



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

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>

# AYUNTAMIENTO DE SANTOMERA

**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  
P.G.M.O. DE SANTOMERA  
PLAN PARCIAL SECTOR MZ-16  
(UR/SS/IL/MZ-16) – SECTOR “MZ-16”**

## RESUMEN EJECUTIVO

DOC. APROBACIÓN DEFINITIVA PLAN PARCIAL

**EXPEDIENTE: 2170/23**

**FECHA: NOVIEMBRE de 2025**

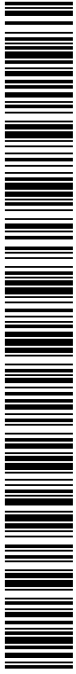
**PROMOTOR: ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.**

**ARQUITECTO**

**JOSÉ MANUEL ANDÚGAR VILLAESCUSA**

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL
3. DELIMITACIÓN E INFORMACIÓN DEL ÁMBITO
  - 3.1. SITUACIÓN ACTUAL, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE
  - 3.2. TOPOGRAFÍA
  - 3.3. USOS
  - 3.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
4. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA
  - 4.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
  - 4.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN
  - 4.3. ASIGNACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS
  - 4.4. INTERVENCIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS
  - 4.5. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN
  - 4.6. CONSIDERACIONES SOBRE LA CESIÓN 10% DEL APROVECHAMIENTO
5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE
6. ÁMBITOS EN LOS QUE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN
7. PLANO DE SITUACIÓN
8. PLANO DE ORDENACIÓN ADOPTADA



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se redacta en base a lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se transcribe a continuación:

Artículo 25: Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística

(...)

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

(...)

## 2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

En el término municipal de Santomera existe gestionado, para poder edificar directamente, muy poco suelo referido al uso Industrial Ligero y de Actividad Económica, por lo que se cree que esta actuación es tanto conveniente como oportuna. Además, se desprende del P.G.M.O. que es un ámbito perfectamente delimitado, el planeamiento es de iniciativa privada y pertenece a un único propietario y promotor, y que su transformación completa transcurrirá en plazos de tiempo razonables. Así mismo, el interés es máximo para poder materializar toda la actuación edificatoria permitida por dicho sector de forma completa para desarrollar su actividad bajo las máximas exigencias del mercado.

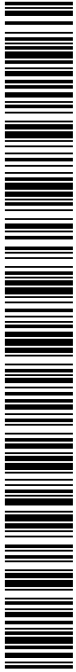
De esta manera se procede a redactar este documento de Plan Parcial desarrollado bajo las indicaciones del PGMO de Santomera en cuanto a las determinaciones del mismo para el Suelo Urbanizable Sectorizado denominado "MZ-16" (UR/ SS/ IL/ MZ-16) así como la Ley 13/ 2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) y lo derivado del informe de resolución de la D.G. de Medio Ambiente.

## 3. DELIMITACIÓN E INFORMACIÓN DEL ÁMBITO

### 3.1- SITUACIÓN ACTUAL, DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE

En la actualidad el terreno se ha transformado parcialmente del estado primigenio de huerto de cultivo de cítricos con una pendiente longitudinal según la directriz del camino de Sánchez Parra con diferencia aproximada de nivel de 11 metros, a una plataforma parcialmente urbanizada delimitada tanto en su frente a viario a Camino de Sánchez Parra como a Carretera de Benferri mediante vallado de obra. Dicha plataforma presenta el acceso peatonal y rodado desde Camino de Sánchez Parra en su mitad de fachada de parcela del ámbito aproximadamente. El resto de parcela actualmente se encuentra cultivada de cítricos. Esta situación actual viene determinada por la construcción anterior al desarrollo atendiendo al régimen transitorio de uso y edificación en este sector.

El territorio objeto del presente documento para su ordenación pomenorizada se sitúa en el entorno de Matanzas (Murcia), con frente de parcela a Camino de Sánchez Parra y Carretera de Benferri (A-23 o CV-868), entre ámbitos de la misma clase y calificación del suelo así como mismo régimen de usos, algunos ya desarrollados.



Los límites son los siguientes:

Norte: Sectores MZ-15 y MZ-17;

Este: Sector MZ-15 y Ctra. De Benferri (A-23 o CV-868);

Oeste: Sector MZ-17 y Suelo Urbano Sector "G";

Sur: Suelo Urbano Sector "G" y Ctra. De Benferri (A-23 o CV-868).

La superficie del sector (UR/ SS/ IL/ "MZ-16") - SECTOR "MZ-16" incluidos los Sistemas Generales, y recogida en el P.G.M.O. de Santomera es de 78.358,00 m<sup>2</sup>. Según levantamiento topográfico y transposición gráfica con el P.G.M.O. de Santomera se cuenta con una superficie del ámbito de 79.324,50 m<sup>2</sup>.

#### COMPARATIVA DE DETERMINACIONES RESPECTO AL P.G.M.O. DE SANTOMERA CON LA REDELIMITACIÓN GEORREFERENCIADA DEL SECTOR:

##### 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; Mz-15 y Ctra. De Benferri-A23; Oeste: Sector Mz-17 y SU Sector G, y sur: SU Sector G y Ctra. De Benferri-A23 (CV-868).

##### SUPERFICIES:

Superficie del Sector (excluidos los S.G.):	65.356,00 M <sup>2</sup> .
Superficie del Sector (incluidos SG generan aprovechamiento):	78.358,00 M <sup>2</sup> .
Superficie Total del Ámbito de afección del Sector:	78.358,00 M <sup>2</sup> .

