



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-1

MEMORIA

(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 LA MEMORIA:

1.- Promoción.	2
2.- Introducción: conveniencia y oportunidad.	3
3.- Objetivo.	3
4.- Identificación del suelo afectado por la modificación puntual de planeamiento general que se propone.	4
5.- Justificación de la conveniencia e idoneidad de la modificación puntual del planeamiento general que se propone.	5
6.- Antecedentes de la presente modificación puntual del planeamiento general que se propone.	5
7.- Descripción de la modificación puntual del planeamiento general que se propone.	9
8.- Acciones que comporta la modificación puntual que se propone sobre el documento de planeamiento general.	10
9.- Base legal de la modificación puntual del planeamiento general que se propone.	11
10.- Modificación de artículos sobre el documento de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera.	14
11.- Modificación de las Fichas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera.	30
12.- Justificación del cumplimiento de las condiciones previstas en la Ley para la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico.	31
13.- Análisis de la sostenibilidad económica de la modificación.	33
14.- Análisis respecto al impacto de Género y Diversidad de Género.	33
15.- Análisis justificativo de altura máxima de cornisa de 35,00 m y ocupación máxima de altura de parcela del 40% para edificaciones de nave-almacén vertical o en altura.	34
16.- Conclusión.	37



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.- Promoción.

Por encargo e iniciativa particular de las mercantiles que se enumeran a continuación se redacta por el que suscribe, la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, que se numera como la **número 8 (OCHO)**, por tratarse de la octava modificación propuesta y formalizada desde la aprobación definitiva del referido P.G.M.O. de Santomera.

Promotores:

Camisetas Santomera, SL. Representación del Sector MZ-14
B30231278
Carretera Santomera-Abanilla Km 8,8 Nave 2 de Fortuna 30620 Murcia

Ultracongelados Azarbe, SA. Representación del Sector MZ-16
A30378327
Vereda Requema, s/n de El Raal 30139 Murcia

Tablenova Tableros y Servicios, SL. Representación del Sector MZ-17
B73622086
Camino de Sánchez Parra, 17 de La Matanza 30148 Murcia

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

2

Representante de las empresas promotoras:
 D. Fernando Jesús Rubio González (Camisetas Santomera, SL)
 74.309.730-L
 Carretera Santomera-Abanilla Km 8,8 Nave 2 de Fortuna 30620 Murcia

2.- Introducción: conveniencia y oportunidad.

Actualmente, la economía es uno de los pilares básicos para el funcionamiento de un país teniendo su fundamento en las exportaciones basadas en el comercio y el funcionamiento de los mercados, por lo tanto, la defensa de su riqueza empresarial. La tendencia actual del comercio radica en la industria ligera destinada a actividad económica condicionada por el compromiso y la eficiencia para optimizar los recursos en la producción, almacenaje y distribución de los mismos, en definitiva, la competitividad. Tanto es así, que la logística es uno de los pilares fundamentales para la actividad, la productividad comercial y la competencia en los mercados. La tendencia en este sentido radica en fomentar el almacenaje en altura automatizado ya que permite gestionar y optimizar los procesos derivados del almacenaje, la preparación y la expedición de las mercancías. Los nuevos almacenes o centros logísticos que se están requiriendo y diseñando en la actualidad presentan un mayor nivel tecnológico, están altamente automatizados y consiguen una gran densidad de carga con una menor superficie de ocupación, implicando un ahorro en la inversión y una mayor eficiencia pero requieren alturas elevadas para conseguirlo. Esta característica permite optimizar el aprovechamiento del suelo en los suelos destinados a actividad económica.

3.- Objetivo.

El objetivo de esta modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera es la modificación de la altura máxima de cornisa actualmente establecida de las edificaciones a ejecutar en determinados suelos¹ clasificados por el PGM como URBANIZABLES, categorizados como SECTORIZADOS, con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCARIOS, al fin de permitir la implantación de estos nuevos sistemas de almacenaje robotizados en altura para que las empresas que conforman y/o conformarán el tejido empresarial de Santomera sean más eficientes, competentes y fructíferas en su actividad comercial y los mercados. Así mismo poder ofertar suelo que de cabida a empresas del sector que están obligadas a adoptar este modelo de almacenamiento por sus rendimientos logísticos, irremediamente impuesto por la competencia en los mercados.

¹ La presente modificación afecta solo a algunos de los ámbitos de suelo clasificados como urbanizables y categorizados como sectorizados, todos ellos con calificación global de Actividades Económicas de Industria Ligera y ubicados en el entorno de Matanzas, con proximidad a la intersección entre la A-7 (Autovía del Mediterráneo) y el eje formado por la futura Autovía Yecla-San Javier.

Afecta a determinados sectores y áreas denominados MZ-14, MZ-16 y MZ-17 en donde está permitida, para edificaciones de tipología normal, la ejecución de 5 plantas (B+4) con una altura de cornisa de 18,50 ml. Se propone que de manera excepcional y para determinadas tipologías como es el caso de "nave-almacén vertical o en altura, la altura máxima de cornisa, pueda alcanzar los 35,00 ml. sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas permitidas.

4.- Identificación del suelo afectado por la modificación puntual de planeamiento general que se propone.

Se trata de determinados suelos clasificados por el PGMO como URBANIZABLES, calificados como SECTORIZADOS, con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS, en concreto, los ámbitos identificados y denominados por el Plan como **PR (UR/ SS/ IL/ MZ-14) – SECTOR MATANZAS 14, PR (UR/ SS/ IL/ MZ-16) – SECTOR MATANZAS 16 y PR (UR/ SS/ IL/ MZ-17) – SECTOR MATANZAS 17**. Estos ámbitos cuentan con preordenación básica remitidos a la redacción y aprobación del instrumento de planeamiento y desarrollo.

A continuación, se exponen datos identificativos de dichos ámbitos según el PGMO de Santomera en sus fichas urbanísticas:

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

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 Área MZ-21 y Sector MZ-15
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

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

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”
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

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

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

DENOMINACIÓN DEL SECTOR:

Suelo Urbanizable Sectorizado – Sector “MZ-17” – UR/ SS/ IL/ MZ-17

LÍMITES DEL SECTOR:

Norte: Área de Suelo Especial No Sectorizado MZ-21 y Carretera de Abanilla

Este: Sector MZ-156 y Área de Suelo Especial No Sectorizado MZ-21

Oeste: Carretera de Abanilla y Suelo Urbano Sector “G”

Sur: Suelo Urbano Sector “G” y Sector MZ-16

(Si) SUPERFICIE DEL SECTOR (excluidos SG): 93.883,00 M²(Se) SUPERFICIE DEL SECTOR (incluidos SG que generan aprovechamiento): 104.451,00 M²(St) SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN DEL SECTOR: 104.451,00 M²

Estos ámbitos se localizan en La Matanza de Santomera, en una zona definida entre la denominada Carretera de Benferri (CV-868) y la carretera regional MU-414, con proximidad a la intersección entre la A-7 (Autovía del Mediterráneo) y el eje formado por la futura Autovía Yecla-San Javier.

Según se ha consultado en la base de datos del geoportal del Ministerio de Transición Ecológica, los ámbitos de la actuación no se encuentran dentro de Zonas de Flujo preferente, de Zonas Inundables para cualquier periodo de retorno así como ni dentro de zonas de Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA). Según consulta del catálogo de Construcciones y elementos naturales, históricos y artísticos o ambientales protegidos por el PGMO de Santomera no se encuentra ninguno dentro de la zona de actuación.

5.- Justificación de la conveniencia e idoneidad de la modificación puntual del planeamiento general que se propone.

Actualmente, las edificaciones permitidas en los suelos urbanizables sectorizados de actividad económica identificados en el apartado anterior, son edificaciones aisladas limitadas a una altura máxima de cornisa de 18,50 ml. y a un número máximo de plantas de 5 (B+4).

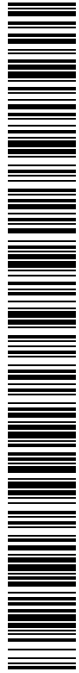
Se plantea básicamente la presente modificación puntual por la necesidad de establecer las condiciones necesarias, idóneas y convenientes para permitir con carácter excepcional en el suelo urbanizable sectorizado identificado en el apartado anterior, edificaciones con una altura máxima de cornisa, adecuada a los nuevos sistemas tecnológicos del almacenaje y distribución de productos (35,00 ml. para la tipología de nave-almacén vertical o en altura) y en consecuencia la modificación de la normativa urbanística de la altura máxima de cornisa de las edificaciones a ejecutar en determinados suelos clasificados por el PGMO como URBANIZABLES, con destino a ACTIVIDADES ECONOMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS. Esta altura de 35,00 ml es la consensuada por el mundo de la logística como la estándar para la optimización de los procesos y recursos en la gestión de mercancías.

6.- Antecedentes de la presente modificación puntual del planeamiento general que se propone.

El planeamiento general de aplicación que se pretende modificar, resulta ser el **Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (PGMO de Santomera)**, sujeto a la Orden

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

5



j01471ct9310c0ca3507e90fe061234H

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

Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 7 de agosto de 2008, relativa a la **Aprobación Definitiva Parcial** del referido PGMO (Expte.: 225/01 de planeamiento), publicada en el BORM nº 210 de 9 de septiembre de 2008 con corrección de errores publicada en el BORM nº 229 de 1 de octubre de 2008.

