

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Santomera

18762 Aprobación definitiva de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera.

Habiéndose incorporado las observaciones efectuadas por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 20 de mayo de 2010 y desestimadas en su totalidad las alegaciones presentadas al Texto de la Modificación Puntual n.º 3 del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera, calificada como no estructural y no cualificada, que tiene por objeto la modificación parcial de la redacción de los artículos 59 y 197 de sus Normas Urbanísticas (sin modificación de la documentación gráfica), con el fin de regular el número máximo de plantas permitidas en el suelo urbano ante actuaciones de interés general no previstas en el PGMU en vigor, aprobado inicialmente por el Pleno en sesión de 30 de diciembre de 2008, sometida a exposición al público durante el plazo de un mes, según Edicto inserto en el Boletín de la Región de Murcia n.º 59, de 12 de marzo de 2010, y en los diarios de difusión regional La Verdad de 19 de abril de 2010 y La Opinión de 15 de abril de 2010, el Pleno del Ayuntamiento de Santomera, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2010, ha aprobado definitivamente el texto de la referida Modificación n.º 3 del Plan General Municipal de Ordenación, cuyo texto íntegro es del tenor siguiente:

"Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual n.º 3 del P.G.M.O. de Santomera.- Redacción modificada de los artículos 59 y 197 de las Normas Urbanísticas del Vigente P.G.M.O. de Santomera.

Redacción modificada del artículo 59 de las normas urbanísticas del vigente P.G.M.O. de Santomera.

Artículo 59.- Conceptos relativos a la altura de la edificación.

Referencias altimétricas:

Sirven para determinar la cota de implantación de la urbanización y de las edificaciones.

En estas Normas Urbanísticas se utilizan las siguientes:

Rasante actual y cota del terreno.

Rasante actual: Es el perfil longitudinal del viario existente.

Cota del Terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de la acción urbanística.

Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal que establecido por el planeamiento y tomado en su eje, sirve en cada punto para establecer la cota de referencia en la ejecución de viales, calles o plazas.

En los viales, calles o plazas ya ejecutados se considera como tal el perfil existente.

Se considera plano de rasante inferior de una parcela, el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la misma.

Cota de referencia.

Es la que se establece en el planeamiento como origen de la medición de la altura de una edificación. Con carácter general salvo indicación en contra, se establece como cota de referencia la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

Tipos de Alturas.

Altura de piso:

Es la distancia vertical existente entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de pisos:

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y medidos en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento de la planta.

Altura del edificio:

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano imaginario situado en su cota de referencia. Para su medición se utilizarán medidas métricas y número de plantas del edificio.

Altura de coronación:

Es la distancia existente entre el plano horizontal de referencia y el plano superior de los petos de protección de cubierta ó, en su defecto el de la cara superior del forjado de remate de la última planta.

Altura de la edificación ó altura de cornisa:

Es la distancia vertical, expresada en ml., medida desde la cota de referencia de la acera, o del terreno en contacto con la edificación en su caso, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computará dentro del número máximo de plantas autorizadas, las plantas de sótano y semisótano que cumplan con las condiciones establecidas para ser consideradas como tales en esta Normativa Urbanística.

Altura máxima de la edificación (Altura máxima de cornisa) – Número máximo de plantas autorizadas:

Será la mayor altura de cornisa que podrá alcanzar la edificación en aplicación de la presente Normativa Urbanística y de lo regulado en la correspondiente ficha de Norma Urbanística de Zona en la que se ubique la edificación. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas autorizadas.

Altura máxima de cornisa con relación al ancho de la vía pública y número máximo de plantas autorizadas:

La altura máxima de cornisa de las edificaciones se limita en función del ancho de la vía pública a la que dan frente y del número máximo de plantas autorizadas definidas para cada manzana en los planos de ordenación mediante un número romano inscrito en un círculo, todo ello de acuerdo a lo señalado en el siguiente cuadro y con las excepciones contempladas en el presente apartado:

ANCHO DE LA VÍA PÚBLICA (A)	Nº MÁXIMO DE PLANTAS AUTORIZADAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (ML.)
5,00 ml.\$A	2 Plantas	8,45 ml.
8,00 ml.\$A/5,00 ml.	3 Plantas	11,80 ml.
A/8 ml.	4 Plantas	15,15 ml.
A/8 ml.	5 Plantas	18,50 ml.
A/8 ml.	6 Plantas	21,85 ml.