**Superficies del Sector derivada del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16.**

##### SUPERFICIES:

**Superficie Total del Ámbito de afección del Sector: 79.324,60 M<sup>2</sup>.**

**Superficie del Ámbito con derecho de aprovechamiento: 76.768,66 M<sup>2</sup>.**

Superficie del ámbito TOTAL delimitado DESCONTANDO:

- Superficie zona dominio público Carretera de Benferri (A-23/ CV-868) = 1.521,60 m<sup>2</sup>
  - Superficie zona de dominio público de Camino de Sánchez Parra (Z-1) = 1.034,34 m<sup>2</sup>
- Ambas superficies obtenidas y cedidas con carácter previo al desarrollo.

**Superficie del Sector (excluidos los S.G.): 65.148,61 M<sup>2</sup>.**

##### PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEL SECTOR:

Clasificación / Categoría / Calificación del Suelo:

Suelo Urbanizable / Sectorizado / Industria Ligera.

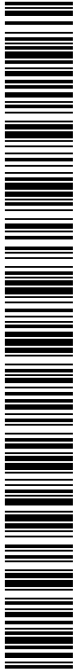
Calificación global del suelo / Uso global preferente del Sector:

Industria Ligera.

Régimen de usos: permitidos, prohibidos y compatibles:

Permitidos: Industria ligera.

Prohibidos: Residencial, y usos y actividades no contempladas en las permitidas en zonas de uso característico Industria Ligera que recoge NN.UU. del P.G.M.O. en art. 51.1.



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

Aprovechamiento urbanístico de referencia:

0,60 m<sup>2</sup><sub>t</sub> / m<sup>2</sup><sub>s</sub>

(Para el cálculo de la edificabilidad total permitida, el aprovechamiento de referencia se aplicará a la superficie del sector y a la de los S.G. vinculados o adscritos el mismo)

Edificabilidad total permitida:

47.015,00 m<sup>2</sup> edificables de techo.

**Edificabilidad total permitida derivada del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16 en aplicación del aprovechamiento urbanístico máximo permitido una vez descontado la superficie de Dominio Público de la Carretera de Benferri A-23 (actualmente cedida al municipio):**

**Superficie delimitada del ámbito: 79.324,60 M<sup>2</sup>**

**Total superficie que genera aprovechamiento = 76.768,66 m<sup>2</sup>**

**Edificabilidad total permitida = 0,60 m<sup>2</sup><sub>t</sub> / m<sup>2</sup><sub>s</sub> \* 76.768,66 m<sup>2</sup> = 46.061,20 m<sup>2</sup> si bien la edificabilidad total tomada es el número redondo de 46.061,00 m<sup>2</sup>.**

Condiciones de la edificación-tipologías:

La edificación máxima permitida se distribuirá en: Edificación aislada destinada a los usos permitidos: máximo 5 plantas (B+4) y 18,50 altura de cornisa.

Tipo de Ordenación prevista por P.G.M.O.:

Preordenación Básica.

Determinaciones específicas para los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado:

Los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable sectorizado deberán contener en su redacción las determinaciones contempladas en art. 204.3 de la N.U. del P.G.M.O.

#### **SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL ÁMBITO POR EL SECTOR:**

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

Tramo vinculado al Sector: (CB-4)= 5.807,00 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Tramo vinculado al Sector: (Z-1)= 3.646,00 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Tramo vinculado al Sector: (R-2)= 3.549,00 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Se deberá respetar la definición pormenorizada del trazado estructurante de la Red General de Comunicaciones según lo definido en planos de ordenación del P.G.M.O.

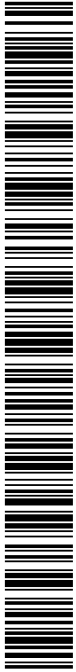
**Sistema General de Comunicaciones derivado del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16:**

Tramo vinculado al Sector: (CB-4)= 4.515,91 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Tramo vinculado al Sector: (Z-1)= 3.627,66 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Tramo vinculado al Sector: (R-2)= 3.476,48 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Excluidas las zonas de dominio público



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

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>



**ARQUITECTOS**  
Andúgar | Sánchez

C/ SANTANDER, 29 CP:30140 SANTOMERA (MURCIA) 968 865592  
José Manuel Andúgar Villaescusa. **arquitecto**

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS:

En los planos de ordenación no se grafían ni se define ningún elemento del Sistema General de Infraestructuras que afecte al sector.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

En los planos de ordenación no se grafían ni se define ningún elemento del Sistema General de Espacios Libres que afecte al sector.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

En los planos de ordenación no se grafían ni se define ningún elemento del Sistema General de equipamiento Comunitario que afecte al sector.

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total de S.G. que generan aprovechamiento: 13.002,00 M<sup>2</sup>.

Total de S.G. que no generan aprovechamiento: 0,00 M<sup>2</sup>.

**SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR: derivado del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16:**

SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES DEL SECTOR:

Total de S.G. que generan aprovechamiento: 11.620,05 M<sup>2</sup>

Total de S.G. que no generan aprovechamiento: 2.555,94 M<sup>2</sup>

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

SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

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

**CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

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

**SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES derivado del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16:**

Viaro Estructurante Carril Bici: 1.075,58 M<sup>2</sup>

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS:

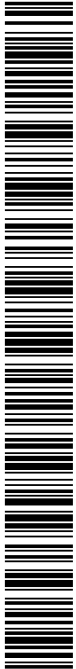
En el diseño del sistema local de infraestructuras a contemplar en los esquemas del correspondiente Plan Parcial de desarrollo del planeamiento general, y en el Proyecto de Urbanización, se estará a lo regulado por la vigente legislación sectorial, así como a las determinaciones de las Normas Urbanísticas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

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES:

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

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia (y el concordante de la LOTURM): Esta superficie será de 10,00 m<sup>2</sup> por cada 100,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento resultante del sector (4.701,50 m.<sup>2</sup>) y no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie del sector, cualquiera que sea su categoría y uso global: 10% SUP. SECTOR – **6.535,60 m.<sup>2</sup>**