Antecedentes previos:

En sesión del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Santomera el celebrada el 31 de octubre de 2014, se produjo el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº8 del PGMO de Santomera, redactada con fecha de octubre de 2014 por el Arquitecto Municipal, D. Tomás Franco Pérez, modificación no estructural y no cualificada, la cual el 3 de octubre de 2014 fue informada favorablemente desde el punto de vista jurídico por el Secretario General Municipal D. José Miguel Solana Hernández, la referida modificación puntual es relativa a la modificación de la altura de cornisa de las edificaciones a ejecutar en los **suelos clasificados como urbanizables**, con destino a actividades económicas y cuyos usos globales preferentes son los de industria ligera o servicios, siendo publicado el edicto de aprobación en el BORM nº 292, de 20 diciembre de 2014 y los periódicos La Verdad de 16 de diciembre de 2014 y La Opinión de 16 de diciembre de 2014 a los efectos de presentación de alegaciones.

Se remite a la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de la Conserjería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación de Territorio de la CARM recibiendo un informe de ésta con fecha de 13 de febrero de 2015; el solicitado informe por parte de la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo de la Conserjería de Fomento, Obras Públicas y Ordenación de Territorio de la CARM se concluye que se trata de una "modificación no estructural" a la que se le hace observación con el siguiente tenor literal:

*"La modificación resulta incoherente en **suelo urbanizable no sectorizado**, pues lo que plantea, es contradictorio con generar el mínimo impacto paisajístico; siendo ésta, la intención del Plan General para el mencionado suelo (apartado 2 de las Condiciones Comunes de las construcciones e instalaciones autorizable excepcionalmente para el suelo urbanizable no sectorizado)".*

Con estos trámites anteriores quedan expuestos los antecedentes obrantes sobre el inicio de dicha modificación.

Atendiendo a esta exposición, **se considera que no existen antecedentes en el marco normativo relativos a modificaciones anteriores sobre lo que aquí se pretende modificar, siendo el texto vigente y del cual se ha partido para redactar la presente modificación puntual, el referenciado en el párrafo primero (documento de P.G.M.O. en su versión (AP)-SD.CCPT, redactado en Enero de 2008), que en lo concerniente al objeto de la presente modificación puntual no ha sido suspendido en ninguno de sus extremos, así como tampoco sujeto a corrección de errores o subsanación de deficiencias.**

Antecedentes sobre la tramitación:

Documentación referente al AVANCE:

- En fechas 7 y 14 de Febrero de 2024, se presenta documentación en el Ayuntamiento de Santomera referente al AVANCE de la Modificación Puntual Nº 8 del PGMO de

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

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

Santomera, (RE 2024-1398, RE 2024-1399 y RE 2024-1620) para iniciar el trámite oportuno de aprobación.

- En fecha 21-03-2024 se acuerda en sesión ordinaria por Pleno municipal del ayuntamiento de Santomera, la aprobación del AVANCE de Modificación Puntual Nº 8 del PGMO de Santomera, acompañado de informe técnico-urbanístico FAVORABLE CON DEFICIENCIAS emitido por la sección de planeamiento y gestión urbanística del ayuntamiento de Santomera a fecha 20-02-2024 en los puntos siguientes y que deberán ser subsanados antes de la aprobación inicial:

1. *"Memoria: error de transcripción en la redacción actual del artículo 204.7, habiéndose suprimido el siguiente párrafo: "Para el suelo urbanizable sectorizado destinado a los usos de industria pesada, industria ligera y servicios o actividades terciarias, no se establece ninguna determinación de carácter general, quedando definidas las determinaciones particulares en la correspondiente ficha urbanística".*
2. *"Estudio de paisaje: en varios planos (páginas 61,73,77) se hace referencia a 9 puntos de observación para valorar su sensibilidad a los criterios expuestos, cuando en la memoria sólo se desarrollan 8 de esos puntos. Deberá desarrollarse el análisis del Punto 9 o suprimir dicho punto de los planos mencionados".*

Documentación referente a la APROBACIÓN INICIAL:

- En fecha 20-02-2025 se acuerda en sesión ordinaria por Pleno municipal del ayuntamiento de Santomera, la aprobación Inicial de la Modificación Puntual Nº 8 del PGMO de Santomera.
- Con fecha 26-02-2025 se remite por el ayuntamiento de Santomera, el documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual Nº 8 del PGMO de Santomera a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, Dirección General de Carreteras y a la Demarcación de Carreteras del Estado para emisión de informe de conformidad.
- Con fecha 10-03-2025 se recibe informe emitido de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura dando traslado del informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo con las siguientes consideraciones de carácter urbanístico:

- 1- *"No se dan los casos tasados en la LOTURM para que sea estructural, por lo que en aplicación del art.163 de dicha ley (carácter vinculante del informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, en aspectos de legalidad y naturaleza de la modificación) puede considerarse como modificación no estructural".*
- 2- *"En relación con las modificaciones propuestas y su regulación en la memoria justificativa":*
 - *"Se considera que se debería justificar técnicamente que la altura de cornisa de 35 metros es indispensable para optimizar los procesos y recursos de la logística robotizada, no resultando éstos viables con menores alturas, dado su considerable impacto visual. En este sentido hay implantados centros logísticos robotizados en la región con mucha menor altura (por ejemplo, instalaciones de Hefame justo enfrente o Amazon en Los Martínez del Puerto). Caso de poder acreditar otra menor, se debería ajustar a dicho valor".*
 - *"De igual modo, convendría analizar las superficies de parcelas disponibles según ordenación con aprobación por el Ayuntamiento de avance de*

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA



j01471ct9310c0ca3507e90fe061234H

planeamiento de los Planes Parciales de los Sectores MZ-14 (14/10/2021) y MZ-16 (18/01/2019), para justificar si el 40% de máxima superficie de ocupación de parcela por edificaciones con altura de cornisa entre 18,50 y 35 m es el valor adecuado, o si con un porcentaje menor se asegura su viabilidad como tecnología robotizada, adoptando por tanto un valor justificado y no arbitrario.”

3- “En las Normas Urbanísticas de esta modificación (articulado modificado y fichas modificadas)”:

- “Ha de completarse para incluir párrafo final omitido de las conclusiones del Estudio de Paisaje apartado: “Asimismo, las Normas Urbanísticas afectadas por la Modificación recogerán que el Ayuntamiento podrá exigir que se modifiquen o introduzcan en el proyecto mejoras estéticas necesarias siempre que estén justificadas para mejorar el ornato público”.

- Con fecha 02-04-2025 se recibe informe emitido de la Dirección General de Carreteras dando traslado con las siguientes consideraciones:

“El objeto de la Modificación no afecta ni a la capacidad ni a la seguridad vial de las carreteras autonómicas en el término Municipal de Santomera, por lo tanto no existe inconveniente en informar favorablemente.”

- Con fecha 04-04-2025 se recibe informe emitido de la Demarcación de Carreteras del Estado dando traslado con las siguientes consideraciones:

“Una vez analizada la documentación presentada, en cuanto a las afecciones a la Red de Carreteras del Estado y en virtud de lo dispuesto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y demás normativa sectorial de aplicación, se comprueba que:

- Los Sectores MZ-14, MZ-16 y MZ-17, incluidos en la modificación nº 8, se encuentran situados fuera de las zonas de protección de la Autovía A-7, en su margen derecha, entre los PP.KK. 552+970 y 553+335.
- El suelo se encuentra clasificado según PGMO de Santomera como suelo urbanizable sectorizado.
- La modificación urbanística pretendida, no supone un cambio de uso de los accesos a las carreteras estatales.
- El ámbito de actuación no se ve afectado por la zona de condicionantes acústicos para el urbanismo establecida en los Mapas de Ruidos aprobados.
- En las fichas de la modificación puntual se ha incluido que se evitará la colocación de cartelería en la franja de altura afectada así como cualquier tipo de iluminación. En este sentido, según artículo 37 de 37/2015, está prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde las calzadas de la carretera y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención a los conductores que circulan por la misma.

“En vista de cuanto antecede, esta Demarcación de Carreteras no prevé la existencia de efectos negativos relevantes en la zona de influencia de la carretera motivados por la tramitación de la Modificación Puntual nº8 del Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Santomera”.



j01471ct9310c0ca3507e90fe061234H

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

Atendiendo a esta exposición relativa a las tramitaciones realizadas sobre los documentos de AVANCE y APROBACIÓN INICIAL, y atendiendo a las diferentes consideraciones reflejadas en los distintos informes recibidos por los organismo consultados, se considera atender a la corrección de errores y subsanación de deficiencias en este documento de APROBACIÓN DEFINITIVA quedando incorporadas en dicho documento, tanto en los apartados que modifican las normas urbanísticas, como las fichas urbanísticas así como un apartado nuevo (15) de Análisis justificativo de altura máxima de cornisa de 35,00 m y ocupación máxima de parcela del 40% para edificaciones de nave-almacén vertical o en altura.

7.- Descripción de la modificación puntual del planeamiento general que se propone.**7.1 – Criterios generales.**

Como se ha expuesto, se trata de modificar la altura de cornisa máxima limitada actualmente de 18,50 ml en los suelos identificados en los apartados anteriores, clasificados por el PGMU como URBANIZABLES, categorizados como Sectorizados, denominados MZ-14, MZ-16 y MZ-17, con destino a ACTIVIDADES ECONOMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS para permitir, 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 ejecutar las mismas bajo la tipología de “nave-almacén vertical o en altura” y con una altura máxima de cornisa que podrá alcanzar los 35,00 ml sin modificar el número máximo de plantas permitido que es de 5 (B+4).

7.2 – Alternativas.

A continuación de exponen las diferentes alternativas contempladas:

ALTERNATIVA 0.

No llevar a cabo la modificación puntual del Plan General de Ordenación Municipal de Santomera para permitir la implantación de esas edificaciones excepcionales y por tanto, seguiría vigente la limitación de la altura máxima de cornisa a 18,50 ml.

