



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

P.G.M.O.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8

MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA A:

Modificación de la altura máxima de cornisa de las edificaciones a ejecutar en determinados suelos clasificados, categorizados y calificados por el PGMO como **URBANIZABLES SECTORIZADOS**, con destino a **ACTIVIDADES ECONÓMICAS** y cuyos usos globales preferentes son los de **INDUSTRIA LIGERA** o **SERVICIOS TERCIARIOS**.

DOCUMENTO-2 FICHAS URBANÍSTICAS

(VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA)



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8

MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA A:

Modificación de la altura máxima de cornisa de las edificaciones a ejecutar en determinados suelos clasificados, categorizados y calificados por el PGMO como URBANIZABLES SECTORIZADOS, con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS.

ÍNDICE DE LAS FICHAS URBANÍSTICAS:

1.- Descripción y alcance.	2
2.- Redacción ACTUAL de las fichas urbanísticas del vigente PGMO de Santomera	3
3.- Redacción MODIFICADA que se propone de las fichas urbanísticas del vigente PGMO de Santomera.	13
4.- Conclusión	23



Ilustrísimo Ayuntamiento de Santomera

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8

MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA A:

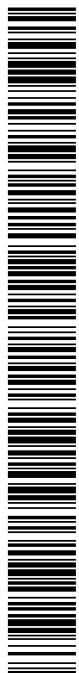
Modificación de la altura máxima de cornisa de las edificaciones a ejecutar en determinados suelos clasificados, categorizados y calificados por el PGMO como URBANIZABLES SECTORIZADOS, con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS.

1.- Descripción y alcance.

Como resultado de lo expuesto en la Memoria (Documento 1) donde se proponen las modificaciones parciales sobre determinados articulados de las Normas Urbanísticas del PGMO de Santomera, en concreto el art. 204.5 y el 204.7, con el fin de establecer las condiciones que deben de cumplirse en el régimen transitorio de edificación así como las determinaciones generales a tener en cuenta en el planeamiento de desarrollo de los suelos clasificados por el vigente PGMO de Santomera como URBANIZABLES, categorizados como SECTORIZADOS, con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS, como consecuencia de la modificación puntual propuesta, se propone aquí la modificación parcial del texto (**texto marcado en color rojo**) de las siguientes fichas urbanísticas de los sectores denominados:

- PR(UR/SS/IL/MZ-14).
- PR(UR/SS/IL/MZ-16).
- PR(UR/SS/IL/MZ-17).

FICHAS URBANÍSTICAS - JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA



101471c79190c088b07e921e061310y

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/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30901>

JUNIO 2025 – MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SANTOMERA

La modificación parcial del texto que se propone recoge:

- Las condiciones particulares que deben cumplir, con carácter excepcional, las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que, por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso entre otros de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de “nave-almacén vertical o en altura” con una altura máxima de cornisa de 35,00 ml.

Por consiguiente y, como se verá en la literatura de las fichas urbanísticas que se redactarán a continuación como Modificadas, comprende la modificación en las siguientes líneas respecto de las vigentes y actuales del PGMO de Santomera:

- Parámetros urbanísticos del sector – condiciones de la edificación-tipologías (número de plantas y altura de cornisa)
- Condiciones particulares para edificaciones de carácter excepcional de altura de cornisa superior a 18,5 ml hasta la máxima permitida de 35,00 ml.
 - Condiciones urbanísticas de la edificación.
 - Condiciones para la integración paisajística de la edificación.

2.- Redacción ACTUAL de las fichas urbanísticas del vigente PGMO de Santomera.

La redacción completa de las referidas FICHAS URBANÍSTICAS ACTUALES Y VIGENTES, es del siguiente tenor literal:

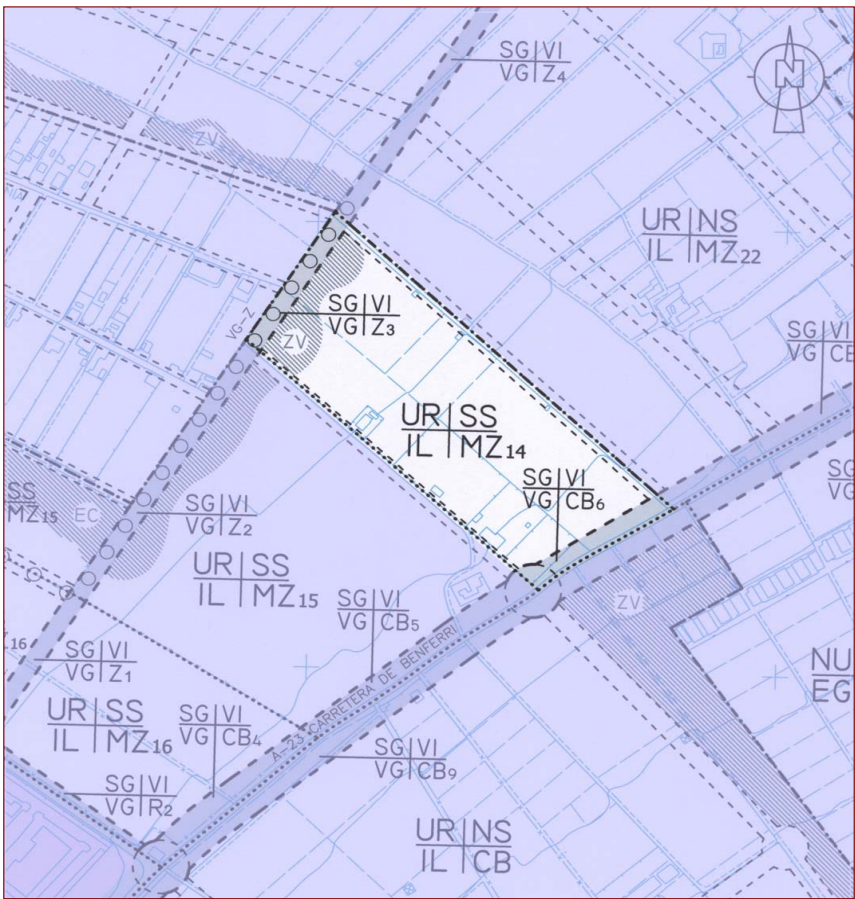
- PR(UR/SS/IL/MZ-14).
- PR(UR/SS/IL/MZ-16).
- PR(UR/SS/IL/MZ-17).