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



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

**RESERVA DE TERRENOS PARA PARQUES, JARDINES Y ZONAS DE RECREO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO derivado del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16:**

10,00 m<sup>2</sup> / 100,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento resultante del Sector: (4.606,10 m<sup>2</sup>) y no inferior al 10% de la superficie del Sector (65.148,61 m<sup>2</sup>) = 6.514,86 m<sup>2</sup>

**(se considera una superficie de 6.515,00 m<sup>2</sup>)**

**SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:**

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

Según Ley del Suelo de la Región de Murcia 5% SUP. SECTOR – 3.267,80 m<sup>2</sup> (y el concordante de la LOTURM):  
Uso global de actividad económica: reserva de suelo con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en una cuantía mínima de 5,00 m<sup>2</sup> por cada 100,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento resultante del sector, destinado a uso de actividad económica (2.350,00 m<sup>2</sup>).

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

**RESERVA DE TERRENOS PARA EQUIPAMIENTO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO derivado del Informe sobre delimitaciones, afecciones, alineaciones que afectan a la parcela contenida en Suelo Urbanizable Sectorizado, Sector UR/ SS/ IL/ MZ-16:**

5% SUP. SECTOR (65.148,61 m<sup>2</sup>) = 3.257,43 m<sup>2</sup> y no inferior a 5,00 m<sup>2</sup> / 100,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento resultante del Sector: = 2.303,05 m<sup>2</sup>. **(se considera una superficie de 3.260,00 m<sup>2</sup>).**

**CONSIDERACIONES RESPECTO AL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL:**

Iniciativa del planeamiento:

- Privada.

Programación:

- La prevista por el Plan General

Delimitación de Unidades de Actuación:

- Se prevé una única Unidad de Actuación

Sistema de Actuación:

- CONCERTACIÓN DIRECTA

**3.2- TOPOGRAFÍA**

Como ya se mencionado anteriormente, la parcela de actuación actualmente se encuentra parcialmente urbanizada tanto interior como exteriormente, de tal manera que existe una plataforma a nivel, delimitada a su vez por un vallado de obra en tres de sus lindes (norte, este y sur), donde ya se ha desarrollado una edificación presentando como cota de acceso la establecida por el camino de Sánchez Parra (lindero sur) en el término medio de su fachada de parcela a dicho viario. Esta plataforma, de superficie aproximada 38.000,00 m<sup>2</sup> presenta una cota aproximada de -5.5 m desde el encuentro entre viarios, Sánchez Parra y Carretera de Benferri. El resto de parcela desde esta plataforma hasta su lindero oeste presenta una pendiente suave atendiendo al abancalamiento existente y, definida por el viario Sánchez Parra y actualmente está dedicada al cultivo de cítricos. En la actualidad no presenta avenidas de aguas pluviales del exterior, sólo las que genera la propia zona urbanizada y su construcción.



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

### 3.3- USOS

#### Uso actual de los terrenos:

En la actualidad, el ámbito sectorial MZ-16 delimitado por el PGM de Santomera y objeto del presente documento respecto del uso de los terrenos queda como sigue:

- Transformación parcial mediante ejecución de plataforma urbanizada con edificación aislada destinada a industria ligera delimitada por muros perimetrales de vallado en linderos norte, este y sur según las alineaciones oficiales y límites del sector según PGM.
- Urbanización y formación de la sección completa de viario Camino de Sánchez Parra según alineaciones PGM en su frente de fachada de la plataforma urbanizada existente y que permite el acceso a la misma, quedando el resto de viario sin transformación de la preexistencia. Dichos terrenos se encuentran cedidos a la administración local únicamente mediante documento administrativo a tal efecto ante fedatario público local con el fin de otorgamiento de licencia de edificación y uso en régimen transitorio.
- Resto de parcela así como el frente de la misma a Carretera de Benferri (CV-868) sin transformación y destinada al cultivo de cítricos.

#### Uso actual de las edificaciones existentes:

En la actualidad, existe una construcción tipo nave aislada destinada al uso industrial ligero – Actividad de almacenaje, manipulación y envasado de productos hortofrutícolas. La edificación se desarrolla en una o dos alturas según zonas. Tanto la edificación como el uso ha sido autorizado mediante título habilitante bajo el régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado agotando la edificabilidad permitida. (Expediente municipal de Licencia urbanística de Obra 2016/0016). La edificación así como la parcela donde se desarrolla cuenta con los servicios básicos exigidos y que se concretarán en los siguientes apartados de esta memoria. También existe una caseta de control, un CT (transformador) y un CS (centro de seccionamiento). Estas construcciones quedarán “dentro de ordenación”, por cuanto el sentido principal de la ordenación del presente planeamiento de desarrollo es el de recoger lo ya construido y permitir su ampliación dentro de los parámetros edificatorios previstos por el planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado de referencia.

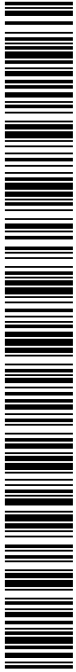
#### Usos establecidos por el PGM de Santomera:

Como se puede comprobar en la propuesta de ordenación, zonificación y dotaciones, el establecimiento de los distintos usos previstos se corresponde con las características y necesidades de un Plan Parcial de actividad industrial ligera junto con sus espacios complementarios; sistema local de espacios libres, sistema local de equipamientos comunitarios e infraestructuras, espacios de mejora ambiental y aparcamientos.

### 3.4- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según se desprende de la topografía y de los títulos aportados, el ámbito “MZ-16” se compone de un único propietario (superficies y cuotas de participación al 100%) una vez excluidos las zonas de dominio público, según se desprende del plano catastral, de la delimitación del ámbito por el PGM de Santomera y de estructura de la propiedad.