ALTERNATIVA 1.

Llevar a cabo la modificación del Plan General de Ordenación Municipal de Santomera considerando únicamente la modificación del parámetro urbanístico referido a las condiciones de la edificación en cuanto a la limitación de la altura máxima de cornisa para esas edificaciones excepcionales, quedando establecido en 35,00 ml.

ALTERNATIVA 2.

Llevar a cabo la modificación del Plan General de Ordenación Municipal de Santomera considerando la modificación de los parámetros urbanísticos referidos a las condiciones de la edificación en cuanto a la limitación de la altura máxima de cornisa, quedando establecido en 35,00 ml para esas edificaciones excepcionales; una ocupación

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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

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

7.3 – Análisis de las diferentes alternativas.

La **Alternativa 0** no parece acertada ya que es una necesidad obligada la incorporación de los almacenes logísticos robotizados en altura en la actividad económica empresarial. Dicha alternativa no permitiría la opción de implantación de estos sistemas de almacenaje.

La **Alternativa 1** aun permitiendo la altura máxima para la implantación de los almacenes logísticos robotizados en altura no parece acertada ya que podría masificar el conjunto edificatorio en altura excesiva pudiendo resultar contraproducente en su ordenación, funcionamiento, salubridad y paisaje.

La **Alternativa 2** se ha considerado la más adecuada en cuanto que permite la implantación de esas edificaciones excepcionales de los almacenes logísticos robotizados en altura que garantizan el buen funcionamiento y la competitividad comercial de las empresas tanto las instaladas como las venideras, pero dentro de la limitación de unos parámetros urbanísticos de ocupación y retranqueo razonables, estandarizados y experimentados en otros espacios de características similares a los identificados.

Por lo tanto, se considera la ALTERNATIVA 2 como la propuesta seleccionada de desarrollo de la modificación puntual de planeamiento general que se propone.

8.- Acciones que comporta la modificación puntual que se propone sobre el documento de planeamiento general.

En lo que afecta a esta modificación puntual es de aplicación el documento de Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Santomera y algunas de las fichas urbanísticas que se pretenden modificar, que afecta al suelo urbanizable sectorizado particularizado para los ámbitos UR/SS/IL/MZ-14, UR/SS/IL/MZ-16 y UR/SS/IL/MZ-17, en su versión (ADP)-SD.2sd, redactado en Febrero de 2013 y que fue el que sirvió de base para la Orden de fecha 17 de abril de 2013, relativa a la aprobación definitiva de ámbitos suspendidos del PGMO de Santomera. La presente modificación puntual no comporta modificación alguna de la documentación gráfica vigente del PGMO de Santomera.

La referida situación básica y en consecuencia la idónea y conveniente solución, tiene como consecuencia la formulación de la presente modificación puntual del planeamiento general de Santomera que, sobre la base del cumplimiento de la vigente legislación estatal, autonómica y local, comporta las siguientes acciones:

1. Modificación parcial de la redacción del artículo 204.5 de las Normas Urbanísticas (sin modificación de la documentación gráfica), con el fin establecer las condiciones que deben de cumplirse en el régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado en los ámbitos identificados anteriormente, en relación con la altura máxima de cornisa de las edificaciones a ejecutar con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS.

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

10

2. Modificación parcial de la redacción del artículo 204.7 de las Normas Urbanísticas (sin modificación de la documentación gráfica), con el fin establecer las determinaciones generales a tener en cuenta en el planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado en los ámbitos identificados anteriormente, en relación con la altura máxima de cornisa de las edificaciones a ejecutar con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS.
3. Modificación parcial de la redacción de las siguientes fichas de los suelos clasificados por el vigente PGMO como URBANIZABLES, calificados como SECTORIZADOS, en los ámbitos identificados anteriormente, con destino a ACTIVIDADES ECONÓMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS:
 - PR(UR/SS/IL/MZ-14).
 - PR(UR/SS/IL/MZ-16).
 - PR(UR/SS/IL/MZ-17).

9.- Base legal de la modificación puntual del planeamiento general que se propone.

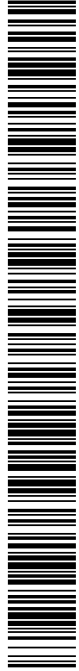
De acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica, Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en su artículo 173. Modificaciones de los Planes, se define en sus diferentes apartados:

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.
2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.
3. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.
4. La modificación de cualquier plan o su desarrollo que conlleve un incremento de aprovechamiento, precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones, aplicándose los estándares señalados por el plan sobre los incrementos de aprovechamiento. Si la superficie necesaria de suelo para dotaciones fuera

inferior a 200 m², podrá sustituirse por la cesión de la misma cuantía de superficie construida integrada en un solo inmueble o complejo inmobiliario.

5. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural y se sujetarán al mismo procedimiento y documentación determinados en esta ley para tal modificación estructural del plan general.
6. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquellas, salvo por razones fundamentadas de interés público.
7. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación por edificación previsto en esta ley, salvo que se trate de edificaciones anteriores a dicho plan.
8. De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consten en el Registro de la Propiedad.
9. No obstante lo dispuesto en los apartados 3 y 4, no se requerirá modificación de plan en el supuesto excepcional de puntual ocupación de espacios libres o de dominio público o incremento de edificabilidad que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios existentes, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.
10. Las modificaciones recabarán exclusivamente los informes preceptivos y sectoriales de aquellos organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica.

Las Normas Urbanísticas del vigente PGM de Santomera dice en sus artículos 5.3 y 5.4, que: "se considera modificación del Plan General Municipal de Ordenación toda alteración de sus determinaciones, tanto gráficas como normativas que excedan de lo previsto en el Art. 98.h) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, distinguiéndose entre modificaciones estructurales y no estructurales según afecten o no a elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se considerarán modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad y siempre que no constituyan supuesto de revisión conforme a lo previsto en el apartado anterior" (5.2 de Normas Urbanísticas del referido al Plan General Municipal de Ordenación de Santomera). Actualmente derogada por la Ley 13/2015, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia en su articulado 173).



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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

Atendiendo al punto 1 del art. 173 de la LOTURM, **se considera el presente documento como una Modificación de planeamiento** porque altera las determinaciones normativas, en este caso, que exceden de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles pero **no alcanza el supuesto de revisión** según lo especificado en el art. 171 de la LOTURM ya que:

- Con la modificación NO se adoptan nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que dé lugar a un nuevo plan sustitutorio del anterior.

Tampoco constituye supuesto de revisión según el art. 5.2 de las Normas Urbanísticas del PGMO ya que no ocurre cualquiera de los siguientes casos:

- a) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico, económico, social o ambiental que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta en el PGMO.
- b) Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en el PGMO.
- c) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del PGMO, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Categoría de la Modificación:

Dadas las características de la presente modificación del planeamiento general de Santomera que se propone descritas en el apartado 8 del presente documento, se puede manifestar sin ninguna duda que la misma:

- NO supone alteración sustancial de los sistemas generales, ni del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al treinta por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.
- NO afecta a más de 50 hectáreas, ni a una reclasificación de suelo no urbanizable y ni a una reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

(St) Superficie Total del Ámbito UR/ SS/ IL/ MZ-14 = 75.810,00 M²

(St) Superficie Total del Ámbito UR/ SS/ IL/ MZ-16 = 78.358,00 M²

(St) Superficie Total del Ámbito UR/ SS/ IL/ MZ-17 = 104.451,00 M²

Sumatorio de superficies de los Ámbitos = 258.619,00 M² = 25,8619 Ha

Por lo tanto, la superficie de afección es de 25,8619 Ha que es inferior a las 50 Ha.

- NO conlleva un incremento de aprovechamiento.
- NO tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general.

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

13

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

- NO cambia la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido.
- NO supone ampliación del suelo urbano.

En consecuencia de lo anterior, se trata de una modificación puntual del planeamiento general de Santomera, categorizada por la legislación autonómica y el P.G.M.O. como NO ESTRUCTURAL.

TRAMITACIÓN DE MODIFICACIONES PUNTUALES NO ESTRUCTURALES

De acuerdo con el Artículo 163 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, que regula el procedimiento de tramitación de las Modificaciones No Estructurales del Plan General y Normas Complementarias:

Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento:

- Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.
- Una vez aprobado inicialmente, incluyendo los cambios derivados del pronunciamiento ambiental, se someterá a información pública por plazo de un mes.
- Asimismo, se solicitará informe a los organismos afectados y a la dirección general competente en materia de urbanismo, el cual será vinculante en materia de legalidad y naturaleza de la modificación, otorgándose en todos los casos un plazo de dos meses, cuando no esté recogido otro mayor en la legislación sectorial aplicable.
- Será preceptiva la notificación a los titulares que consten en el Catastro, que resulten incluidos en el ámbito de la modificación cuando ésta sea de iniciativa particular.
- Corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente.

10.- Modificación de artículos sobre el documento de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera.**ARTICULOS A MODIFICAR:**

La presente modificación puntual del planeamiento general comporta modificar determinados articulados del documento de las Normas Urbanísticas que se enumeran a continuación y que son:

204.5.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado.

204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

j01471c79310c0ca3507e90fe061234H

REDACCIÓN COMPLETA ACTUAL Y VIGENTE DE LOS ARTÍCULOS 204.5 y 204.7:

A continuación, se procede a la redacción completa de los artículos según se las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera, en el cual quedan regulados los aspectos que se pretenden modificar, y es del siguiente tenor literal:

204.5.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado.