101471c79190c088b07e921e061310v

**FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR MZ-14**

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-14" – UR/SS/IL/MZ-14.

LÍMITES DEL SECTOR:
Norte: Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas y Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado Área MZ-21. **Este:** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas y Carretera de Benferri. **Oeste:** Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado de Matanzas Área MZ-21 y Sector MZ-15, y **Sur:** Carretera de Benferri y Sector MZ-15.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **68.355,00 M²**
 (Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **75.810,00 M²**
 (St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **75.810,00 M²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:
SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:
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 URBANÍSTICO DE REFERENCIA:
0,60 m²/M² (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:
45.486 m² edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (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.

PREVISION EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :
Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² 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.:
PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:
Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-14) – MATANZAS.



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.isp?entidad=30901>

2025-5636
 Libro General
 Ayuntamiento de Santomera

12/06/2025



1014716791900088807e921e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de un 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.isp?entidad=30901>

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

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

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

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

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

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial 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. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo vinculado al sector: **(CB-6) = 3.991 m.² - (Genera aprovechamiento).**
- Tramo vinculado al sector: **(Z-3) = 3.464 m.² - (Genera aprovechamiento).**

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²
Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 7.445 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «**Preordenación Básica**» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de **propuesta orientativa** del **trazado estructurante** de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y **ubicación preferente** de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.835,50 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 3.417,75 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la **Ubicación preferente** de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN de esta ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-14) – MATANZAS.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

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

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

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

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

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro del año siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

RÉGIMEN DE PARCELACION EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

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

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

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

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.²
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.²/M.²
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

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

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

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

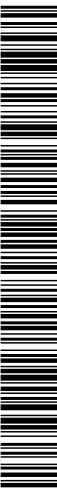
PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-14) – MATANZAS.

12/06/2025

2025-5636

Libro General

Ayuntamiento de Santomera



01471c79190c088b07e21e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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>

Documento firmado por:

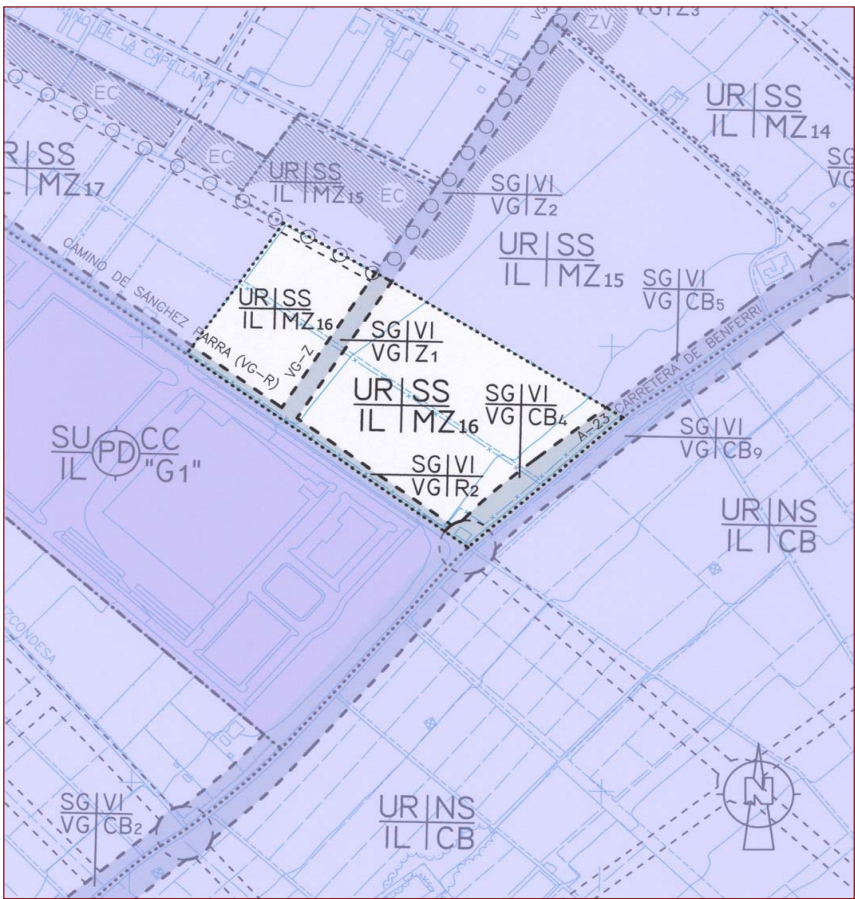
JOSE MANUEL ANDUGAR VILLAESCUSA

Fecha/hora:

12/06/2025 19:16

**FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR MZ-16**

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-16" – UR/SS/IL/MZ-16.

LÍMITES DEL SECTOR:
Norte: Sectores MZ-15 y MZ-17, **Este:** Sector MZ-15 y Carretera de Benferri, **Oeste:** Sector MZ-17 y Suelo Urbano Sector "G" y Carretera de Benferri, **Sur:** Suelo Urbano Sector "G" y Carretera de Benferri.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **65.356,00 M²**
 (Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **78.358,00 M²**
 (St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **78.358,00 M²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:
SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:
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 URBANÍSTICO DE REFERENCIA:
0,60 m²/M² (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:
47.015 m² edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (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.

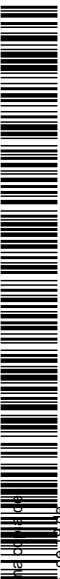
PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :
Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos, de los previstos en el Plan Parcial de Actividades Económicas. Igualmente se preverá la reserva de plazas para minusválidos, que como mínimo será de una plaza por cada cincuenta plazas o fracción 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.:
PREORDENACIÓN BÁSICA.

DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:
Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:
 En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica – Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.
 En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.
 En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.
 De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-16) – MATANZAS.