- **ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A.** (Pleno dominio)  
CIF: A-30.378.327  
Vereda del Requema, S/N CP: 30139 de El Raal (Murcia)



## IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA E INSCRIPCIÓN:

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia Número Cinco, en la fecha 4 de Enero de 2016, al tomo 3648, libro 219, folio 24, como Finca **14277** en su inscripción 1ª. La superficie de título es de 79.991,78 m<sup>2</sup>

## CUADRO RESUMEN DE REFERENCIAS CATASTRALES EN EL ÁMBITO:

IDENTIFICACIÓN	POLÍGONO	PARCELA	LOCALIZACIÓN	PROPIETARIO	CIF	REFERENCIA CATASTRAL	CLASE	USO	S. CATASTRAL	S. EN ÁMBITO
P1	03	267	CM DE LOS BUITRAGOS	ULTRACONGELADOS AZARBE, S.A	A-30378327	30044A003002670001GS	RÚSTICO	INDUSTRIAL AGRÍCOLA	77.591,00 M2	77.798,85 M2
P2	03	9025	CM DE LOS BUITRAGOS	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A0030390250000M	RÚSTICO	AGRARIO	5.629,00 M2	834,68 M2
P3	03	9017	CM DE LOS BUITRAGOS	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A0030390170000MD	RÚSTICO	AGRARIO	6.519,00 M2	557,77 M2
P4	04	9001	CM DEL VIZCONDE	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A004090010000MK	RÚSTICO	AGRARIO	2.655,00 M2	130,30 M2
P5	04	9589	CM DE LOS BUITRAGOS	DOMINIO PÚBLICO	-	30044A004095890000MB	RÚSTICO	AGRARIO	3.522,00 M2	3,00 M2
TOTALES									79.324,60 M2	

## 4. ALCANCE DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

### 4.1- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

En general, cuando se acomete la ordenación de una nueva zona destinada a convertirse en urbana una vez formalizados los procesos de gestión urbanística y urbanización, se pretende lograr dos fines fundamentales; uno de ellos es el de resolver adecuadamente el diseño y composición interior de la zona de que se trate, para que resulte válida y adecuada a la implantación de los usos y edificaciones futuras; y otro, conseguir la integración de la nueva área urbana en el entorno en el que se encuentra. Todo ello debe resolverse bajo las indicaciones tanto del Plan General en vigor como las exigencias, al tratarse de suelo de actividad económica-industria ligera, en nuestro caso sectorizado, de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la R.M.

De acuerdo con las indicaciones, un factor que se ha tenido especialmente en cuenta en la ordenación del Sector es su integración dentro de la futura trama urbana, el equilibrio de masas edificatorias así como la existencia de una edificación y su ampliación prevista futura, junto con una adecuada ubicación de los sistemas locales de espacios libres y equipamientos comunitarios y tratamiento del frente de carretera.

También se tendrá en cuenta los criterios transmitidos por los Servicios Técnicos Municipales respecto al posible trazado del sistema local de comunicaciones para garantizar la correcta comunicación dentro del sector. También se presta atención a las secciones de los viales, sobre todo a los carriles de circulación y su radio de giro, para facilitar en la medida de lo posible, el tránsito de vehículos pesados.

Además de la importante superficie destinada a espacios libres que habrá que arbolarse, se intentará que todo el conjunto quede protegido por una masa arbórea, bien con alcorques en aceras, bien a través de los espacios destinados a mejora ambiental que se ubicarán, en la medida de lo posible y preferentemente de forma perimetral a las edificaciones. La ordenación también se desarrollará bajo la ecoeficiencia implementando la red separativa en evacuación aguas, el uso de drenaje urbano sostenible (SUD) para mitigar las escorrentías y reutilizar el agua para riego así como la eficiencia energética en las instalaciones de alumbrado además de la propuesta de una pequeña instalación fotovoltaica en el área de aparcamiento que servirá de sombra a la vez que compensará parte de la huella de carbono generada por la transformación del suelo y las obras de urbanización.

También se debe tener en cuenta que cada vez más, las empresas dedicadas a esta actividad de uso industrial ligero, almacenajes y manipulaciones de productos, requieren amplias zonas edificables para garantizar el correcto funcionamiento mercantil y optimizar los recursos tanto humanos como naturales.



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

Con todas las premisas anteriormente expuestas, se busca generar las parcelas adecuadas al uso industrial así como conseguir los sistemas locales tanto de espacios libres como equipamientos exigidos bajo las superficies definidas por el trazado del viario propuesto por el Plan General y que regirán su ordenación interior, ya diseñado en su Preordenación Básica.

#### 4.2- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

La Ordenación trata de desarrollarse bajo los criterios de la estructura viaria que dicta la Preordenación Básica del PGMO para este Sector, que propone una solución de conexión entre los sistemas generales de Viario Sánchez Parra (SG/R-2) y Carretera de Benferri CV-868 (SG/CB-4) a través de una glorieta.

Se ha pretendido atender únicamente a la ordenación de la red viaria planteada sin alteración alguna de la localización del sistema Local de Viario. La propuesta se desarrolla bajo la necesidad de crear zonas edificables de gran superficie donde se pueda implantar una gran industria con repercusión internacional y que necesita medios logísticos adecuados, exigentes y posibilidad de expansión. De esta forma se establece una gran zona acotada por los viarios del sistema general Cmno. Sánchez Parra, Ctra. De Benferri y Z-1, y se opta por la ordenación y agrupación del resto de usos en su zona oeste. También se ha valorado la necesidad de atenuar el impacto visual de las edificaciones por lo que se ha intentando envolver las mismas con los espacios de Mejora Ambiental a modo de masa arbórea completada con el uso de alcorques en aceras en Camino de Sánchez Parra y el viario Z-1. Así mismo, la incorporación de zonas de arbolado en las aceras se favorece la sombra sobre el viandante que funciona muy bien en este clima para impulsar y fomentar los recorridos peatonales entre sectores.

