientes de las calles mediante una red ramificada con conducciones de PVC (Propuestos a nivel de Plan Parcial de DN 400 y 500 mm) y pozos de registro de hormigón en masa de diámetro interior mínimo 1.20 metros. La red de saneamiento poseerá por temas de mantenimiento unos diámetros mínimos de 300 mm.

El diseño de la red se basará en un cálculo de dotaciones y estimación de vertidos complementados con criterios de velocidades mínimas y máximas, pendientes y porcentajes de llenado de los colectores. En viales de principales o gran anchura se propone una red por ambos lados de cada calle, mientras que en viales secundarios se establece una sola red por el centro de la calle.

El servicio está previsto mediante un punto de entronque situado en la intersección entre la MU-414 (Crta. De Abanilla) y el Camino Viejo de Fortuna según informe de la compañía suministradora de Aguas de Santomera. Dicho colector de aguas negras discurrirá por la actual carretera de Benferri CV-868 hasta aproximadamente la intersección con la Carretera de Abanilla RM-414 donde dispone de punto de entronque. Se estima por condiciones de entronque a un colector de HA existente en la intersección de la Carretera de Benferri con la de Abanilla RM-414 que el diámetro estimado será de 600 mm.

El sistema o concepción de red de pluviales se basa en las indicaciones del informe de CHS con fecha 27 de abril del 2015 INF-641/2015 en el que se impide el vertido o intercambio de caudales entre cuencas y en este caso entre Barranco de Solís (Zona más cercana y más viable) y la Rambla de Abanilla (Recorrido natural de las aguas), recomendando dicho informe que el drenaje se solucione mediante Sistemas de Retención Natural del Agua según bibliografía recomendada por la Comisión Europea.

En base a estas premisas se implementarán en todas las zonas verdes pequeñas depresiones o vaguadas verdes que en épocas de lluvias retengan agua y de esta forma se laminen las puntas de caudales y proporcionen un riego sostenible de zonas verdes. Estas consecuencias primeras beneficiosas llevan aparejadas unas consecuencias secundarias también beneficiosas ya que disminuyan la erosión e infiltran dicha agua retenida en el acuífero subyacente.

**Las vaguadas o zonas verdes deprimidas con una altura a priori entre 0.80 metros y 1.50 metros, dispondrán de aliviaderos conectados al sistema de colectores generales separativos de pluviales.**

Comentar que dichas zonas verdes de laminación y riego sostenible dispondrán de una pequeña estación de bombeo, para vaciar el agua una vez transcurrida la lluvia.

La estimación de las necesidades de laminación ha sido resultado de aplicar un tiempo de lluvia de 24 horas, para un periodo de retorno de 25 años en cuencas interiores y un periodo de retorno de 100 años para las cuencas exteriores que entran al sector proveniente de las obras de fábrica de la autovía A-7.

61/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q



Se propone una red de pluviales interna tipo red ramificada construida en hormigón en masa o armado, con una sola conducción ubicada en el centro de los viales, con pozos de registro cada 50.00 metros de distancia y fabricados en hormigón con diámetros mínimos de 1.20 metros. La interdistancia entre imbornales se estima con una separación clásica máxima de unos 40 metros.

Para el diseño de la red se ha tenido en cuenta, su realización por fases de sector. Las conducciones poseerán por normativa y recomendaciones un diámetro mínimo de 400 mm de diámetro. El diseño de la red se basará en un cálculo o estimación de caudales de escorrentía para una lluvia de tres horas y periodo de retorno de 25 años, estimación de separaciones entre imbornales o rejillas para captar los caudales, criterios de velocidades mínimas y máximas en colectores, pendientes y porcentajes de llenado de los colectores.

Las redes secundarias se estiman en diámetros entre 400 y 500 mm en hormigón en masa, mientras que los colectores primarios se estiman en diámetros de 600 mm en hormigón armado como máximo.

Las aguas que entran en el sector y provienen de ramblas externas cuyo nacimiento está en la Sierra de Orihuela, y que entran en el sector atravesando la autovía A-7 a través de varias obras de fábrica, se laminaran en varias zonas verdes de laminación previa entrada a la red de pluviales del sector, tal como hemos comentado antes.

Las zonas verdes de laminación de escorrentías de las cuencas exteriores disponen de aliviaderos de pluviales que entran en las redes de pluviales o colectores de pluviales de los viales, hasta conducirse a una zona de laminación de agua de lluvia cuyo volumen mínimo estimado ha sido de 11.600 m<sup>3</sup> con una altura útil de 4.50 metros y resguardo de 0.50 metros como máximo.