014716791900088807e021e061310v

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>



01471679190088807e21e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de un 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.isp?entidad=30901>

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

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

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

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

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial 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. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo vinculado al sector: **(CB-4) = 5.807 m.² - (Genera aprovechamiento).**
- Tramo vinculado al sector: **(Z-1) = 3.646 m.² - (Genera aprovechamiento).**
- Tramo vinculado al sector: **(R-2) = 3.549 m.² - (Genera aprovechamiento).**

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²
Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 13.002 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «Preordenación Básica» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de propuesta orientativa del trazado estructural de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y ubicación preferente de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.535,60 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES** y **PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PUBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 3.267,80 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES** y **PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PRIVADA

PROGRAMACIÓN:

PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACION PRIORITARIA (Corto plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

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

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

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

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

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

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

El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

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

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

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

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.²
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.²/M.²
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

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

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

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-16) – MATANZAS.

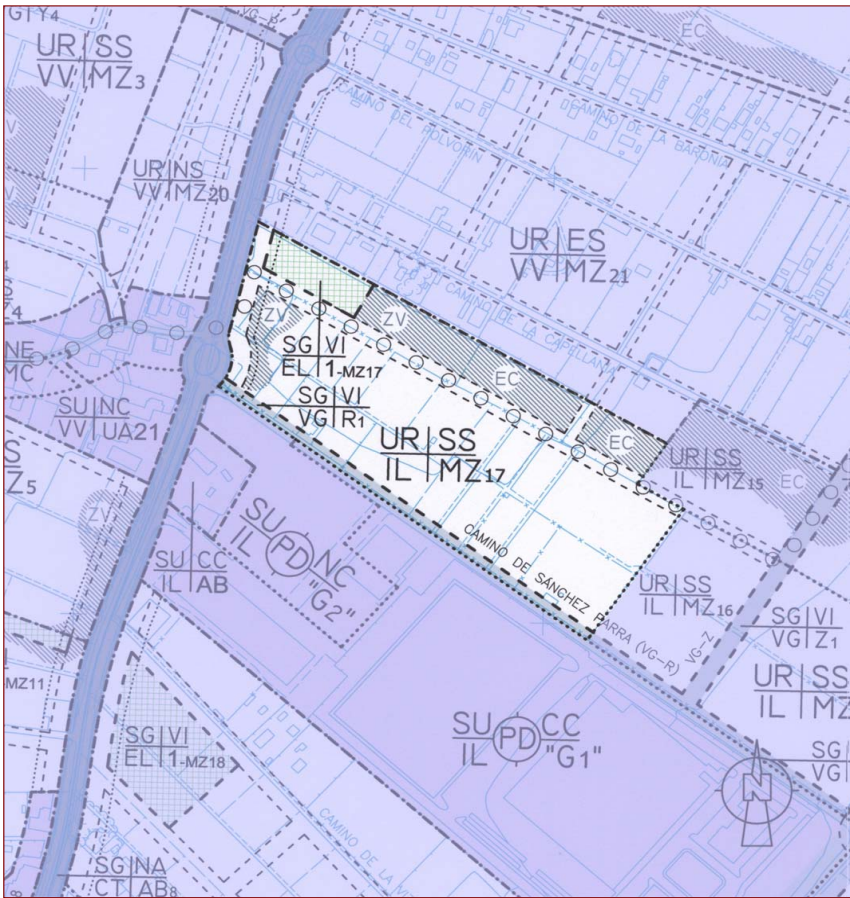


014716791900088807e21e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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>

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-17

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

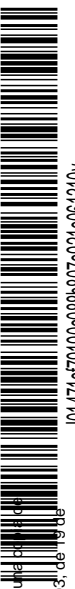
DENOMINACIÓN DEL SECTOR:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-17” – UR/SS/IL/MZ-17.
 LÍMITES DEL SECTOR:
Norte: Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-21 y Carretera de Abanilla, **Este:** Sector MZ-16 y Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-21, **Oeste:** Carretera de Abanilla y Suelo Urbano Sector “G”, y **Sur:** Suelo Urbano Sector “G” y Sector MZ-16.
 (Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **93.883,00 M.²**
 (Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **104.451,00 M.²**
 (St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **104.451,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:
 SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.
CATEGORÍA DEL SUELO:
 De acuerdo con las determinaciones para el suelo urbanizable en el art. 101 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**
USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:
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 URBANÍSTICO DE REFERENCIA:
0,60 m²/M² (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:
62.671m² edificables de techo.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA)
 La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:
EDIFICACION AISLADA DESTINADA A LOS USOS PERMITIDOS: Máximo de 5 plantas (B+4) y 18,50 ml. de altura de cornisa.
PREVISION EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :
 Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² 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 ORDENACION PREVISTA EN EL P.G.M.O.:
 PREORDENACION BASICA.
DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:
 Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción, las determinaciones contempladas en el art. 204.3 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O.
CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACION:
 En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.
 En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.
 En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.
 De acuerdo con lo determinado por el art. 78 de las Normas Urbanísticas del PGMO, será preceptivo la inclusión en las Normas Urbanísticas de los planes parciales que desarrollen este sector, la exigencia con **carácter obligatorio** de contemplar en los proyectos de edificación los sistemas de dotaciones que utilicen las energías renovables (principalmente la energía solar), justificándose en el propio proyecto que se cumplen las condiciones adecuadas para la fácil implantación de las energías renovables productoras de al menos agua caliente sanitaria y energía eléctrica para suministro de los servicios comunes y de emergencia de la edificación.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-17) – MATANZAS.

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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.isp?entidad=30901>



2025-5636
 Libro General
 Ayuntamiento de Santomera

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

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

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

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

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial 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. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo vinculado al sector: **(R-1) = 5.568 m.²** – (Genera aprovechamiento).

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-19) = 5.000 m.²** – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).

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

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²
Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 10.568 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «Preordenación Básica» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de propuesta orientativa del trazado estructural de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y ubicación preferente de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 9.388,30 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

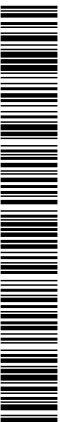
Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 4.694,15 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-17) – MATANZAS.

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de un 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>



0147167919000880807e021e061310v

GESTION URBANISTICA Y PROGRAMACION:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACION.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PUBLICA.