Para cerrar la ordenación, y aprovechando la topografía, se ha planteado la reserva para parques y jardines así como los equipamientos comunitarios en la zona sur-oeste del sector, en bloque, colindantes entre ellos que permiten centrar su actividad sin verse involucrados en el día a día del uso industrial. Además, se ha diseñado una zona de aparcamientos central en la ordenación situada de forma estratégica, con muy fácil y ágil acceso, para que puedan servir convenientemente a cada uso propuesto. Se ha tenido en cuenta configurar frente de fachada a viales con edificaciones con perforaciones visuales y accesibles a los espacios libres y playa de aparcamiento. También pretende definir una parcela de superficie menor y adecuada para conseguir la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo del Sector. Todo esto se consigue además con acceso fácil a las parcelas industriales volcado a sus fachadas al sistema general existente de Camino de Sánchez Parra.

A continuación se describen los puntos fundamentales de la ordenación:

- 1- La ordenación de las zonas edificables definen frente de fachada máximo a los viales, facilitando mejor el acceso a éstas tanto peatonal como rodado. De esta manera también queda definida más regular y adecuadamente la manzana edificable a los usos a los que se destine, pues las edificaciones desarrolladas en su interior se volcarán como mínimo a dos viales mediante frente de fachada retranqueada según establezca posteriormente la norma de edificación de zona. La conexión es ágil con la infraestructura de comunicación externa al sector.
- 2- La organización de las superficies de suelo destinado a usos de protección y mejora ambiental (S.U.P.M.A.) queda distribuida homogéneamente y proporcionalmente a las parcelas edificables, incorporándolas privativamente, lo que favorece su mantenimiento funcionando además como área de descanso y expansión de los trabajadores de las instalaciones a la vez que evitan la escorrentía en las propias parcelas. Estas superficies acompañan también a la organización e integración de los distintos sistemas locales (jardines, equipamientos y zona de aparcamiento) entre la trama edificable ayudando a controlar la escorrentía del agua de lluvia.



- 3- La zona destinada a sistema local de aparcamiento creada para resolver la totalidad de las plazas exigidas, regular en forma, queda situada estratégicamente más centrada sobre los distintos usos del sector al que servirá, por lo tanto, se optimizan los recorridos peatonales desde aquí a las distintas zonas. Dicho espacio queda delimitado en sus lados de mayor dimensión por dos parcelas edificables laterales, y en sus lados menores, por un acceso frontal por vial y un fondo de perspectiva desde el vial conseguido con el jardín. Esta zona, amplía en superficie, se organiza con itinerario de circular de entrada y salida con aparcamientos perimetrales en batería, acceso peatonal perimetral mediante aceras, y espacio de sombra con arbolado en parterre central y en el espacio SUPMA en orientación sur.
- 4- El sistema local de espacios libres (parque y/o jardín), queda definido tal y como figura en el plano de ordenación, en la zona oeste del sector, a cota natural más baja además de que el terreno es más permeable. Esta situación favorece la recogida natural de aguas pluviales y el desarrollo del SUD'S, ya que permite establecer una zona parcial, proporcionada y exclusiva para este fin. La superficie destinada a este jardín proporciona, no solo una solución particular a la recogida separativa y aprovechamiento de las aguas pluviales generadas por el sector, sino un punto de amortiguamiento entre tanto no se establezca una solución municipal de conjunto para todos los sectores limítrofes en cuanto a gestión y aprovechamiento global de las aguas pluviales.
- 5- Se establece dos áreas para infraestructuras locales como es la definida para el Centro de Transformación (a pié de entronque) así como un área para construcción del tanque ANTIDSU, dentro del espacio verde y que acompañará al SUD en las funciones de retención, decantación, filtrado, reutilización y aliviadero.

#### 4.3- ASIGNACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE USOS DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA

Como se puede comprobar en los planos de ordenación que componen la documentación gráfica de este Plan Parcial, se han asignado los usos pormenorizados a todas y cada una de las parcelas y terrenos incluidos dentro del ámbito del Sector ordenado; (Industria ligera, sistema local de equipamiento comunitario, servicios de infraestructuras, espacios libres de dominio uso público de carácter local, sistema local de espacios libres, viales y zonas de aparcamientos), y especificada la correspondiente Norma Urbanística de Edificación de aplicación para todos aquellos terrenos en los que es posible algún tipo de edificación.

##### SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES

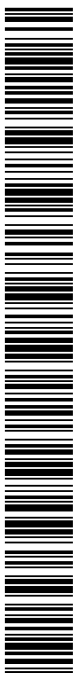
Como se describe en los planos de ordenación así como en la memoria del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada, una única parcela destinada a Sistema Local de Espacios Libres; se identifica como S.L.E.L.-1 = 6.515,00 m<sup>2</sup>.

Para la concreción y cuantificación del sistema local de espacios libres, hemos tenido en cuenta el mínimo del 10% de la superficie del sector (excluido los SSGG de 65.148,61 m<sup>2</sup>), que especifica la LOTURM y el propio PGMO, una vez corregida la superficie prevista para este ámbito de acuerdo con el informe de delimitaciones sobre dicho sector MZ-16.

##### SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA EL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Como se describe en los planos de ordenación así como en la memoria del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada, una única parcela destinada a Sistema Local de equipamiento de dominio y uso público; se identifica como S.L.E.C.-1 = 3.260,00 m<sup>2</sup>.