Mientras que no esté aprobado y en vigor el correspondiente Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado sin preordenación básica, no podrán realizarse obras o instalaciones salvo las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

En el suelo urbanizable sectorizado, podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el Art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En los sectores industriales y de servicios o actividades terciarias que cuenten en la redacción del presente Plan General Municipal de Ordenación con preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La edificación proyectada debe ser inferior a la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda al sector y de acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación, estableciéndose como parcela mínima bruta inicial 5.000,00 m.²; no pudiendo superar ni la edificabilidad, ni la ocupación proyectada el 50 % de las que les correspondería después de ultimados los procesos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística.
- Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior, que en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.
- La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.
- Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- Se aportará documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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

A los efectos de este apartado, se entiende por «Preordenación Básica», la existencia en el Plan General Municipal de Ordenación, de previsiones con carácter orientativo, las cuales podrán ser modificadas razonablemente y de manera justificada por el Plan Parcial, relativas a reservas para el desarrollo del esquema viario de carácter primario en el interior del sector y sobre ubicación preferente de espacios libres y equipamientos.

En el apartado correspondiente de las diferentes fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se recogen de manera pormenorizada los parámetros urbanísticos y las condiciones a cumplir por las edificaciones, que pretendan ejecutarse de acuerdo con el régimen transitorio establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el suelo urbanizable sectorizado habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- Para esta categoría del suelo urbanizable y de acuerdo con los sectores delimitados para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.2.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANIZABLE**, la Normas Urbanísticas a cumplir por cada uno de ellos, en lo referente a: Delimitación del sector, superficie de afección, parámetros urbanísticos del sector, usos globales, aprovechamiento de referencia, sistemas generales, sistemas locales, gestión urbanística, programación, condiciones particulares, etc.
- El Plan General Municipal de Ordenación, establece en el suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento de referencia para cada sector; dicho aprovechamiento se expresa como índice de edificabilidad determinado por el Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes vinculados al mismo, y fija la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el Plan Parcial con las salvedades contenidas en el Art. 106.d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbanizable sectorizado y en los anexos numéricos justificativos, habrá que entender que el número de viviendas indicado en las mismas, así como el número de habitantes, tienen carácter orientativo y no son vinculantes, estando calculados sobre la base de un estándar medio de 100 M.² construidos por vivienda, con 4 habitantes moradores en la misma.
- Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a **15,00** ml. y menor de **20,00** ml., posibilidad de ejecutar hasta **4 plantas**, en viario con ancho igual ó mayor a **20,00** ml. y menor de **30,00** ml., posibilidad de ejecutar hasta **5 plantas**, y en viario con ancho igual ó mayor a **30,00** ml., posibilidad de ejecutar hasta **6 plantas**. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de **3 plantas**.

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA



01471c79310c0ca3507e90fe061234H

- Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en los entornos de Siscar y Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con máximo de **3 plantas**, preferentemente se ubiquen junto al viario con ancho mínimo de 14,00 ml.
- En ambos casos, preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.
- Para el suelo urbanizable sectorizado destinado a los usos de industria pesada, industria ligera y servicios o actividades terciarias, no se establece ninguna determinación de carácter general, quedando definidas las determinaciones particulares en la correspondiente ficha urbanística.
- En todo el suelo urbanizable sectorizado, los sectores que tenga continuos o situados dentro de la masa del sector los sistemas generales de espacios libres o los de equipamientos comunitarios, deberá acumular dichos espacios a los correspondientes sistemas locales, debiéndose ubicar colindantes a las ubicaciones preferentes grafiadas en los planos de definición del sector.
- En el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado colindante con espacios protegidos o Lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre dichos espacios. Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobre los espacios protegidos y lugares que integran Red Natura 2000, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambientales, serán informados por la Dirección General del Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.
- En los diferentes sectores a ordenar pormenorizadamente en desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha ordenación, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc., existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá como fin, entre otros, asegurar la conectividad entre los espacios con valor ambiental a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, terrenos forestales, arboledas, etc.), para crear así una red de corredores ecológicos. La cartografía de estos elementos naturales, así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General del Medio Natural.
- En el suelo urbanizable sectorizado que pueda estar afectado por la zona de influencia de una carretera estatal, no se realizará ninguna actuación sin disponer de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, estando sujetos los instrumentos de planeamiento de desarrollo entre otras a las siguientes determinaciones:
 - Las carreteras estatales deben cumplir la Ley 25/1988, de julio, de Carreteras, (BOE nº 182 de 30 de julio), el Reglamento General de Carreteras aprobado en Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, (BOE nº 228 de 23 de septiembre) y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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>

accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998).

- Toda actuación que se realice junto a los márgenes de las carreteras estatales, deberán disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han proyectado los drenajes existentes. Además, no se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la carretera.
 - No se permitirán nuevos accesos a las carreteras estatales en cualquier Plan Parcial que se proyecte.
 - Todo Plan Parcial Industrial que se proyecte deberá justificar los accesos a las carreteras estatales mediante un estudio de tráfico.
 - Todo Plan Parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico adecuados.
- En el suelo urbanizable sectorizado que pueda estar afectado por la zona de influencia de una carretera regional, no se realizará ninguna actuación sin disponer de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, estando sujetos los instrumentos de planeamiento de desarrollo entre otras a las siguientes determinaciones:
 - Las carreteras regionales deben cumplir la Ley 9/1990, de Carreteras (CARM), de 27 de agosto - (BOE de 7 de febrero de 1.991) y los accesos a los diferentes sectores deberán realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998).
 - En el suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo así como los proyectos de urbanización cuyos ámbitos puedan estar afectados por la delimitación del Dominio Público Hidráulico, se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los mismos a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe, como resultado de la protección del Dominio Público Hidráulico y del régimen de corrientes.
 - En las zonas edificables destinadas al uso de vivienda con un máximo de dos plantas, resultado del planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se permitirá, cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el Art. 63 de esta Normativa Urbanística, el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.
 - Los planes parciales que desarrollen los diferentes sectores del suelo urbanizable sectorizado, en cuyos ámbitos existan viviendas unifamiliares aisladas, construidas al amparo de la correspondiente autorización autonómica y de licencia urbanística municipal en suelo no urbanizable, en su ordenación y determinaciones de desarrollo establecerán los mecanismos adecuados de



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

manera que se respeten en relación a las viviendas existentes, como mínimo los siguientes aspectos:

- La tipología aislada de la vivienda existente, mediante vinculación a la misma de parcela con una ocupación máxima del 25%, y que permita un retranqueo mínimo a los viarios públicos de 5,00 ml.
- Entorno de la vivienda existente con características tipológicas y edificatorias (edificabilidad y número de plantas) semejantes a la misma.
- Trazado del viario público procurando conservar el mayor número de construcciones e instalaciones existente en los bordes e interior de la parcela.

RELATIVAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGION DE MURCIA:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación del Sector Eléctrico vigente y que les afecte dentro de su ámbito de desarrollo, de acuerdo al Anexo I de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Eléctrico.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación de Instalaciones de Transporte de Gas Natural y de Almacenamiento de Reservas Estratégicas de Hidrocarburos vigente y que les afecte dentro de su ámbito de desarrollo, de acuerdo al Anexo II las de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Hidrocarburos.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán las energías renovables mediante el desarrollo y aplicación de las previsiones introducidas en el Plan de Fomento de las Energías Renovables en España (2000-2010), el Plan Energético Regional y en la Estrategia Española de Eficiencia Energética (2004-2012).
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán el uso de las nuevas tecnologías de telecomunicaciones en las áreas industriales, garantizando el derecho de acceso a todos en condiciones de igualdad, a dichas tecnologías a través de los planes que se adopten por la Consejería competente en la materia, e incorporando la planificación de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas según las necesidades recogidas en los informes que se recaben del Ministerio competente en la materia, así como las restricciones sobre la propiedad y servidumbres que se hayan constituido para la protección de las instalaciones indicadas en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- En los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado de uso industrial del presente P.G.M.O., deberán observarse las siguientes prescripciones:

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

19



01471c79310c0ca3507e90fe061234H

- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación vigente establece que se ha de destinar a los sistemas general y local de espacios libres.
- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados en el apartado anterior, deberán contener un esquema director para la ordenación global, que garantice el desarrollo viable del conjunto en todas sus fases:
 - a. Localización de las reservas de suelo de protección y mejora ambiental.
 - b. Trazado del sistema básico de accesibilidad.
 - c. Localización de corredores de infraestructuras internas y conexión a los sistemas generales.
 - d. Pre-ordenación de plataformas, con altimetría indicativa.
 - e. Delimitación de fases o módulos de desarrollo.
 - f. Indicación de áreas de reserva para posteriores desarrollos.
 - g. Estructura paisajística y de protección de elementos naturales, urbanísticos y culturales.
- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, con implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, respetando en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, cumplirán los siguientes requisitos:
 - Las implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se ordenarán en dicho frente mediante módulos de edificación que no superarán los 300 metros de longitud de fachadas de parcela medidos entre los ejes de los viarios transversales a la misma, debiéndose localizar principalmente los espacios libres y zonas verdes junto a la carretera, las articulaciones viarias, etc., así como en el encuentro de la carretera con el viario transversal. Se preverá el necesario viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de canalización de infraestructuras, al igual que de localización preferente de servicios y dotaciones.
 - Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera (las que satisfacen las necesidades de servicio a la carretera), serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a la misma, es decir:
 - a).- Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera.
 - b).- Construcciones o instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada e autobuses e instalaciones complementarias y afines.

No son instalaciones al servicio de la carretera (pues solo satisfacen las necesidades de los usuarios de la carretera): Hoteles, Restaurantes, Cafeterías, Talleres mecánicos,



j01471ct7931060ca3507e90fe061234H

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>

Talleres de neumáticos, Lavaderos, Gasolineras, Tiendas de accesorios para vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la "Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998), los cuales son considerados como una INSTALACIÓN DE SERVICIOS.