PROGRAMACION:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACION DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION:

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

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

SISTEMA DE ACTUACION:

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

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro del primer año del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divide la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divide la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divide la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTIAS DE URBANIZACION:

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

DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACION URBANISTICA - REGIMEN ESPECIFICO DE CESIONES:

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

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

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

REGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACION Y USOS:

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

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.²
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.²/M.²
- **OCUPACION MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

REGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACION:

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

RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PUBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERES PUBLICO:

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-17) – MATANZAS.



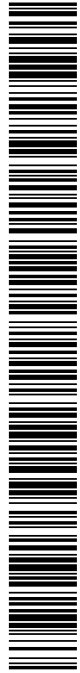
0147167919000886807e021e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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.asp?entidad=30901>

3.- Redacción MODIFICADA que se propone de las fichas urbanísticas del vigente PGMO de Santomera.

La redacción completa de las referidas FICHAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS, es del siguiente tenor literal:

- PR(UR/SS/IL/MZ-14).
- PR(UR/SS/IL/MZ-16).
- PR(UR/SS/IL/MZ-17).

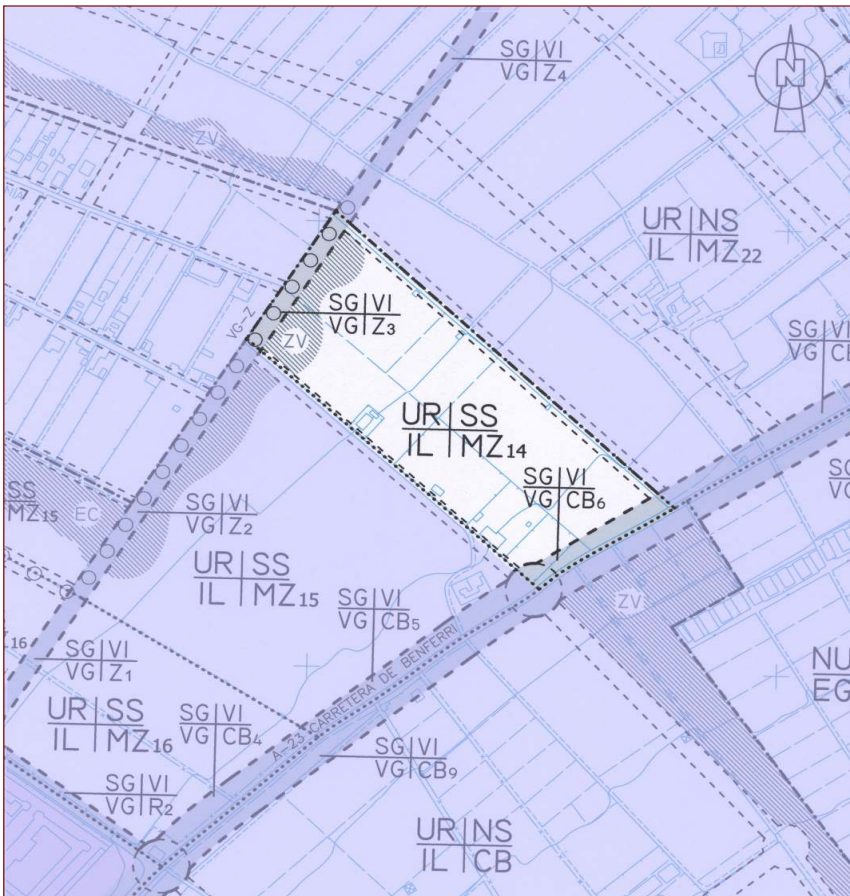


01471c79190c088607e921e061310v

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>

**FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR MZ-14**

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-14) – MATANZAS.

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR “MZ-14” – UR/SS/IL/MZ-14.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte: Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas y Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado Área MZ-21, **Este:** Suelo No Urbanizable Inadecuado Agrícola de Matanzas y Carretera de Benferri, **Oeste:** Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado de Matanzas Área MZ-21 y Sector MZ-15, y **Sur:** Carretera de Benferri y Sector MZ-15.

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

68.355,00 M.²

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

75.810,00 M.²

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

75.810,00 M.²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

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 URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

45.486 m.² edificables de techo.

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

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

Con carácter excepcional las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que, por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso entre otros de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-almacén vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml. Véase apartado "Condiciones particulares para edificaciones de carácter excepcional de altura de cornisa superior a 18,50 ml hasta la máxima permitida de 35,00 ml".

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO :

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.² 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.:

PREORDENACIÓN BÁSICA

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

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

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.



0147167919000886807e021e061310v

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.isp?entidad=30901>

Documento firmado por:

JOSE MANUEL ANDUGAR VILLAESCUSA

Fecha/hora:

12/06/2025 19:16

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

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

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

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

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

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial 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. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo vinculado al sector: **(CB-6) = 3.991 m.² - (Genera aprovechamiento).**
- Tramo vinculado al sector: **(Z-3) = 3.464 m.² - (Genera aprovechamiento).**

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

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

Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 7.445 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «Preordenación Básica» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de propuesta orientativa del trazado estructurante de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y ubicación preferente de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.835,50 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 3.417,75 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-14) – MATANZAS.

12/06/2025
2025-5636
Libro General
Ayuntamiento de Santomera



014716791900088807e021e061310v

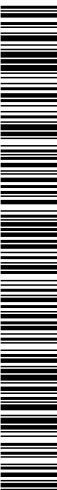
El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico
Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
https://sede.santomera.regiondemurcia.es/validacionDoc/index.isb?entidad=30901

12/06/2025

2025-5636

Libro General

Ayuntamiento de Santomera



01471c79190c088b07e21e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de un 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.isp?entidad=30901>

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:
FIGURA DE PLANEAMIENTO:
PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:
PÚBLICA.
PROGRAMACIÓN:
PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:
Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con el ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas. Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuenta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
SISTEMA DE ACTUACIÓN:
Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa pública el sistema de "COOPERACIÓN", para la totalidad del ámbito delimitado.
PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:
A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro del año siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública. A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.
GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:
Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.
JH/DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES:
Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones: <ul style="list-style-type: none"> Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:
Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiéndose como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano. Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas. Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.
RÉGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