Para la concreción y cuantificación del sistema local de equipamiento comunitario, hemos tenido en cuenta tanto el mínimo de 5 m<sup>2</sup> por cada 100,00 m<sup>2</sup> de aprovechamiento del Sector (46.061,00 m<sup>2</sup>), que especifica la LOTURM, como el 5% sobre la Superficie del Sector



(65.148,61 m<sup>2</sup>) según los parámetros determinados para este ámbito de acuerdo con el informe de delimitaciones sobre dicho sector MZ-16, por el que resulta una superficie mínima de 3.257,43 m<sup>2</sup>.

Esta parcela cuenta con acceso desde los viales internos, limita con el espacio verde y el aparcamiento, además de encontrarse aislado del uso industrial.

#### SEÑALAMIENTO DE RESERVA PARA EL SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTO

Como se describe en los planos de ordenación así como en la memoria del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada, una parcela destinada a Sistema Local de Aparcamiento para alcanzar la dotación exigida de plazas de aparcamiento; se identifica como S.L.AP-1 = 2.710,00 m<sup>2</sup>.

- Mínimos exigidos de 1 plaza de aparcamiento por cada 200,00 m<sup>2</sup> construidos destinados a actividad económica (46.061,00 m<sup>2</sup>/ 200) con un mínimo total de 231 plazas de aparcamiento, de las que 1 plaza cada 50 (1 plaza por cada 40 según Orden TMA/851/2021) deberá ser accesible (231/40) resultando un mínimo de 6 plazas.
- La propuesta dota de 236 plazas de las que 230 son plazas estándar de dimensiones 2,50 x 5,00 m, y 6 plazas son de aparcamiento accesibles de dimensiones 2,50 x 5,00 m contando con una zona de aproximación y transferencia lateral de 1,50 m (resulta una dimensión global superior a la mínima global establecida en el PGMO de 3,50 x 5,00 m). Estas plazas de aparcamiento se ubican tanto en un sistema local zona de parking (S.L.AP-1.) estratégicamente posicionada como en el vial perteneciente al sistema local que discurre por el límite norte del Sector, S.L.VI. -1 así como en los viarios generales.

En este aparcamiento se ha previsto una preinstalación para garantizar la infraestructura respecto de la Electromovilidad.

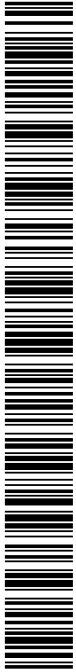
#### SEÑALAMIENTO DE RESERVA PARA EL SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS

Como se describe en los planos de ordenación así como en la memoria del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada, una parcela destinada a Sistema Local de Infraestructura Hidráulica (S.L.INF-DP) de superficie 113,40 m<sup>2</sup> para la construcción de un depósito Anti-DSU en la zona de espacio libre donde se propone el sistema SUD así como otra parcela destinada a Sistema Local de Infraestructura Eléctrica (S.L.INF-CT) de superficie 31,51 m<sup>2</sup> destinada al Centro de Transformación.

#### SEÑALAMIENTO DE RESERVAS PARA LOS ESPACIOS DESTINADOS A USOS DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL

Se trata de un Plan Parcial de Actividades Económicas y cuyo uso global preferente es el INDUSTRIA LIGERA. Tal y como se especifica en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la R.M., en el desarrollo del suelo industrial se deberá destinar un 20% de la superficie del sector a usos de protección y mejora ambiental. Dicho porcentaje se computará en el que la legislación establece que se ha de destinar a sistema general de espacios libres. Es por ello que se debe contabilizar una superficie destinada a este uso del 10%.

Como se describe en los planos de ordenación así como en la memoria del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada las siguientes áreas principales ubicadas dentro de la delimitación de las parcelas destinadas al uso industrial y área aparcamiento, destinadas a espacios verdes de Mejora Ambiental; se identifican como S.U.P.M.A.-1 = 4.180,79 m<sup>2</sup>, S.U.P.M.A.-2 = 682,27 m<sup>2</sup> (se subdivide en zona 2-A, 72,82 m<sup>2</sup>, 2-B, 14,87 m<sup>2</sup>, 2-C, 41,58 m<sup>2</sup>, 2-D, 54,32 m<sup>2</sup>, 2-E, 154,16 m<sup>2</sup>, 2-F, 41,41 m<sup>2</sup>, 2-G, 114,85 m<sup>2</sup> Y 2-H, 188,26 m<sup>2</sup>), S.U.P.M.A.-3 = 105,00 m<sup>2</sup> y S.U.P.M.A.-4 = 1.546,94 m<sup>2</sup>, sumando un total de 6.515,00 m<sup>2</sup>. Todas las áreas S.U.P.M.A 1, 2 (con sus subzonas), así como la S.U.P.M.A 4 son de dominio privado quedando la S.U.P.M.A- 3 como dominio público en el espacio de aparcamiento.



Para la concreción y cuantificación de este espacio destinado a usos de protección y mejora ambiental, hemos tenido en cuenta el 10% de la superficie del sector (excluido los SSGG de 65.148,61 m<sup>2</sup>), una vez corregida la superficie prevista para este ámbito de acuerdo con el informe de delimitaciones sobre dicho sector MZ-16 que completa a la superficie de sistema local de espacios libres, sumando un total del 20% de superficie del sector.

#### TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES Y DE SU ENLACE CON EL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

El diseño del viario de esta ordenación queda condicionado y organizado por el trazado de los tres tramos de viario fijado por el PGMO como sistema general de comunicaciones, que son los que organizan la conexión principal, así como por otro de sistema local y compuesto por:

##### SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- **Tramo vinculado al Sector denominado CB-4:** Frente Carretera de Benferri- CV-868  
Superficie = 4.515,91 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

El PGMO propone un nudo de conexión mediante glorieta entre la Carretera de Benferri y el Camino de Sánchez Parra, convirtiéndose en el eje vertebrador de la ordenación ya que es la que conecta nuestro sector con los colindantes, además de la carretera de Benferri y la MU-414. En los planos de ordenación y estructura viaria se grafió el área destinada por el Plan General para formalizar esta conexión pero la ordenación propuesta redefine una mejora del actual cruce en T en base a las siguientes consideraciones tras reunión con el técnico del área de obras y servicios del ayuntamiento de Santomera.