Las zonas de laminación de pluviales está diseñado para recoger una lluvia de T=25 años y duración 24 horas.

En definitiva y según cálculos previos realizados para la lluvia tipo de la DGC y periodos de retorno de 25 años en cuencas interiores de lluvias de 24 h y 100 años para cuencas exteriores con duraciones de lluvias de 3 horas arroja las siguientes necesidades de laminación para evitar cualquier tipo de vertido al colector general de saneamiento de la Carretera de Benferri.

Las zonas verdes de laminación han sido fijadas por la Guía para el diseño y la implementación de las medidas naturales de retención de agua, elaborado por la Comisión Europea, que se puede consultar en la siguiente dirección [www.nwrn.eu](http://www.nwrn.eu).

Los volúmenes de laminación a conseguir en zonas verdes del sector y en el depósito son los siguientes que se reflejan en los cuadros anexos y cuyo estudio detallado y justificativo basado en el análisis de lluvias de diseño y laminación de caudales con el programa SWMM se adjunta la Presente Plan Parcial como anexo I. Dichos cálculos son estimativos y deberán desarrollarse y comprobarse durante el proyecto de urbanización.



001471c7912120672407e80e2010e05q



001471c7912120672407e80e2010e05q

| SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA BASICA RECOGIDA DE AGUA INTERIOR | Superficie para Sistema de pretratamiento constituido por una cama de sedimentación /trampa de aceites y grasas y sistema de reutilización del agua para riego | UBICACIÓN     | Volumen de laminación (m3) T=25 años duración 24 h | Comentario                                |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| UA1-INF2                                                      | 225 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             | UA1-EV1       | DEP-2 (2420)                                       | Zonas verdes de laminación. Guía Europea. |
| UA1-INF3                                                      | 225 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             | UA1-EV2       |                                                    |                                           |
| UA1-INF4                                                      | 225 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             | UA1-EVMA6     | DEP-4 (2373)                                       |                                           |
| UA1-INF5                                                      | 225 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             | UA1-EV3       | DEP-1 (4561)                                       |                                           |
| UA2-INF2                                                      | 225 m <sup>2</sup>                                                                                                                                             | UA2-EV1 Y EV2 | DEP-3 (270)                                        |                                           |

| RESUMEN DE CÁLCULO DE ZONAS VERDES DE LAMINACION Y DE RETENCION |                            |           |                                                           |                                           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| PERÍODO DE RETORNO                                              | DURACIÓN DE LLUVIA (horas) | CUENCA    | VOLUMEN UTIL DE LAMINACION ZONAS VERDES (m <sup>3</sup> ) | Comentario                                |
| 100                                                             | 3 horas                    | Externa 2 | 7.524                                                     | Zonas verdes de laminación. Guía Europea. |
| 100                                                             | 3 horas                    | Externa 3 | 1.470                                                     | Zonas verdes de laminación. Guía Europea  |

Los volúmenes de agua de lluvia acumulados en la zona de laminación para las aguas interiores se bombearán de manera controlada una vez transcurrida la tormenta de diseño. No obstante, a estos volúmenes iniciales calculado están del lado de la seguridad y mayorados en un 1.20%.

En cuanto a los volúmenes prediseñados en este Plan Parcial para las zonas verdes de laminación destacar que para la UA1 y UA2 se han grafiado en planos unos 11.223 m<sup>2</sup> y 6.904 m<sup>2</sup> de zonas verdes de laminación y riego sostenible, que considerando una profundidad útil de unos 0.70 y 0.30 metros obtenemos unos volúmenes almacenados de 7.856 m<sup>3</sup> y 2.071 m<sup>3</sup> respectivamente, por lo tanto, muy superiores a los volúmenes obtenidos.

La construcción de este tipo de zonas verdes de laminación se materializará mediante excavaciones y formación de perímetro mediante muros de escollera para asegurar la estabilidad y dos aliviaderos de seguridad hacia la red de pluviales del sector, dispondrán de zanjas drenantes hacia el resto de las zonas verdes y plantaciones perimetrales de arbolado y arbustos en su interior.

Las zonas de laminación para las cuencas interiores del sector se han estimado en un volumen útil de 9.611 m<sup>3</sup> de agua de lluvia y aliviadero de seguridad a la red general de saneamiento de HA de DN 600 mm que discurre por la carretera de Benferri CV-868

#### 4.5.5.4 ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Se ha informado con fecha 18/04/2016 y Referencia de Iberdrola 9033245492 punto de entronque de Iberdrola en la zona. La acometida se establecerá según el informe que facilite la compañía suministradora y se supone estará ubicado en los números apoyos de media tensión próximos al área a desarrollar.