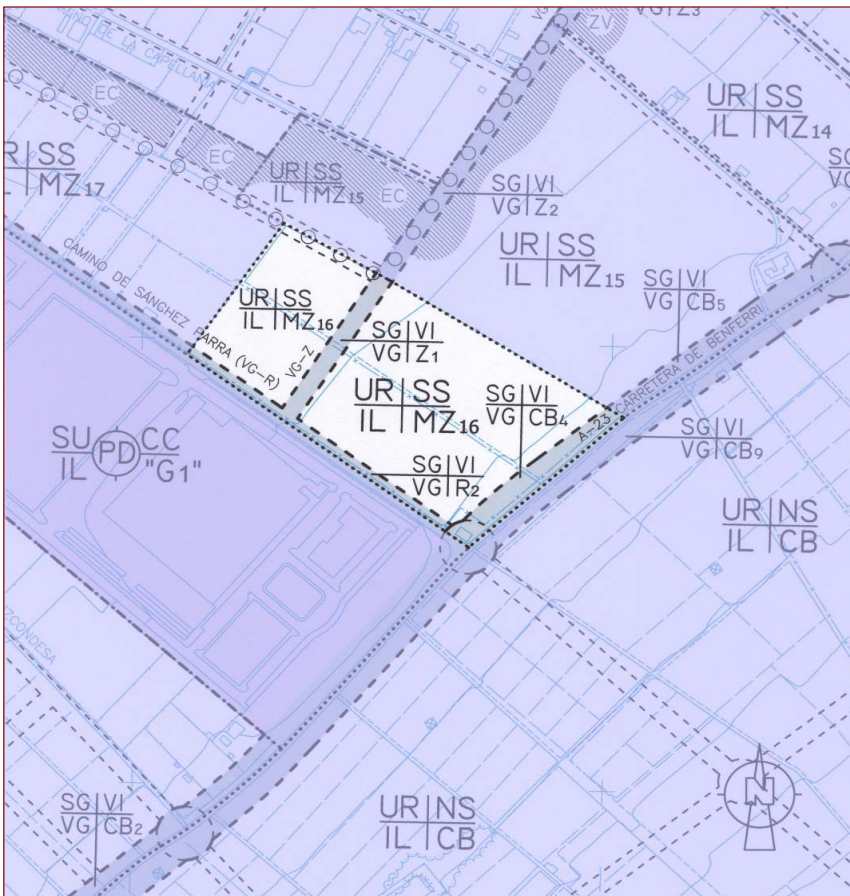
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:
Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas las características del sector con "Prordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el específico de esta ficha urbanística, según lo siguiente: Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> PARCELA MÍNIMA: 5.000 M.² EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,30 m.²/M.² OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%. RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS: 10,00 ml. NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA: Las reflejadas en la presente ficha urbanística. Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características. La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación. Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.
RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:
El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.
RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO:
No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del planeamiento.
CONDICIONES PARTICULARES PARA EDIFICACIONES DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DE ALTURA DE CORNISA SUPERIOR A 18,50 ml HASTA LA MÁXIMA PERMITIDA DE 35,00 ml:
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:
Con carácter excepcional, las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que, por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso, entre otros, de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-almacén vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml. Además, para estas edificaciones excepcionales, la ocupación máxima será del 40% de la ocupación permitida en planta y una separación a linderos igual o mayor de un tercio (1/3) de su altura de cornisa que, para el caso de la separación a fachada, se medirá desde el eje del viario. Esta separación a linderos será siempre igual o superior al mínimo establecido.
CONDICIONES PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN:
En el proyecto de Edificación, se redactará un Anexo de Condiciones Estéticas que justifique su integración paisajística que contendrá una memoria, planos con un estudio y simulación volumétrica atendiendo como mínimo a los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> Definición de materiales, texturas y colores a utilizar en fachadas y cubiertas justificando su integración arquitectónica cromática, priorizando los colores neutros (de baja intensidad y saturación) frente a los fuertes y contrastados. Se prohibirán las texturas y acabados reflexivos. Se evitará colocar cartelera en esa franja de altura. Se evitará colocar cualquier tipo de iluminación en esa franja de altura. El ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen o introduzcan en el proyecto de Edificación mejoras estéticas necesarias siempre que estén justificadas para mejorar el ornato público.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-14) – MATANZAS.

**FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SECTOR MZ-16**

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-16" – UR/SS/IL/MZ-16.

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte: Sectores MZ-15 y MZ-17. **Este:** Sector MZ-15 y Carretera de Benferri. **Oeste:** Sector MZ-17 y Suelo Urbano Sector "G" y Sur; Suelo Urbano Sector "G" y Carretera de Benferri.

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

65.356,00 M.²

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

78.358,00 M.²

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

78.358,00 M.²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

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 URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

47.015 m.² edificables de techo.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION -TIPOLOGIAS: (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.

Con carácter excepcional las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso entre otros de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-almacén vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml. Véase apartado "Condiciones particulares para edificaciones de carácter excepcional de altura de cornisa superior a 18,50 ml hasta la máxima permitida de 35,00 ml".

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m.² 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.:

PREORDENACIÓN BÁSICA

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

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

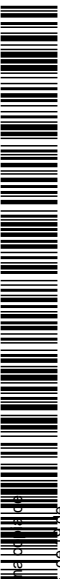
CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

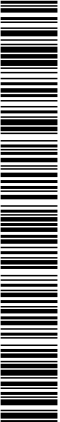
En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-16) – MATANZAS.



10147167919000886807e921e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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.isp?entidad=30901>



014716791900088807e921e061310v

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.isp?entidad=30901

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

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

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

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

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

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial 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. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo vinculado al sector: **(CB-4) = 5.807 m.² – (Genera aprovechamiento).**
- Tramo vinculado al sector: **(Z-1) = 3.646 m.² – (Genera aprovechamiento).**
- Tramo vinculado al sector: **(R-2) = 3.549 m.² – (Genera aprovechamiento).**

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²
Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 13.002 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «Preordenación Básica» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de propuesta orientativa del trazado estructural de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y ubicación preferente de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 6.535,60 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 3.267,80 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-16) – MATANZAS.