- Como se trata de desarrollar este sector, MZ-16, y la glorieta prevista por el planeamiento general queda afecta y vinculada a terrenos de varios sectores, entre otros, a uno urbanizable no sectorizado.
- El diseño de la glorieta sería acertado pero poco viable a desarrollar a nivel particular en el sector. Quedaría grafiado en el plano de ordenación y estructura viaria de Sistema General como espacio de reserva de conexión para desarrollos futuros a un largo plazo.
- Se desarrollará en el proyecto de urbanización, el diseño de acceso al sector propuesto en la ordenación, perfectamente viable que solucionaría la conexión, mediante mejora del actual cruce en T, manteniendo el trazado y composición actual de la carretera de Benferri. Actualmente, el carril derecho cuenta con un carril de incorporación en su margen derecha, en el linde con Hefame y al que se realizaría otro de salida, también en su margen derecha, en la fachada de nuestro sector, dando acceso a éste, a través del viario de Sánchez Parra. La entrada y salida al sector desde el carril izquierdo de la carretera se realizaría con giros directos a 90° con lágrima e isletas cebreadas.

El resto de superficie no urbanizada quedará en reserva y vegetada en previsión de su desarrollo posterior, separada de alineación de manzana mediante un acerado. Esta superficie actuará como elemento retenedor y de autogestión de su propia agua pluvial aunque presentará aliviadero hacia el área definida como SUPMA-1 para ser reconducida el excedente al área SUD.

- **Tramo vinculado al Sector denominado R-2:** Frente de Camino de Sánchez Parra.  
Superficie = 3.476,48 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Este viario, que actualmente se encuentra parcialmente urbanizado, se completaría en el frente de fachada del sector MZ-16, y es el que comunicaría directamente dicho sector desde carretera de Benferri (el nudo anterior) con otra glorieta existente sita en la MU-414. Este viario cuenta con dos carriles, uno para cada sentido, banda de aparcamiento y aceras, siendo más amplia y con arbolado la recayente a la fachada de



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z



este sector. Este viario es el que soporta los accesos rodados a las dos parcelas industriales que define la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

- **Tramo vinculado al Sector denominado Z-1:** Viario de comunicación con Sector MZ-15. Superficie = 3.627,66 M<sup>2</sup> (Genera aprovechamiento)

Este viario de comunicación, diseñado con dos carriles, bandas de aparcamiento en línea y acerados con arbolado, es el encargado de conexionar con la red viaria interior de los futuros sectores adyacentes (MZ-15 y MZ-14, entre otros). A través de este viario se favorece el acceso a la playa de aparcamiento y los espacios de equipamiento comunitario dispuestos en nuestro sector.

NOTA: Superficies netas excluidas las zonas de dominio público.

#### SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES:

- **Tramo del sector denominado S.L. – VI-1:** Viario de comunicación interior Superficie = 1.075,58 M<sup>2</sup>

Se desarrolla un tramo de viario correspondiente a la red local que discurre por el límite nor-oeste de nuestro sector y que desemboca en el sistema general anteriormente mencionado (Z-1). Este sector desarrolla la mitad de la sección de dicho viario que cuenta con acerado, banda de aparcamiento en línea y un carril. El resto de viario pertenece al sector colindante MZ-15 que deberá completar dicha sección y que incorporará el carril bici.

#### SEÑALAMIENTO DE LAS ZONAS EDIFICABLES DE USO INDUSTRIA LIGERA

Como se describe en los planos de ordenación así como en la memoria del Plan Parcial, se ha contemplado en la ordenación pormenorizada, dos zonas edificables destinadas al uso característico de Industria Ligera; se identifican como ZONA P-1 de superficie Neta 40.361,55 m<sup>2</sup> (siendo la bruta de 45.224,61 m<sup>2</sup> ya que se incluye el SUPMA 1 y 2 como carácter privativo); ZONA P-2 de superficie Neta 4.566,57 m<sup>2</sup> (siendo la bruta de 6.133,51 m<sup>2</sup> ya que se incluye el SUPMA 4 como carácter privativo).

#### 4.4- INTERVENCIÓN EN LAS INFRAESTRUCTURAS

La ordenación tiene en cuenta los distintos informes sectoriales para garantizar el acceso a las infraestructuras necesarias para el correcto desarrollo del Sector.

- Acometida y suministro eléctrico: El sector presenta suministro eléctrico en tanto que existe un centro de transformación destinado al sector y que se ha instalado a tenor de edificación según régimen transitorio.
- Acometida y suministro de agua potable: El sector presenta ya acceso a la red general de agua potable a tenor de edificación según régimen transitorio. Para el correcto funcionamiento, no solo de este sector sino de los colindantes, la empresa municipal de aguas propone una ampliación y refuerzo de la línea existente.
- Acometida de saneamiento aguas fecales: El sector presenta acometida de saneamiento formalizada por la empresa municipal de aguas. Se ha ejecutado una instalación previa a este documento a tenor de edificación en régimen transitorio de conexión con la red general externa a dicho sector y que servirá para sectores colindantes.
- Acometida de telecomunicaciones: El sector presenta punto de entronque con la red general y cuenta con obras previas a tenor de la edificación según régimen transitorio.
- Alumbrado público: El sector presenta ya alumbrado público parcial a tenor de la edificación según régimen transitorio.