La red que se proyecte y sus elementos cumplirán con la siguiente reglamentación:  
Reglamento de Líneas Aéreas de A.T. Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre.  
Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Decreto 2413/1.973 de 20 de septiembre.  
Reglamento de Verificaciones Eléctricas y de Regularidad en el Suministro de Energía, Decreto de 12 de Marzo de 1.954.  
Reglamento de Estaciones de Transformación de 23 de Febrero de 1.949.

Descripción y características de las instalaciones:

a. Línea general de alimentación:

Tendrá su origen en la L.A.M.T. reflejada en el informe que facilite Iberdrola

b. Centros de Transformación:

Se establecerán los necesarios de acuerdo a los cálculos justificativos de potencias. Se ha estimado la potencia del área industrial, estimando un número máximo de cinco CT en el desarrollo. Los C.C. de T.T. estarán equipados con los correspondientes elementos de maniobra, así como los cuadros de B.T. necesarios para las distintas salidas.

De acuerdo a las redes de baja tensión que se proyecten se ubicarán centros de transformación prefabricados, de 400 + 400 KVA

c. Redes de B.T.:

Desde los centros de transformación se instalarán las redes de B.T. que alimentarán tanto a las industrias como a los diferentes servicios. Serán del tipo subterráneo, directamente enterradas, con conductores de aluminio, aislamiento para 1.000 v, de P.R.C. en zanjas con cobertura de aviso de las mismas características que las especificadas anteriormente.

El diseño de las redes subterráneas de baja tensión responderá a criterios de caída de tensión máxima del 5 % y las densidades de corriente admisibles establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En los Planos de Infraestructuras, relativos a los Esquemas de Infraestructuras Energéticas de las Redes de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado Público (IFR-E-1)-(IFR-E-2)-(IFR-E-3), se contemplan los esquemas de los trazados previstos en el Plan Parcial para estas instalaciones.

La electrificación comprende el tendido de media tensión adecuado para dar servicio a los centros de transformación necesarios previstos en el presente Plan Parcial para atender tanto las necesidades de los servicios públicos como de las edificaciones que se asienten en el mismo.

El suministro, de acuerdo con los criterios aportados por la Compañía Suministradora (IBERDROLA) se efectuará en la gran cantidad de apoyos de media tensión que existen próximas al área y según los criterios del Reglamento de verificación eléctrica y regularidad en el suministro de Energía. Las redes de distribución serán subterráneas y cumplirán las condiciones de ejecución y garantías que son de aplicación a este tipo de canalizaciones.

Teniendo en cuenta que la línea de la que se va a obtener el suministro eléctrico está

64/241

PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)



001471c7912120672407e80e2010e05q

próxima al sector, será necesario desde ella llevar el fluido eléctrico y distribuir en media tensión a los cinco Centros de Transformación previstos en el Plan Parcial (CT-1) a (CT-5) y desde estos en baja tensión a las diferentes manzanas edificables.

En cuanto al alumbrado público, consistirá en la red distribuidora de baja tensión y los puntos de luz de alto rendimiento para el alumbrado del viario y de los espacios públicos, con las características sobre intensidad, niveles de iluminación y tipo de luminarias que especifiquen los Servicios Técnicos Municipales.

**Parte del alumbrado del polígono industrial se prevé que la energía utilizada se obtenga de energías renovables.**

**Las luminarias del alumbrado nocturnos se encontrarán orientas en paralelo al horizonte con bombillas de bajo consumo y vidrio refractor de cerramiento plano.**

Se realizarán estudios de ALUMBRADO Y DESLUMBRAMIENTOS del alumbrado público para evitar afecciones a Carreteras del Estado.

Si de dichos estudios se desprendiera la necesidad de instalar medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

#### **4.5.5.5 OTROS SERVICIOS PREVISTOS. TELECOMUNICACIONES Y GAS.**

En los Planos de Infraestructuras, relativos a los Esquemas de Infraestructuras de Comunicación de la Red de Telefonía (IFR-C-1), se contemplan los esquemas de los trazados previstos en el Plan Parcial para esta instalación. A partir de los dos puntos de entronques de la compañía suministradora (Punto de entronque en apoyo situado en la carretera de Benferri CV-868 y arqueta situada junto a Área de servicio de la autovía A-7) se ha previsto una red principal y secundaria de tubos corrugados, así como arquetas tipo H,D y M para conexionado. Los tubos corrugados estar formados por unas redes principales con 6 u 8 tupos de PVC 110 mm o 63 mm en prisma de hormigón, para ir disminuyendo el número de tubos en función del suministro y distribución por manzanas, en prismas de 4 y 2 tubos de PVC corrugado 110 o 63 mm. Estas redes disponen de tritubos en la clave para la instalación de fibra óptica.