01471c79190c088b07e21e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de un 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.isp?entidad=30901>

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO PROGRAMACIÓN PRIORITARIA (Corto plazo).
DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN: Se plantea inicialmente una única unidad de actuación coincidente con el ámbito delimitado, de modo que se redactará un único documento de desarrollo (Plan Parcial) de este planeamiento general; una vez aprobado éste, en el mismo o mediante proyectos de delimitación de Unidades de Actuación, se podrán generar tantas unidades de actuación como sea necesario, para garantizar una adecuada gestión urbanística de las mismas. Para la delimitación de las diferentes unidades de actuación se tendrá en cuenta el contenido del artículo 170 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: Dadas las características de la propiedad del suelo, se establece como prioritario dentro de los sistemas de actuación integrada de iniciativa privada el sistema de "COMPENSACIÓN", para la totalidad del ámbito delimitado.
PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS: A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro del año siguiente, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa privada, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. El plan parcial de iniciativa privada, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública. A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divida la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.
GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN: Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, y según se regula por el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular (en el caso de que se cambie el sistema de iniciativa pública a privada), deberá constituir una garantía equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.
DEBERES VINCULADOS A LA TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA – RÉGIMEN ESPECÍFICO DE CESIONES: Con independencia de los deberes generales vinculados a la transformación urbanística regulados para el suelo urbanizable en los apartados a) al g) del art. 80 de la Ley del Suelo de Región de Murcia, se establecen para el sector de referencia el siguiente régimen específico de cesiones: • Cesión al Ayuntamiento de Santomera gratuitamente y libres de cargas, los terrenos en los que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector, o adquirir a su requerimiento, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE: Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo, entendiéndose como tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el Plan General Municipal de Ordenación, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano. Se podrán efectuar segregaciones y/o divisiones de terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos; en todo caso sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas. Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo (Plan Parcial), las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el mismo.
RÉGIMEN TRANSITORIO DE PARCELACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: En el suelo urbanizable sectorizado, en el que existan construcciones e instalaciones ejecutadas con licencias urbanísticas, concedidas al amparo de procedimientos excepcionales en suelo no urbanizable en desarrollo del planeamiento general anterior, y una vez que el presente Plan General Municipal de Ordenación alcance la Aprobación Provisional, podrán practicarse parcelaciones urbanísticas que cumplan las condiciones establecidas en el régimen transitorio de edificación y usos para el suelo urbanizable sectorizado, regulado en el art. 204.5., de las Normas Urbanísticas del presente Plan General Municipal de Ordenación.

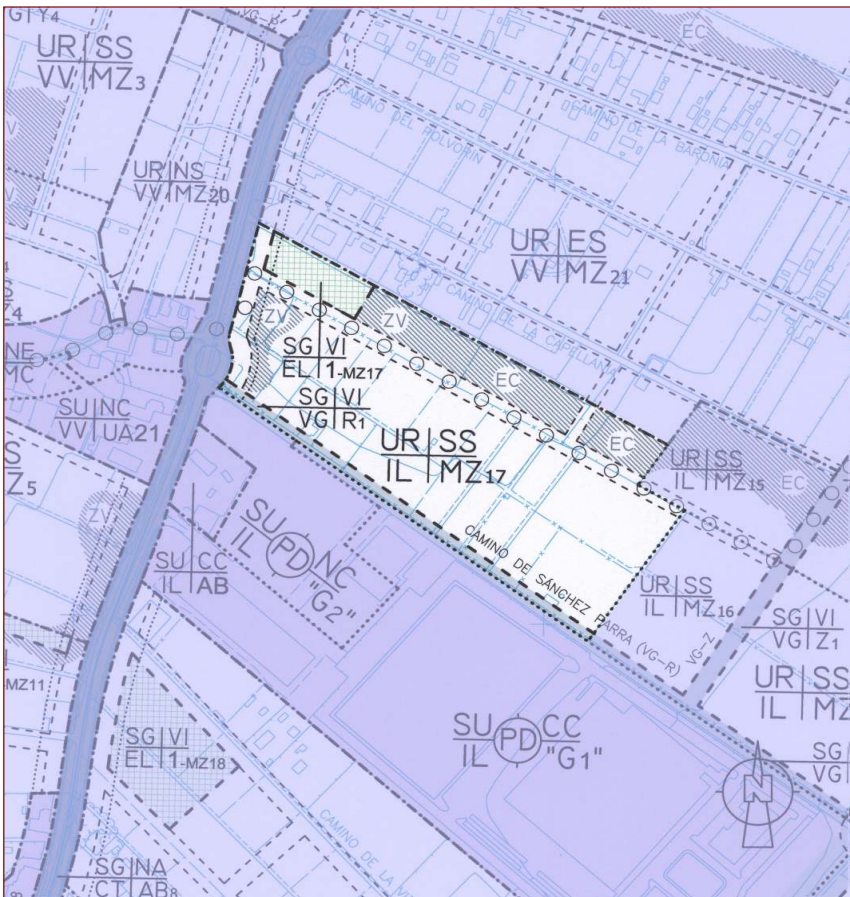
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS: Hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado del Sector de referencia, no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, estableciéndose al efecto, dadas las características del sector con "Prordenación Básica", el régimen transitorio general para la ejecución de edificaciones y usos del suelo que se establece en el art. 204.5 de la Normativa Urbanística del P.G.M.O. y el específico de esta ficha urbanística, según lo siguiente: Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: • PARCELA MÍNIMA: 5.000 M. ² • EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,30 m. ² /M. ² • OCUPACIÓN MÁXIMA: 30%. • RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS: 10,00 ml. • NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA: Las reflejadas en la presente ficha urbanística. Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características. La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación. Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.
RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN: El Plan Parcial contemplará el régimen aplicable a las construcciones existentes y que resultaren disconformes con su planeamiento urbanístico, el que quedarán identificados aquellos supuestos que resulten incompatibles con su ejecución. El Plan Parcial regulará el citado régimen de construcciones fuera de ordenación según el contenido del artículo 94 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que recoge el régimen de edificaciones y usos.
RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS PÚBLICO: No se hace necesario la determinación dentro del ámbito delimitado, de reservas de terrenos destinados a los patrimonios públicos de suelo para usos de interés público, como tampoco establecer la delimitación de áreas sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la Administración con el fin de facilitar los objetivos y la programación del planeamiento.
CONDICIONES PARTICULARES PARA EDIFICACIONES DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DE ALTURA DE CORNISA SUPERIOR A 18,50 ml HASTA LA MÁXIMA PERMITIDA DE 35,00 ml:
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN: Con carácter excepcional las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que, por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso, entre otros, de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-almacén vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml. Además, para estas edificaciones excepcionales, la ocupación máxima será del 40% de la ocupación permitida en planta y una separación a linderos igual o mayor de un tercio (1/3) de su altura de cornisa que, para el caso de la separación a fachada, se medirá desde el eje del viario. Esta separación a linderos será siempre igual o superior al mínimo establecido.
CONDICIONES PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN: En el proyecto de Edificación, se redactará un Anexo de Condiciones Estéticas que justifique su integración paisajística que contendrá una memoria, planos con un estudio y simulación volumétrica atendiendo como mínimo a los siguientes aspectos: - Definición de materiales, texturas y colores a utilizar en fachadas y cubiertas justificando su integración arquitectónica cromática, priorizando los colores neutros (de baja intensidad y saturación) frente a los fuertes y contrastados. Se prohibirán las texturas y acabados reflexivos. - Se evitará colocar cartelera en esa franja de altura. - Se evitará colocar cualquier tipo de iluminación en esa franja de altura. El ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen o introduzcan en el proyecto de Edificación mejoras estéticas necesarias siempre que estén justificadas para mejorar el ornato público.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-16) – MATANZAS.