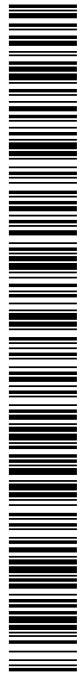
- En los planes parciales que desarrollen el suelo industrial, las edificaciones deberán estar retranqueadas un mínimo de 5,00 ml. de la alineaciones previstas en el planeamiento de desarrollo, resolviendo el contacto de la parcela con el viario principal y de servicio mediante zonas de aparcamientos y espacios libres.
- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, deberán prever en sus Normas Urbanísticas lo regulado en los Arts. 51 y 52 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, el primero en relación a la **Tramitación y requisitos adicionales a cumplir por las industrias afectadas por el Real Decreto 1254/1999**, y el segundo en relación **Aplicación de distancias de seguridad y servidumbres entre industrias con presencia de sustancias peligrosas y otros desarrollos urbanísticos y asentamientos humanos.**

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa pública para la mayoría de los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, a los efectos de la correspondiente formalización del planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización, eligiéndose el sistema de actuación de Cooperación para ello, de modo que puedan encargarse los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle por el Ayuntamiento de Santomera. Con posterioridad a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle, y vistas las peculiaridades de cada uno de los diferentes ámbitos, se procederá durante el proceso de gestión urbanística y urbanización a la elección del sistema de actuación más conveniente y al cambio del mismo, si procede.
No obstante lo indicado anteriormente, en aquellos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado en los que para la fase de planeamiento de desarrollo se haya previsto la iniciativa pública, y que por cualquier motivo quede manifestado y justificado el interés de los particulares para promover la iniciativa privada en esta fase, el Ayuntamiento de Santomera deberá con la mayor celeridad, iniciar los trámites administrativos correspondientes al cambio de sistema de actuación, el cual deberá ser solicitado y justificado por los particulares, posibilitando la elección del más conveniente, entre aquellos previstos para la iniciativa privada por la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO:

- A partir de la fecha de "**aprobación provisional**" del presente Plan General Municipal de Ordenación, podrán admitirse a trámite e iniciarse, los procedimientos administrativos de aprobación de los instrumentos de



j01471c79310c0ca3507e90fe061234H

planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización de todos los Sectores previstos por el mismo en el Suelo Urbanizable Sectorizado, quedando supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.

REDACCIÓN MODIFICADA QUE SE PROPONE DE LOS ARTÍCULOS 204.5 y 204.7:

Como resultado de lo expuesto en los apartados anteriores, de los criterios del propio P.G.M.O. de Santomera y lo propuesto en la presente modificación puntual junto con las medidas propuestas en el Estudio de Paisaje (Doc. 4) que acompaña a este documento, se propone la modificación parcial del texto de los artículos 204.5 y 204.7 de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera (**texto marcado en color rojo**), objeto de la presente modificación puntual, el cual quedará redactado al completo de acuerdo con el siguiente tenor literal:

204.5.- Régimen transitorio de edificación en suelo urbanizable sectorizado.

Mientras que no esté aprobado y en vigor el correspondiente Plan Parcial como instrumento de planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado sin preordenación básica, no podrán realizarse obras o instalaciones salvo las correspondientes a sistemas generales previstos por el Plan General Municipal de Ordenación.

En el suelo urbanizable sectorizado, podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no sean incompatibles con el uso previsto para el sector ni puedan dificultar su ejecución, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el Art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En los sectores industriales y de servicios o actividades terciarias que cuenten en la redacción del presente Plan General Municipal de Ordenación con preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, servicios o actividades terciarias, y dotaciones compatibles con su uso global, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La edificación proyectada debe ser inferior a la generada por la finca, con arreglo al aprovechamiento que le corresponda al sector y de acuerdo con las previsiones del Plan General Municipal de Ordenación, estableciéndose como parcela mínima bruta inicial 5.000,00 m.²; no pudiendo superar ni la edificabilidad, ni la ocupación proyectada el 50 % de las que les correspondería después de ultimados los procesos de planeamiento de desarrollo y gestión urbanística.
- El número máximo de plantas y la altura máxima de cornisa serán las reflejadas en la ficha urbanística, así como el retranqueo a todos los linderos. En los sectores (MZ-14), (MZ-16) y (MZ-17) de Industria Ligera, 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 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 de carácter excepcional cuya



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

altura máxima de cornisa esté comprendida entre los 18.50 ml y la máxima permitida de 35,00 ml, 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.

- Las edificaciones de carácter excepcional cuya altura máxima de cornisa esté comprendida entre los 18,50 ml y la máxima permitida de 35,00 ml, deberán incluir en el proyecto de Edificación, 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.
- Se comprobará, a la vista de la superficie de la finca y posición de la edificación proyectada en su interior que, en el proceso de gestión urbanística posterior a la aprobación del planeamiento de desarrollo, la propiedad podrá cumplir razonablemente las cesiones del suelo que se estimen convenientes, con arreglo a ordenaciones previas de las mismas características.
- La finca debe garantizar el adecuado acceso viario, así como disponer en condiciones adecuadas de las redes de agua potable, saneamiento y electrificación.
- Se deberá aportar garantía por el importe que el Ayuntamiento de Santomera estime conveniente, en relación a los costes de urbanización que deba soportar la finca, como consecuencia del proceso de gestión urbanística, tras la aprobación del planeamiento de desarrollo.
- Se aportará documento notarial inscrito en el Registro de la Propiedad relativo a la indivisibilidad de la finca de emplazamiento de la edificación.

A los efectos de este apartado, se entiende por «Preordenación Básica», la existencia en el Plan General Municipal de Ordenación, de previsiones con carácter orientativo, las cuales podrán ser modificadas razonablemente y de manera justificada por el Plan Parcial, relativas a reservas para el desarrollo del esquema viario de carácter primario en el interior del sector y sobre ubicación preferente de espacios libres y equipamientos.

En el apartado correspondiente de las diferentes fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, se recogen de manera pormenorizada los parámetros urbanísticos y las condiciones a cumplir por las edificaciones, que pretendan ejecutarse de acuerdo con el régimen transitorio establecido para el suelo urbanizable sectorizado.



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

204.7.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

En el suelo urbanizable sectorizado habrá que tener en cuenta con carácter general, las siguientes determinaciones:

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- Para esta categoría del suelo urbanizable y de acuerdo con los sectores delimitados para este tipo de suelo, quedan perfectamente definidas en el documento denominado **D-2.2.- FICHAS URBANISTICAS – SUELO URBANIZABLE**, la Normas Urbanísticas a cumplir por cada uno de ellos, en lo referente a: Delimitación del sector, superficie de afección, parámetros urbanísticos del sector, usos globales, aprovechamiento de referencia, sistemas generales, sistemas locales, gestión urbanística, programación, condiciones particulares, etc.
- El Plan General Municipal de Ordenación, establece en el suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento de referencia para cada sector; dicho aprovechamiento se expresa como índice de edificabilidad determinado por el Plan General Municipal de Ordenación a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes vinculados al mismo, y fija la superficie máxima edificable a que deberá ajustarse la ordenación contenida en el Plan Parcial con las salvedades contenidas en el Art. 106.d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.
- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbanizable sectorizado y en los anexos numéricos justificativos, habrá que entender que el número de viviendas indicado en las mismas, así como el número de habitantes, tienen carácter orientativo y no son vinculantes, estando calculados sobre la base de un estándar medio de 100 M.² construidos por vivienda, con 4 habitantes moradores en la misma.
- Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en el entorno de Santomera, preverán que las edificaciones se localicen según el siguiente escalonamiento de altura en relación al ancho del viario al que del frente: En viario con ancho igual ó mayor a **15,00 ml.** y menor de **20,00 ml.**, posibilidad de ejecutar hasta **4 plantas**, en viario con ancho igual ó mayor a **20,00 ml.** y menor de **30,00 ml.**, posibilidad de ejecutar hasta **5 plantas**, y en viario con ancho igual ó mayor a **30,00 ml.**, posibilidad de ejecutar hasta **6 plantas**. No obstante y como excepción a la regla general anterior, las edificaciones que se localicen dando a viarios de colindancia entre los sectores de ampliación y el suelo urbano del núcleo de Santomera, con independencia de su ancho, tendrán la posibilidad de ejecutar con frente a dicho viario hasta un máximo de **3 plantas**.
- Los Planes Parciales de los Sectores Residenciales situados en los entornos de Siscar y Matanzas, preverán que las edificaciones en altura que se proyecten, con máximo de **3 plantas**, preferentemente se ubiquen junto al viario con ancho mínimo de 14,00 ml.
- En ambos casos, preferentemente los comerciales se situarán en las plantas bajas de las edificaciones en altura, ubicadas junto a las grandes avenidas.
- **Para el suelo urbanizable sectorizado destinado a los usos de industria ligera y servicios o actividades terciarias, no se establece ninguna determinación de**



j01471c79310c0ca3507e90fe061234H

carácter general, quedando definidas las determinaciones particulares en la correspondiente ficha urbanística; no obstante los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado de los sectores (MZ-14), (MZ-16), y (MZ-17) de Industria Ligera, permitirán 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 de carácter excepcional cuya altura máxima de cornisa esté comprendida entre los 18.50 ml y la máxima permitida de 35,00 ml, 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.