- **Acometida de aguas pluviales:** actualmente la red general es mixta por lo que no hay sistema separativo de pluviales. Es por ello que el plan parcial propone un sistema separativo autorregulable a través de un SUD de gran capacidad en la zona de espacio libre y con previsión de entronque y continuidad con cualquier propuesta de infraestructura general posterior de gestión de agua pluvial.
- **Infraestructura de viario y conexiones con las infraestructuras externas:** el plan parcial contempla la conexión adecuada con los sistemas generales de comunicación. Existe convenio urbanístico por el que el ayuntamiento se compromete a llevar a cabo las obras de ampliación y mejora de la Carretera de Benferri (carretera CV-868 – Tramo CB-) debiendo sólo el plan parcial contemplar su adecuada conexión.

Desde el documento de Plan Parcial y que se deberá contemplar en el Programa de Actuación y en los diferentes documentos complementarios, se insta a que todas las infraestructuras que se extiendan más allá de las conexiones necesarias para el funcionamiento del sector, se repercutan sobre los sectores en desarrollo afectados según proceda y no sea cargo exclusivo al sector.

**4.5- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA**

PLAN PARCIAL SECTOR "MZ-16" ACTIVIDAD ECONÓMICA (INDUSTRIA LIGERA)									
SUPERFICIE DEL ÁMBITO = 79.324,60 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO CARRETERA LOCAL DE BENFERRI = 1.521,60 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DE ZONA DE DOMINIO PÚBLICO CAMINO DE SÁNCHEZ PARRA = 1.034,34 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DEL ÁMBITO QUE GENERA EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (DESCUENTA Z.D.P.) = 76.768,66 M <sup>2</sup> SUPERFICIE DEL SECTOR (EXCLUIDO SSGG) = 65.148,61 M <sup>2</sup>									
ZONIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE DE PARCELA (M <sup>2</sup> )	% S/ SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	% SUPERFICIE DEL SECTOR	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> <sub>r</sub> / M <sup>2</sup> <sub>s</sub>	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (M <sup>2</sup> )	UNIDAD DE ACTUACIÓN	USO	DOMINIO
INDUSTRIA LIGERA	P-1	NETA: 40.361,55 BRUTA: 45.224,61 (INCLUYE SUPMA-1 Y SUPMA 2A, 2B, 2-C, 2-D, 2-E, 2-F, 2-G y 2-H)	61,953 69,4176	52,5756 58,9103	1,0267 sobre parcela Neta	41.438,90	UA-1	PRIVADO	PRIVADO
INDUSTRIA LIGERA	P-2	NETA: 4.566,57 BRUTA: 6.113,51 (INCLUYE SUPMA-4)	7,0095 9,3839	5,9485 7,9635	1,0086 sobre parcela Neta	4.606,10	UA-1	PRIVADO	PRIVADO
SUPERFICIE USOS DE PROTECCIÓN Y MEJORA AMBIENTAL	S.U.P.M.A.-1	4.180,79	6,4173	5,446			UA-1	PRIVADO	PRIVADO
	2-A	72,82					UA-1	PRIVADO	PRIVADO
	2-B	14,87							
	2-C	41,58							
	2-D	54,32							
	2-E	154,16							
	2-F	41,41							
	2-G	114,85							
	2-H	188,26							
	S.U.P.M.A.-2	TOTAL	682,27	1,0473	0,8887				
S.U.P.M.A.-3	105,00	0,1612	0,1368			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO	
S.U.P.M.A.-4	1.546,94	2,3745	2,0151			UA-1	PRIVADO	PRIVADO	
TOTAL	6.515,00	10,002	8,4865						
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	S.L.E.L.-1	6.515,00	10,002	8,4865			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO	S.L.E.C.-1	3.260,00	5,000	4,2465			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES VIARIO	S.L.VI-1	1.075,58	1,6511	1,4011			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO



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>



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS CT + DP	S.L.INF-CT	31,51	0,0484	0,041			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
	S.L.INF-DP	113,40	0,1741	0,1477			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA LOCAL DE APARCAMIENTOS	S.L.AP-1	2.710,00	4,1597	3,5301			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	TRAMO CB-4	4.515,91	--	5,8825			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
	TRAMO Z-1	3.627,66	--	4,7254			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
	TRAMO R-2	3.476,48	--	4,5285			UA-1	PÚBLICO	PÚBLICO
TOTAL		76.768,66	100,00	100,00			UA-1		
TOTAL SUPERFICIE SECTOR			65.148,61	76.768,66	0,60	46.061,00	UA-1		

#### 4.6- CONSIDERACIONES SOBRE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO

Actualmente existe formalizado Convenio Urbanístico de compensación económica de los terrenos donde se localice dicho aprovechamiento urbanístico municipal de cesión obligatoria del Sector, entre el propietario único del sector y la administración local (ayuntamiento de Santomera). Dicho convenio que ha sido aprobado en Pleno del ayuntamiento además incluye el compromiso de la administración local para desarrollar a su costa el viario general de Carretera de Benferri, debiendo realizar el propietario del sector su adecuada conexión. El documento formal en el que se concreta la cantidad y terrenos correspondientes al 10% a que tiene derecho el Ayuntamiento de Santomera, será el Proyecto de Reparcelación.

#### 5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

La ordenación propuesta por el Plan Parcial NO altera las determinaciones de pre-ordenación básica establecida para este **Sector MZ-16** por el Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

#### 6. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN VIGENTE O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

Se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución en todo el ámbito del **Sector MZ-16**.

Esta suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del presente Plan Parcial, con las limitaciones establecidas en la LOTURM.

En Santomera a Noviembre de 2025.

Fdo: José Manuel Andúgar Villaescusa

Arquitecto



**ARQUITECTOS**  
Andúgar | Sánchez

C/ SANTANDER, 29 CP:30140 SANTOMERA (MURCIA) 968 865592  
José Manuel Andúgar Villaescusa. **arquitecto**



901471c79090c04e2807ea3d1010d16z