FICHA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR MZ-17

PLANO DEL SECTOR – (DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO)



ESCALA 1/ 5.000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DATOS IDENTIFICATIVOS Y REFERENCIALES:

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO- SECTOR "MZ-17" – UR/SS/IL/MZ-17.

LÍMITES DEL SECTOR:
Norte: Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-21 y Carretera de Abanilla, **Este:** Sector MZ-16 y Área de Suelo Urbanizable Especial No Sectorizado MZ-21, **Oeste:** Carretera de Abanilla y Suelo Urbano Sector "G", y **Sur:** Suelo Urbano Sector "G" y Sector MZ-16.

(Si) - SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): **93.883,00 M.²**
(Se) - SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): **104.451,00 M.²**
(St) - SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: **104.451,00 M.²**

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

CLASIFICACIÓN / CALIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANIZABLE / SECTORIZADO.

CATEGORÍA DEL SUELO:

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

USO GLOBAL PREFERENTE DEL SECTOR:

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 URBANÍSTICO DE REFERENCIA:

0,60 m²/M.² (Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los sistemas generales vinculados o adscritos al mismo).

EDIFICABILIDAD TOTAL PERMITIDA:

62.671m.² edificables de techo.

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

La edificabilidad máxima permitida se distribuirá en:

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

Con carácter excepcional las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso entre otros de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-altamción vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml. Véase apartado "Condiciones particulares para edificaciones de carácter excepcional de altura de cornisa superior a 18,50 ml hasta la máxima permitida de 35,00 ml".

PREVISIÓN EN EL SECTOR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

Mínimo 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² 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.:

PREORDENACIÓN BÁSICA

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

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

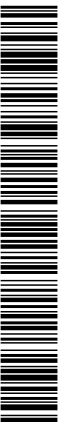
CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica - Industria Ligera, los Sistemas Locales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, respetarán la ubicación propuesta en la Preordenación Básica cuando esté formulada o bien se integrarán agrupados con aquellos que puedan existir dentro del ámbito delimitado para el Sector, y en su defecto agrupados entre sí y contiguos o próximos a las áreas residenciales colindantes al Sector cuando las hubiera, con el objeto de configurar enclaves que se constituyan en el centro social y comercial del sector a la vez que establezcan una banda de protección entre los usos de Actividad Económica de Industria Ligera y los usos Residenciales.

En la ordenación de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, deberá prevalecer la tipología de industria ligera de carácter aislado en parcelas de superficie media.

En la normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Actividad Económica de Industria Ligera, se redactará de manera complementaria al reflejado en la Normativa Urbanística del P.G.M.O., en el art. 51.5. para el uso industrial, un régimen particular que regule la ejecución de NAVES-NIDO dentro del sector, sobre la base de las peculiaridades propias del mismo.

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-17) – MATANZAS.



0147167919000886807e021e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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.isp?entidad=30901>

Documento firmado por:

JOSE MANUEL ANDUGAR VILLAESCUSA

Fecha/hora:

12/06/2025 19:16

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

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

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

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

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

Dado que se trata de un sector de Actividad Económica, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial 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. 204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera.

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

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

- Tramo vinculado al sector: **(R-1) = 5.568 m.² – (Genera aprovechamiento).**

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

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

- Fragmento vinculado al sector: **(1-MZ-19) = 5.000 m.² – (Genera aprovechamiento y computa en el S.G.E.L.).**

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

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: NINGUNA.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total Sistemas Generales que no generan aprovechamiento = 0 M.²
Total Sistemas Generales que generan aprovechamiento = 10.568 M.²

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:

Se deberá respetar la «Preordenación Básica» propuesta para el sector, entendiéndola a modo de propuesta orientativa del trazado estructural de la Red Local de Comunicaciones del Sector (Reserva para desarrollo del esquema viario local de carácter primario) y ubicación preferente de espacios libres y equipamientos e acuerdo con los criterios expresados en la presente ficha urbanística. Cualquier cambio sustancial de la Preordenación Básica propuesta, que se introduzca en la redacción del correspondiente Plan Parcial que desarrolle el Sector, deberá convenientemente justificarse en su documentación gráfica y escrita.