- Las edificaciones de carácter excepcional cuya altura máxima de cornisa esté comprendida entre los 18,50 ml y la máxima permitida de 35,00 ml, deberán incluir en el proyecto de Edificación, 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.
- En todo el suelo urbanizable sectorizado, los sectores que tenga continuos o situados dentro de la masa del sector los sistemas generales de espacios libres o los de equipamientos comunitarios, deberá acumular dichos espacios a los correspondientes sistemas locales, debiéndose ubicar colindantes a las ubicaciones preferentes grafiadas en los planos de definición del sector.
- En el desarrollo de los sectores del suelo urbanizable sectorizado colindante con espacios protegidos o Lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA) se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre dichos espacios. Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobre los espacios protegidos y lugares que integran Red Natura 2000, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambientales, serán informados por la Dirección General del Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.
- En los diferentes sectores a ordenar pomenorizadamente en desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se cartografiarán, con carácter previo a dicha

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

- En el suelo urbanizable sectorizado que pueda estar afectado por la zona de influencia de una carretera estatal, no se realizará ninguna actuación sin disponer de la correspondiente autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Murcia, estando sujetos los instrumentos de planeamiento de desarrollo entre otras a las siguientes determinaciones:
 - Las carreteras estatales deben cumplir la Ley 25/1988, de julio, de Carreteras, (BOE nº 182 de 30 de julio), el Reglamento General de Carreteras aprobado en Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, (BOE nº 228 de 23 de septiembre) y la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998).
 - Toda actuación que se realice junto a los márgenes de las carreteras estatales, deberán disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han proyectado los drenajes existentes. Además, no se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la carretera.
 - No se permitirán nuevos accesos a las carreteras estatales en cualquier Plan Parcial que se proyecte.
 - Todo Plan Parcial Industrial que se proyecte deberá justificar los accesos a las carreteras estatales mediante un estudio de tráfico.
 - Todo Plan Parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico adecuados.
- En el suelo urbanizable sectorizado que pueda estar afectado por la zona de influencia de una carretera regional, no se realizará ninguna actuación sin disponer de la correspondiente autorización de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, estando sujetos los instrumentos de planeamiento de desarrollo entre otras a las siguientes determinaciones:
 - Las carreteras regionales deben cumplir la Ley 9/1990, de Carreteras (CARM), de 27 de agosto - (BOE de 7 de febrero de 1.991) y los accesos a los diferentes sectores deberán realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998).



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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>

- En el suelo urbanizable sectorizado, los instrumentos de planeamiento de desarrollo así como los proyectos de urbanización cuyos ámbitos puedan estar afectados por la delimitación del Dominio Público Hidráulico, se someterán al preceptivo informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, debiendo ajustarse las ordenaciones y determinaciones dentro de los mismos a las limitaciones y condiciones que contenga el referido informe, como resultado de la protección del Dominio Público Hidráulico y del régimen de corrientes.
- En las zonas edificables destinadas al uso de vivienda con un máximo de dos plantas, resultado del planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se permitirá, cumpliendo los parámetros geométricos definidos para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima en el Art. 63 de esta Normativa Urbanística, el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma.
- Los planes parciales que desarrollen los diferentes sectores del suelo urbanizable sectorizado, en cuyos ámbitos existan viviendas unifamiliares aisladas, construidas al amparo de la correspondiente autorización autonómica y de licencia urbanística municipal en suelo no urbanizable, en su ordenación y determinaciones de desarrollo establecerán los mecanismos adecuados de manera que se respeten en relación a las viviendas existentes, como mínimo los siguientes aspectos:
 - La tipología aislada de la vivienda existente, mediante vinculación a la misma de parcela con una ocupación máxima del 25%, y que permita un retranqueo mínimo a los viarios públicos de 5,00 ml.
 - Entorno de la vivienda existente con características tipológicas y edificatorias (edificabilidad y número de plantas) semejantes a la misma.
 - Trazado del viario público procurando conservar el mayor número de construcciones e instalaciones existente en los bordes e interior de la parcela.

RELATIVAS A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES Y PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL DEL SUELO INDUSTRIAL DE LA REGION DE MURCIA:

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación del Sector Eléctrico vigente y que les afecte dentro de su ámbito de desarrollo, de acuerdo al Anexo I de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Eléctrico.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. deberán incorporar la Planificación de Instalaciones de Transporte de Gas Natural y de Almacenamiento de Reservas Estratégicas de Hidrocarburos vigente y que les afecte dentro de su ámbito de desarrollo, de acuerdo al Anexo II las de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia, el cual habrá de adaptarse a las modificaciones que sufra la Planificación del Sector de Hidrocarburos.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán las energías



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

renovables mediante el desarrollo y aplicación de las previsiones introducidas en el Plan de Fomento de las Energías Renovables en España (2000-2010), el Plan Energético Regional y en la Estrategia Española de Eficiencia Energética (2004-2012).

- Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del presente P.G.M.O. potenciarán el uso de las nuevas tecnologías de telecomunicaciones en las áreas industriales, garantizando el derecho de acceso a todos en condiciones de igualdad, a dichas tecnologías a través de los planes que se adopten por la Consejería competente en la materia, e incorporando la planificación de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas según las necesidades recogidas en los informes que se recaben del Ministerio competente en la materia, así como las restricciones sobre la propiedad y servidumbres que se hayan constituido para la protección de las instalaciones indicadas en el artículo 3 del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- En los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado de uso industrial del presente P.G.M.O., deberán observarse las siguientes prescripciones:
 - Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, deberán destinar en todo caso un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación vigente establece que se ha de destinar a los sistemas general y local de espacios libres.
 - Los instrumentos de planeamiento de desarrollo indicados en el apartado anterior, deberán contener un esquema director para la ordenación global, que garantice el desarrollo viable del conjunto en todas sus fases:
 - a. Localización de las reservas de suelo de protección y mejora ambiental.
 - b. Trazado del sistema básico de accesibilidad.
 - c. Localización de corredores de infraestructuras internas y conexión a los sistemas generales.
 - d. Pre-ordenación de plataformas, con altimetría indicativa.
 - e. Delimitación de fases o módulos de desarrollo.
 - f. Indicación de áreas de reserva para posteriores desarrollos.
 - g. Estructura paisajística y de protección de elementos naturales, urbanísticos y culturales.
 - Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, con implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, respetando en adición a lo establecido en la legislación sectorial aplicable, cumplirán los siguientes requisitos:
 - Las implantaciones industriales en el frente de cualquier tipo de carretera, consecuencia del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, se ordenarán en dicho frente mediante módulos de edificación que no superarán los 300 metros de longitud de fachadas de parcela medidos entre los



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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>

ejes de los viarios transversales a la misma, debiéndose localizar principalmente los espacios libres y zonas verdes junto a la carretera, las articulaciones viarias, etc., así como en el encuentro de la carretera con el viario transversal. Se preverá el necesario viario de servicio como zona de aparcamiento y banda de canalización de infraestructuras, al igual que de localización preferente de servicios y dotaciones.

- Las instalaciones complementarias al servicio de la carretera (las que satisfacen las necesidades de servicio a la carretera), serán aquellas que estén exclusiva y directamente vinculadas a la misma, es decir:
 - Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera.
 - Construcciones o instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada e autobuses e instalaciones complementarias y afines.

No son instalaciones al servicio de la carretera (pues solo satisfacen las necesidades de los usuarios de la carretera): Hoteles, Restaurantes, Cafeterías, Talleres mecánicos, Talleres de neumáticos, Lavaderos, Gasolineras, Tiendas de accesorios para vehículos, y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la "Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios (BOE nº 21 de 24 de enero de 1.998), los cuales son considerados como una INSTALACIÓN DE SERVICIOS.

- En los planes parciales que desarrollen el suelo industrial, las edificaciones deberán estar retranqueadas un mínimo de 5,00 ml. de las alineaciones previstas en el planeamiento de desarrollo, resolviendo el contacto de la parcela con el viario principal y de servicio mediante zonas de aparcamientos y espacios libres.
- Los planes parciales y especiales que se realicen sobre suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, deberán prever en sus Normas Urbanísticas lo regulado en los Arts. 51 y 52 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, el primero en relación a la **Tramitación y requisitos adicionales a cumplir por las industrias afectadas por el Real Decreto 1254/1999**, y el segundo en relación **Aplicación de distancias de seguridad y servidumbres entre industrias con presencia de sustancias peligrosas y otros desarrollos urbanísticos y asentamientos humanos.**

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa pública para la mayoría de los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado, a los efectos de la correspondiente formalización



j01471c79310c0ca3507e90fe061234H

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

del planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización, eligiéndose el sistema de actuación de Cooperación para ello, de modo que puedan encargarse los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle por el Ayuntamiento de Santomera. Con posterioridad a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y detalle, y vistas las peculiaridades de cada uno de los diferentes ámbitos, se procederá durante el proceso de gestión urbanística y urbanización a la elección del sistema de actuación más conveniente y al cambio del mismo, si procede.

No obstante lo indicado anteriormente, en aquellos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado en los que para la fase de planeamiento de desarrollo se haya previsto la iniciativa pública, y que por cualquier motivo quede manifestado y justificado el interés de los particulares para promover la iniciativa privada en esta fase, el Ayuntamiento de Santomera deberá con la mayor celeridad, iniciar los trámites administrativos correspondientes al cambio de sistema de actuación, el cual deberá ser solicitado y justificado por los particulares, posibilitando la elección del más conveniente, entre aquellos previstos para la iniciativa privada por la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

RELATIVAS A LA APLICACIÓN DE RÉGIMEN TRANSITORIO:

- A partir de la fecha de "**aprobación provisional**" del presente Plan General Municipal de Ordenación, podrán admitirse a trámite e iniciarse, los procedimientos administrativos de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y urbanización de todos los Sectores previstos por el mismo en el Suelo Urbanizable Sectorizado, quedando supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.