Es importante mencionar que se ha previsto la conexión con sectores limítrofes, instalando en las esquinas arquetas tipo H y D para asegurar futuros desarrollos y conexionados.

En los Planos de Infraestructuras, relativos a los Esquemas de Infraestructuras Energéticas de las Redes de Gas (IFR-E-4), se contemplan los esquemas de los trazados previstos en el Plan Parcial para esta instalación. Se ha procedido a la solicitud del punto de entronque a la compañía "Enagás", cuya distribuidora es REDEXIS y cuyo punto de entronque se ha obtenido en la propia estación de gas anexa al sector. En esta fase, ya se ha obtenido de la empresa mantenedora la forma de reponer la afección a la conducción de gas de distribución de 10" "Desdoblamiento Ramal a Murcia 10", que cruza el área en dirección Nor-Este desde el centro de distribución anexo al sector. Debido a estar afectada por los viales y parcelas industriales se reubicará bajo las zonas verdes contiguas a la autovía A-7 con el objetivo de fácil mantenimiento y reparación, además se proporciona una

65/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"**  
**T.M SANTOMERA.MURCIA**  
**MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q

banda de 40 metros en zona verde, respecto a su eje, tal como especifica el Informe de Enagás y al ser una conducción de distribución.

Es de notar que el diseño en polígonos industriales se basará y según recomendaciones de la empresa suministradora en conducciones en PEAD DN 200 mm MOP 0.15 Bar para viales principales y PEAD DN 160 mm MOP 0.15 Bar para viales secundarios, en ambos casos deberá existir dos líneas por ambas márgenes. Las acometidas serán en PEAD 90 mm. La instalación, materiales y tipo de zanja será del mismo tipo que recomienda Enagás en su informe técnico adjunto al presente Plan Parcial.

#### 4.5.6 MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA

En el diseño del Plan Parcial se han propuesto numerosas medidas para paliar los efectos climatológicos en el desarrollo, siendo las siguientes:

- Utilización de sistema de drenaje sostenible (SUDS), como el caso de zonas de laminación detención de las escorrentías tanto interior como exteriores y la utilización de alcorques-zanjas drenantes, replantación de las zonas para crear unas zonas naturalizadas de retención de agua.
- Redes separativas de saneamiento y Pluviales
- Reutilización del agua de lluvia para riego
- Reutilización del material bituminoso de la carretera de Benferri como material de base para las pavimentaciones del sector.
- Relleno de zanjas con material reciclado
- Parte del alumbrado del polígono industrial se prevé que la energía utilizada se obtenga de energías renovables.

#### 4.5.7 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS.

El estudio de los costes de las diversas obras y actuaciones a realizar hasta lograr la completa urbanización y ejecución de las previsiones de este Plan Parcial se contiene en el **ESTUDIO ECONÓMICO** que se incluye en la documentación del mismo.

En cuanto al tipo de iniciativa que debemos considerar para este Plan Parcial del Sector “CB-01” de Santomera, está claro que se trata de una iniciativa privada y los compromisos que se derivan del mismo están propiciados y asumidos por los particulares.

Como anexo a esta Memoria se acompaña la justificación y fijación de los diversos aspectos a que se está obligado por tratarse de una actuación de iniciativa particular de acuerdo con lo indicado en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.5.8 ASIGNACIÓN DE USOS Y DESTINO DE LOS TERRENOS.

En los planos de ordenación del Plan Parcial del Sector “CB-01”, se recogen los usos pormenorizados de la totalidad de los terrenos del Sector con su **calificación urbanística** concreta. En cuanto al destino público o privado de los terrenos, tanto en los planos como en la documentación escrita se expresa el carácter público de los Sistemas General y Local de Comunicaciones (red viaria y aparcamientos anejos a la misma), de los Sistemas General y



Local de Espacios Libres (red de espacios libres de dominio y uso público) y de los Sistemas General y Local de Equipamiento Comunitario, así como las parcelas destinadas a infraestructuras para alojamientos de los CTs.