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

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

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Ninguna.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PUBLICO:

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **10% SUP. SECTOR – 9.388,30 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos de espacios libres locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Espacios Libres del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (Usos Deportivos y Sociales):

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia: **5% SUP. SECTOR – 4.694,15 m.²**

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN: Cuando la ubicación de la reserva de terrenos para equipamientos locales esté prevista para el sector en cuestión, se ubicará respetando la Ubicación preferente de los terrenos destinados a la Red Local de Equipamiento Comunitario del Sector que se contempla en los planos de ordenación del P.G.M.O. o en su defecto, de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado de **CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN** de esta ficha urbanística.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-17) – MATANZAS.

12/06/2025

2025-5636

Libro General

Ayuntamiento de Santomera



01471c7f9190c088807e021e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica de un 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.isp?entidad=30901>

Documento firmado por:

JOSE MANUEL ANDUGAR VILLAESCUSA

Fecha/hora:

12/06/2025 19:16

GESTION URBANÍSTICA Y PROGRAMACIÓN:

FIGURA DE PLANEAMIENTO:

PLAN PARCIAL Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:

PÚBLICA.

PROGRAMACIÓN:

SEGUNDO CUATRIENIO PROGRAMACIÓN DIFERIDA (Medio plazo).

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN:

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

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

SISTEMA DE ACTUACIÓN:

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

PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS:

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del P.G.M.O. y dentro del primer año del segundo cuatrienio, se presentará como planeamiento de desarrollo y a los efectos de iniciar el trámite de su aprobación, Proyecto de Plan Parcial de iniciativa pública, que abarcará la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

El plan parcial de iniciativa pública, irá acompañado, como documentos independientes, de los Programas de Actuación regulados en el Capítulo 3 del Título V de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, uno para cada una de las unidades de actuación en las que se divide la totalidad del ámbito delimitado para el Sector. En los Programas de Actuación se establecerán los regímenes de garantías, compromisos, inversiones y plazos a que comprometan a los urbanizadores de forma fehaciente, contemplando además, los objetivos, directrices y estrategias de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 2 años siguientes, para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución se presentarán como documentos de gestión urbanística y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Reparcelación, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divide la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

A partir de la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Programas de Actuación y dentro de los 3 años siguientes, se presentarán como documentos de obras de urbanización y a los efectos de iniciar el trámite de sus aprobaciones, Proyectos de Urbanización, que abarcarán cada una de las unidades de actuación en las que se divide la totalidad del ámbito delimitado para el Sector.

GARANTÍAS DE URBANIZACIÓN:

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

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

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

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

RÉGIMEN DE PARCELACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE:

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

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

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

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN Y USOS:

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

Podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- **PARCELA MÍNIMA:** 5.000 M.²
- **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0,30 m.²/M.²
- **OCUPACIÓN MÁXIMA:** 30%.
- **RETRANQUEOS A TODOS LOS LINDEROS:** 10,00 ml.
- **NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE CORNISA:** Las reflejadas en la presente ficha urbanística.

Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.

La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.

Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo, así como documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN:

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

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

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

CONDICIONES PARTICULARES PARA EDIFICACIONES DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DE ALTURA DE CORNISA SUPERIOR A 18,50 ml HASTA LA MÁXIMA PERMITIDA DE 35,00 ml:

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

Con carácter excepcional las edificaciones y obras, que alberguen usos, instalaciones y actividades que, por sus características peculiares, (suficientemente justificada como puede ser el caso, entre otros, de los centros logísticos de almacenaje y distribución de productos), necesiten de ejecutar las mismas bajo la tipología de "nave-almacén vertical o en altura", la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 35,00 ml.

Además, para estas edificaciones excepcionales, la ocupación máxima será del 40% de la ocupación permitida en planta y una separación a linderos igual o mayor de un tercio (1/3) de su altura de cornisa que, para el caso de la separación a fachada, se medirá desde el eje del viario. Esta separación a linderos será siempre igual o superior al mínimo establecido.

CONDICIONES PARA LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN:

En el proyecto de Edificación, se redactará un **Anexo de Condiciones Estéticas que justifique su integración paisajística** que contendrá una memoria, planos con un estudio y simulación volumétrica atendiendo como mínimo a los siguientes aspectos:

- Definición de materiales, texturas y colores a utilizar en fachadas y cubiertas justificando su integración arquitectónica cromática, priorizando los colores neutros (de baja intensidad y saturación) frente a los fuertes y contrastados. Se prohibirán las texturas y acabados reflexivos.
- Se evitará colocar cartelera en esa franja de altura.
- Se evitará colocar cualquier tipo de iluminación en esa franja de altura.

El ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen o introduzcan en el proyecto de Edificación mejoras estéticas necesarias siempre que estén justificadas para mejorar el ornato público.

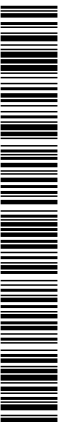
PR (UR / SS / IL / SECTOR MZ-17) – MATANZAS.

12/06/2025

2025-5636

Libro General

Ayuntamiento de Santomera



0147167919000886807e921e061310v

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia electrónica 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.isp?entidad=30901>

Documento firmado por:

JOSE MANUEL ANDUGAR VILLAESCUSA

Fecha/hora:

12/06/2025 19:16

4.- Conclusión.

Esta modificación puntual comporta nuevas Fichas Urbanísticas para los ámbitos UR/ SS/ IL/ MZ-14, UR/ SS/ IL/ MZ-16 y UR/ SS/ IL/ MZ-17 del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, donde se pretende establecer las condiciones necesarias y convenientes para permitir, en este suelo urbanizable Sectorizado con destino a ACTIVIDADES ECONOMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCARIOS, con carácter excepcional, las edificaciones con una altura máxima de cornisa de 35,00 ml, adecuada y coherente a los nuevos sistemas tecnológicos de almacenaje y distribución de productos como son las naves-almacén vertical o en altura, sin modificación del número máximo de plantas permitido vigente que es de 5 (B+4).

Santomera, Junio de 2025.

Firmado por ANDUGAR VILLAESCUSA
JOSE MANUEL - ***8944** el día
11/06/2025 con un certificado
emitido por AC FNMT Usuarios

EL ARQUITECTO:

Fdo: José Manuel Andúgar Villaescusa



101471c79190c088b07e921e061310v

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>