11.- Modificación de las Fichas Urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera.**FICHAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR:**

Como resultado de lo expuesto en los apartados anteriores, se propone la modificación parcial del texto (**texto marcado en color rojo**) de las siguientes fichas urbanísticas de los suelos clasificados por el vigente PGMO de Santomera como URBANIZABLES, categorizados como SECTORIZADOS, con destino a ACTIVIDADES ECONOMICAS y cuyos usos globales preferentes son los de INDUSTRIA LIGERA o SERVICIOS TERCIARIOS:

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

Las fichas urbanísticas de dichos ámbitos, tanto las FICHAS URBANÍSTICAS ACTUALES según el VIGENTE PGMO de Santomera como las MODIFICADAS por este documento quedan redactadas en el documento Nº 2, que acompaña a este documento de Modificación Puntual de Planeamiento.

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

12.- Justificación del cumplimiento de las condiciones previstas en la Ley PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Atendiendo a Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) se dice en su,

Disposición adicional primera. Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico.

1. De acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial en materia de evaluación ambiental y en esta ley, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

- Las estrategias territoriales que tengan carácter normativo y los instrumentos de ordenación territorial.
- Los planes de ordenación de playas que afecten a más de un municipio.
- Los Planes Generales y sus Normas complementarias.
- Los planes parciales y especiales que no sean de reducida extensión.
- Las modificaciones estructurales de planeamiento general y normas complementarias.
- Los incluidos en el apartado siguiente, cuando así lo determine el órgano ambiental bien en el Informe Ambiental Estratégico establecido por la legislación básica estatal, o bien a solicitud del promotor u órgano promotor.
- Las estrategias territoriales que tengan carácter normativo, planes o instrumentos que afecten a Red Natura 2000, en los términos previstos por la legislación vigente.

La modificación puntual de planeamiento general que se pretende es una modificación tipificada como **NO ESTRUCTURAL** y por lo tanto no se encuentra dentro de ningún supuesto mencionado en este apartado.

2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos, estrategias o planes:

- Las modificaciones menores de los instrumentos, estrategias o planes incluidos en el apartado anterior.
- Los instrumentos, estrategias o planes mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal de zonas de reducida extensión.
- Los planes, programas y estrategias territoriales que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan con los demás requisitos del apartado anterior.

La modificación puntual de planeamiento general que se pretende es una modificación **NO ESTRUCTURAL** que no se encuentra dentro de ninguno de los subapartados enumerados, ya que están vinculados a condicionantes para instrumentos, estrategias o planes pertenecientes al apartado 1, y no es el caso.



j01471ct9310c0ca3507e90fe061234H

3. Los proyectos de obras regulados en la presente ley serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada, en su caso, en los términos establecidos en la legislación sectorial en materia de evaluación ambiental.

La modificación puntual de planeamiento general que se pretende es una modificación de Planeamiento y por lo tanto no se encuentra dentro del supuesto mencionado en este apartado de proyectos de obras.

4. No están sujetos a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, al no tener efectos significativos en el medio ambiente y no estar dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación ambiental, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el siguiente apartado de esta disposición adicional, las siguientes modificaciones:

- a) Modificación de las normas urbanísticas u ordenanzas que no supongan el cambio de usos o aprovechamiento.
- b) Modificaciones de planeamiento de desarrollo que supongan reducir la superficie viaria local a urbanizar que no podrá ser superior al 40% de la superficie viaria existente.
- c) Modificaciones del planeamiento de desarrollo para la reubicación de las zonas verdes locales y equipamientos de cesión obligatoria locales.
- d) Las modificaciones no estructurales del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano.
- e) Las modificaciones que afecten al grado o condiciones del Catálogo de Protección de inmuebles, en cualquier clase de suelo.

La modificación puntual de planeamiento general que se pretende es una modificación de Planeamiento que afecta a una modificación de las Normas Urbanísticas y que no supone cambio de uso o aprovechamiento y, por lo tanto, SI se encuentra dentro del supuesto mencionado en este apartado.

5. Las modificaciones del punto anterior deberán cumplir los siguientes requisitos para estar exentas de evaluación ambiental estratégica:

- a) que su objeto, extensión y escasa entidad no alteren ni los usos globales, ni los sistemas generales ni el aprovechamiento del sector o unidad de actuación.

La modificación puntual de planeamiento que se pretende modifica la altura máxima de cornisa para edificaciones excepcionales en determinados sectores del suelo urbanizable sectorizado destinados a actividades económicas y cuyos usos globales preferentes son los de industria ligera o servicios terciarios y por lo tanto, no altera el uso global, ni los sistemas generales ni el aprovechamiento del sector.

- b) que no supongan una modificación sustancial del proyecto base y que en ningún caso constituya el marco de futuros proyectos que estén sujetos a evaluación ambiental.

La modificación puntual de planeamiento que se pretende modifica la altura máxima de cornisa para edificaciones excepcionales en determinados sectores del suelo urbanizable sectorizado destinados a actividades económicas y cuyos usos globales preferentes son

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

los de industria ligera o servicios terciarios y por lo tanto, no supone una modificación de proyecto base ni constituye marco para futuros proyectos sujetos a evaluación ambiental.

c) que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica.

La modificación puntual de planeamiento que se pretende afecta a determinados sectores del suelo clasificado por el Planeamiento como urbanizable y categorizado como sectorizado destinados a actividades económicas y, según consulta cartográfica, no se encuentran dentro de espacios con valores ambientales.

d) que el instrumento que modifica haya sido sometido previamente a evaluación ambiental.

La modificación puntual de planeamiento que se pretende afecta parcialmente a determinados artículos (en concreto, al 204.5 y 204.7) de las Normas Urbanísticas, así como determinadas Fichas Urbanísticas (en concreto, las identificadas como PR(UR/SS/IL/MZ-14), PR(UR/SS/IL/MZ-16) y PR(UR/SS/IL/MZ-17)) del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera que ha sido previamente evaluado ambientalmente.

De la anterior exposición se deduce que la modificación puntual de planeamiento general que se propone está exenta de evaluación ambiental estratégica.

13.- Análisis de la sostenibilidad económica de la modificación.

Atendiendo a Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) se menciona en su art. 140.h y en el art. 24.1 del RDL 7/2015 de TRLSRU que se ha de aportar memoria o informe de sostenibilidad económica donde justifique su viabilidad económica e impacto del desarrollo de esta modificación de Plan General en las haciendas públicas. El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios. Esta modificación de Plan General que contempla únicamente la modificación de la altura de cornisa de edificación para un uso concreto de almacén logístico en unos sectores concretos, según las pretensiones de la sostenibilidad económica expuestos anteriormente tendría un impacto neutro o, en el mejor de los casos, positivo en la hacienda pública, basado en que, una edificación industrial llevada a su altura máxima a tenor de esta modificación, comportaría un incremento en el presupuesto de ejecución material y, por ende, se produciría un incremento directo en el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Por lo tanto, esta modificación es totalmente viable y sostenible económicamente.

14.- Análisis respecto al impacto de Género y Diversidad de Género.

La fundamentación de este análisis se encuentra en los artículos 3 y 20.1 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

33



j01471c79310c0ca3507e90fe061234H

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

efectiva de mujeres y hombres y en la Ley 7/2007, de 4 de abril, para la igualdad entre mujeres y hombres y de Protección contra la Violencia de Género de la Región de Murcia.

La perspectiva de género permite centrarse en identificar las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, como individuos con diferentes pretensiones sobre un mismo espacio urbano que no es imparcial ni equitativo desde el punto de vista del género. Esta modificación pretendida que afecta puntualmente a la altura de cornisa de una edificación industrial NO determina aspectos en la ordenación urbanística que deriven en causas que interfieran en la relación desigual entre hombres y mujeres y que necesite un análisis más concreto y exhaustivo.

15.- Análisis justificativo de altura máxima de cornisa de 35,00 m y ocupación máxima de altura de parcela del 40% para edificaciones de nave-almacén vertical o en altura.

La modificación propuesta tiene su interés en poder dar opciones a la instalación de gran variedad de industrias destinadas a la actividad económica e industria ligera, dando cabida a industrias que necesitan tanto de grandes superficies para recepción de materia prima, manipulación, elaboración y envasado como, a su vez, requieran disponer de grandes almacenajes de producto elaborado terminado, en estocaje suficiente para atender las exigencias del mercado, servicio y abastecimiento. Además, hay que tener en cuenta que muchas industrias disponen de periodos estacionales concretos para elaborar el producto o bien invierten bastante tiempo en la elaboración éstos, etc. Esta situación obligada por la eficiencia y competitividad comercial en los mercados, tanto nacionales como internacionales, comporta a su vez contar con una excelente logística de servicio y expedición complementaria al almacenaje, necesaria para hacer frente a la agilidad de comercialización de dichos productos. Por lo tanto, no se trata sólo de una buena logística sino también de un gran almacenaje que es lo que la modificación pretende. Años atrás, los sistemas de almacenamiento eran del tipo convencional, que principalmente se basaban en acopios de baja densidad, ya que existían tanto limitaciones estructurales en los elementos de estantería, como limitaciones tecnológicas para clasificación, almacenaje y expedición, que no permitían elevarse en alturas superiores a los 18 ó 20 m (rango de altura de cornisa limitada por el actual Planeamiento aprobado en 2008). En la actualidad y gracias a los avances ingenieriles, se está desarrollando e imponiendo la figura del “almacén vertical de gran volumen” o también llamado “Silo”, con un automatismo especial para flujos de alta densidad frente a los almacenes convencionales. Los marcos comparativos y de requerimientos de sistemas por parte de las industrias, se derivan de las necesidades empresariales de cada una de ellas dependiendo de su flujo de trabajo exclusivamente (logística) o, como hay otras muchas, que dependen de su capacidad de estocaje de producto terminado, por lo que necesitan “Silos”. La eficiencia de estos almacenes verticales de alta densidad en las industrias se fundamenta en una estructura y maquinaria especial, bastante compleja estructural y tecnológicamente hablando, y presentado una viabilidad técnica de desarrollo y eficiencia energética en la actualidad hasta los 45 metros de altura.