#### **4.5.9 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

Con los Sistemas General y Local de Espacios Libres previstos en el Plan Parcial se ha pretendido acentuar al máximo, además de las funciones propias de este tipo de suelo, las posibilidades de creación un área compacta de espacios libres, complementada por otras dispersas que optimice la utilización racional de esta calificación del suelo.

#### **4.5.10 ÁREAS DE EQUIPAMIENTOS.**

Con los Sistemas General y Local de Equipamiento Comunitario, previsto en el Plan Parcial se ha pretendido acentuar al máximo, además de las funciones propias de este tipo de dotación, las posibilidades de acumulación en la medida de lo posible de los sistemas general y local, de manera que se obtenga la mayor superficie acumulada posible con destino a esta calificación del suelo. Se localiza anexa a las zonas verdes para mejor integración con las actividades que allí se decida instalar por parte del Ayuntamiento.

### **4.6 PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01” – DATOS NUMÉRICOS GENERALES.**

#### **4.6.1 SECTOR “CB-01” – JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

##### **4.6.1.1 CONSIDERACIONES GENERALES.**

La edificabilidad total asignada al área “CB” con una superficie total incluyendo sistemas generales es de 1.379.111,00 m<sup>2</sup> en el P.G.M.O. de Santomera con una edificabilidad total al aplicar un aprovechamiento de referencia de 0,60 es de 827.467,00 m<sup>2</sup>techo.

Como se ha comentado anteriormente, la superficie que se desarrolla es de 453.419 m<sup>2</sup> correspondiente al sector “CB-01”, lo que representa un 32,8% de toda el área “CB”.

Si restamos a esta cifra las zonas de dominio público de la carretera de Benferri calculadas en 3.542 m<sup>2</sup>, y de la reserva del sistema general Viario de 8.080 le corresponde es de 269.900 m<sup>2</sup> techo, debido a que se han restado las zonas de dominio público y la reservas para el tercer carril. Es decir, inferior al máximo fijado o estimado para dicha área.

|                                                                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| M <sup>2</sup> construibles de uso característico,<br>(Industria ligera y Usos Complementarios): | <b>269.900 m.<sup>2</sup> Edificables.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

|                            |                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------|
| Aprovechamiento lucrativo: | <b>269.900 m.<sup>2</sup> Edificables.</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------|

|                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Aprovechamiento de referencia: | <b>0,60 m.<sup>2</sup>/M.<sup>2</sup></b> |
|--------------------------------|-------------------------------------------|

Los Planes Parciales, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la sub-zonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

67/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR “CB-01”  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q



De acuerdo con el artículo 124.g. de la LOTURM 2015, la edificabilidad destinada a equipamientos comunitarios públicos no computará en el aprovechamiento del sector. En el Plan Parcial no se ha previsto reserva para equipamientos comunitarios de titularidad privada, no computándose ninguna de las edificabilidades de los equipamientos colectivos públicos previstos.

#### **4.6.1.2 PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS DIVERSOS USOS.**

Una vez que no se consideran a estos efectos las parcelas pertenecientes al Sistema Local de Equipamiento Comunitario, no las incluiremos en el cálculo de la edificabilidad lucrativa. Los diversos usos a considerar en la edificabilidad lucrativa, por lo tanto, serán:

Uso Industrial ligera y usos complementarios, considerado como característico.

Uso de infraestructuras y servicios urbanos.

#### **4.6.1.3 CUADROS RESUMENES.**

Se adjuntan los cuadros resúmenes de valores para la totalidad del Sector "CB-01" como para las distintas unidades de actuación UA1 y UA2 dentro del sector "CB-01" perteneciente al área "CB" "Carretera de Benferri"

#### **4.6.1.4 CESIONES AL MUNICIPIO.**

El urbanizador asumirá la obligación de la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación de acuerdo con lo establecido en el Art 98.d de la LOTURM, sin perjuicio de su monetización de este aprovechamiento de cesión a la administración actuante.

Los propietarios se reservan el derecho a proponer formalmente a la Administración actuante, la adquisición del 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento de Santomera por la forma establecida en la legislación vigente.

El documento formal en el que se concreta la cantidad y terrenos correspondientes al 10% a que tiene derecho el Ayuntamiento de Santomera, es el Proyecto de Reparcelación.

Murcia, noviembre de 2.021.

**D. Jose Angel Cascales Lopez**

Ingeniero Técnico Industrial.

**D. Diego Hernández Gil.**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

### **PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01" T.M SANTOMERA.**

68/241

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR "CB-01"  
T.M SANTOMERA.MURCIA  
MEMORIAS (Noviembre 2021)**



001471c7912120672407e80e2010e05q