Está claro que cada industria requiere de su particular sistema y por eso este cambio normativo pretende dar cabida a las que lo demanden y a las nuevas tendencias de almacenamiento eficiente.

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA



j01471ct79310c0ca3507e90fe061234H

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>

Un almacén automático de alta densidad según los estándares de las mercantiles instaladoras ULMA, VIASTORE, MECALUX, o SWISSLOG, entre otras, se fundamenta en alturas entre 35 y 45 m atendiendo a la siguiente comparativa:

- Los almacenes convencionales operan con un sistema de circulación mediante carretillas contrapesadas, retráctiles o trilaterales, almacenando la mercancía en estanterías. Estos sistemas pueden alcanzar una altura de almacenamiento máxima de 18 metros utilizando trilaterales. Atendiendo a esta altura en un almacén del tipo convencional de 3.300 m² de superficie se podrían almacenar 4.900 palets. Un sistema de almacén automático de alta densidad con una altura estándar de 35 m, podría almacenar en la misma superficie 15.300 palets, lo que supondría una equivalencia en superficie en convencional para la misma cabida de 10.500 m².
- Flujos y eficiencia operacional: Un almacén automático de alta densidad puede operar continuamente con un tiempo de inactividad mínimo, lo que aumenta la productividad y permite gestionar altos volúmenes de pedidos sin retrasos, al tiempo que reduce significativamente los errores y optimiza los flujos de trabajo. Al eliminar los pasillos anchos, necesarios para la operación de las carretillas de cualquier tipo y utilizar soluciones como transelevadores o sistemas ascensor/carro shuttle, se aprovecha cada centímetro disponible, lo que permite almacenar más productos en un área más pequeña. Estos almacenes pueden manejar entre 3 y 6 veces más líneas de pedido por hora y realizar hasta 5 veces más movimientos de palets por hora en comparación con los almacenes convencionales.

Comparación operacional de **sistemas**:

- **Sistema convencional:** Para un almacén de 140 metros de largo y 18,5 metros de alto, el tiempo medio de recogida de un palet sería de unos 8 minutos. Este tiempo incluye el desplazamiento de la carretilla hasta el palet, la elevación de la carga, y el retorno al punto de salida.
En un almacén con 3 pasillos para trilaterales (carretilla con mayor altura de almacenamiento posible), tendríamos unos 30 ciclos simples (dejamos un palet en la estantería y volvemos de vacío a la zona de expediciones) o 15 ciclos combinados (dejamos un palet en la estantería, recogemos un palet otra ubicación y volvemos a la zona de expediciones).
- **Sistema automático de alta densidad:** Para un almacén de 140 metros de largo y 35 metros de alto, el tiempo medio de recogida de un palet sería de 4 minutos.
En un almacén con 2 pasillos para carros shuffles y 10 alturas de almacenamiento, tendríamos 350 ciclos simples o 200 ciclos combinados de entrada/salida de palets.

Como se puede ver, un almacén automático de alta densidad proporciona 13 veces más de ciclos combinados que un almacén convencional.

- **Ahorro energético:** Las pérdidas energéticas, por ejemplo, en una cámara frigorífica, vienen determinadas por la superficie de los cerramientos de fachada y cubiertas, la superficie de suelo y las puertas al exterior que tengamos. Un sistema convencional requiere un 300- 400% más de muelles de carga de camiones, ya que los palets de un camión tienen que estar acopiados con mucha antelación a la carga de este. Esto se traduce directamente en mayores pérdidas de energía durante la carga de estos. Para

igualar la capacidad de almacenamiento tendríamos 3,2 veces más de superficie de cubiertas y suelos (3.300 frente a 10.500 m²). Respecto a los paramentos verticales tendríamos 1,65 veces más de superficie. En el caso del suelo hemos de tener en cuenta que tenemos que ventilarlo. En un almacén de 10.500 m² posiblemente habría que poner ventilación forzada, mientras que en uno de 3.300 m² se haría con ventilación natural. Por lo tanto, el aumento en superficie es crítico para el caso de almacenes frigoríficos. Además de las pérdidas energéticas, tenemos una mayor eficiencia energética en el caso del almacén automático de alta densidad, ya que tenemos mayor inercia térmica de frío al estar más densificado, mejor circulación de la corriente de aire frío debido a la gran altura y un menor volumen de aire a acondicionar, lo que comportaría una mejora de eficiencia energética de un 30% respecto a un almacén convencional.

En contestación a la consideración técnica emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, en cuanto a la justificación de altura de cornisa indispensable de 35,00 m en centros de robótica y logística, poniendo como ejemplo a las instalaciones de Hefame o de Amazon, comentar que:

HEFAME es un centro logístico de distribución de medicamentos, en el que tienen más de 100.000 referencias con muy pocas unidades de cada referencia. Disponen de un almacenamiento de palets que pasan a un almacén de cajas, para finalizar expidiendo unidades. Su actividad es la distribución, con una altísima rotación de productos y referencias. No es un almacenamiento de la producción de una industria. AMAZON es un centro logístico de distribución de paquetería, con productos pequeños y medianos. Tienen miles de referencias de productos de muy pocas unidades de cada referencia. Es un centro distribuidor de productos diversos. Sus grandes dimensiones vienen de la mano del enorme volumen de mercancía que distribuyen diariamente. Pueden expedir 550.000 paquetes diarios.

Tanto HEFAME como AMAZON son centros logísticos de distribución de productos y sus necesidades logísticas nada tienen que ver con las de una industria, que tiene que almacenar grandes cantidades de palets completos de la misma referencia, en ocasiones durante largos periodos de tiempo. En la Región de Murcia, como en otras Comunidades Autónomas de España, contamos con numerosas industrias que ya vieron la necesidad de recurrir a almacenes automáticos de alta densidad, teniendo que efectuarse modificaciones en el planeamiento para poder implantar dichos almacenes. Este es el caso de industrias como FRUVECO S.A., HERO ESPAÑA, S.A., AUXILIAR CONSERVERA S.A., VIDAL GOLOSINAS S.A., POSTRES Y DULCES REINA S.L. O LABORATORIOS GRIFOLS S.A., entre otras muchas.

En contestación a la consideración técnica emitida por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Arquitectura, en cuanto a la justificación de ocupación máxima de parcela del 40% como valor adecuado para estas instalaciones, comentar que:

El objetivo de esta modificación es poder brindar a las industrias que se instalen un espacio adecuado y proporcionado relacionando la superficie destinada a la elaboración, manipulado, envasado del producto y acopio de materia prima frente al almacenaje y expedición del producto terminado. Este valor en muchas ocasiones, dependiendo de la industria, es superior al 50%. Hay que tener en cuenta que muchas industrias disponen de periodos estacionales concretos para elaborar el producto o bien invierten bastante tiempo en la elaboración éstos, etc, lo que el almacenaje es determinante. La modificación pretende con

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

este porcentaje establecido del 40% que las empresas destinen más de la mitad de su espacio a albergar las instalaciones que dependen directamente de la mano de obra (motor fundamental en la economía de un país) pero a su vez acotar un porcentaje razonable destinado al almacenaje automático (favorecido por la altura propuesta) en los ratios necesarios para el producto estocado, pilar fundamental para la respuesta empresarial en la economía de eficiencia y competitividad en los mercados.

Además, este porcentaje propuesto del 40 % está en relación numérica con otras modificaciones de planeamiento propuestas en otros municipios que entienden este valor como adecuado para estos polígonos destinados a la industria ligera como sería, por ejemplo, la Modificación Nº 3 del Plan Parcial Industrial "El Valle", del Parque Industrial Alhama de Murcia (Documento aprobado definitivamente por el Pleno del ayuntamiento de Alhama de Murcia, en sesión celebrada el día 30 de Octubre de 2018; publicado en el BORM nº 292, de jueves 20 de diciembre de 2018).

16.- Conclusión.

Con esta nueva redacción dada a las Normas y Fichas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera sin modificación de la documentación gráfica vigente, se pretende únicamente solucionar el problema planteado anteriormente relativo al límite de altura máxima de cornisa, estableciendo las condiciones necesarias y convenientes para permitir, en determinados suelos urbanizables de actividad económica denominados MZ-14, MZ-16 y MZ-17, y 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).

Con todo lo expuesto en los diferentes apartados de este documento y entendiendo que la presente modificación puntual del planeamiento general está adecuadamente redactada y con la extensión suficiente, se da por terminada la redacción de la misma, elevándola a los órganos municipales y autonómicos, a los efectos de que se produzca el trámite de su aprobación, haciendo especial mención a lo establecido en el artículo 174 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en el que se determina que cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o de ordenación territorial que modifique parcialmente las determinaciones de otro anterior deberá complementarse de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes tras su aprobación definitiva, diligenciándose por el órgano competente para su aprobación, que deberá invalidar simultáneamente los documentos anteriores que resulten modificados.

Santomera, Junio de 2025.

EL ARQUITECTO:

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

Fdo: José Manuel Andúgar Villaescusa

MEMORIA – JUNIO 2025 – VERSIÓN APROBACIÓN DEFINITIVA

37