Esta tabla es de aplicación con carácter general, salvo que en las Normas Urbanísticas de Zona, se especifique una altura máxima de cornisa ó un número máximo de plantas autorizadas, distintas.

Con carácter excepcional, en el suelo clasificado como urbano y categorizado como consolidado ó no consolidado del núcleo urbano de Santomera, cuando sea necesario llevar a cabo actuaciones de interés general no previstas en el P.G.M.O. y cuyo objeto sea la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida, el número máximo de plantas permitidas podrá ser superior al establecido para una situación normal, debiéndose cumplir para que ello sea posible, los siguientes requisitos:

- La actuación se desarrollará mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior y Rehabilitación (PERIR), en el que deberá quedar delimitado el ámbito de afección más apropiado para la consecución de los fines de la actuación, entendiéndose que se trata de una actuación no prevista por el P.G.M.O. de carácter no estructural en sí misma, si no se alteran sustancialmente los sistemas generales, ni se produce un cambio del uso global del suelo o su intensidad.

- Dentro de los documentos que integren el PERIR, deberá de incorporarse un ESTUDIO VOLUMETRICO DE LA ACTUACIÓN Y DE SU INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO, desarrollado mediante técnicas infográficas; Plantas, Alzados, Secciones, Perspectivas, etc, de forma que quede suficientemente justificada la integración o singularidad de la propuesta según proceda, con visiones desde los diferentes entornos; Inmediato, Intermedio y Lejano.

- Para que el PERIR que desarrolle la actuación, no modifique la estructura fundamental del suelo urbano del núcleo de Santomera prevista en el Plan General Municipal de Ordenación e incida de manera coherente con el mismo, deberán de cumplirse las siguientes situaciones:

- La ordenación volumétrica propuesta por el PERIR en su ámbito de actuación superpuesta a la prevista por el P.G.M.O., no superará a esta última en ninguno de sus puntos en más de dos plantas.

- Como resultado del ESTUDIO VOLUMETRICO DE LA ACTUACIÓN Y DE SU INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO, la ordenación volumétrica propuesta por el PERIR en su ámbito de actuación deberá resolver adecuadamente las medianeras existentes, así como justificar que no se generan con la ordenación planteada nuevas medianeras al descubierto.

- Si la actuación comporta un incremento del volumen edificable de una zona residencial, deberá preverse mayores dotaciones que requiere el aumento de la densidad de población, las cuales tendrán carácter local y serán a razón de; 20 m.2 de suelo con destino a espacios libres y zonas verdes por cada

100 m.2 de techo del incremento de aprovechamiento residencial y 5 m.2 de suelo con destino a equipamientos comunitarios por cada 100 m.2 de techo del incremento de aprovechamiento residencial. Si la superficie de cesión con destino a equipamientos comunitarios no alcanzara la extensión mínima de 200 m.2, dicha superficie deberá destinarse al uso de zonas verdes y espacios libres, acumulándose su superficie a la de cesión generada por aplicación del estándar mínimo con destino a espacios libres y zonas verdes.

Altura de cumbrera:

Es la distancia medida entre la altura máxima de cornisa y el punto más alto de la cubierta.

Altura total:

Es la distancia entre la cota de referencia y el punto más alto del edificio.

Condición de altura-(Número mínimo de plantas-Altura mínima de cornisa):

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos o con altura mínima de cornisa igual o mayor a la altura máxima de una planta menos de las establecidas como máximas para la parcela donde se ubique la edificación, bien gráficamente en planos dentro de un círculo o en la ficha de la Norma Urbanística de Zona que le corresponda.

Las Normas Urbanísticas de Zona podrán fijar como obligatorio un número mínimo de plantas o una altura mínima de cornisa en metros lineales (Ml.).

REDACCIÓN MODIFICADA DEL ARTÍCULO 197 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL VIGENTE P.G.M.O. DE SANTOMERA.

Artículo 197.- Elementos definidores dentro de la documentación gráfica de las características y parámetros del suelo urbano – Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbano.

En los correspondientes planos del presente Plan General Municipal de Ordenación relativos a la ordenación pormenorizada del planeamiento general y a la gestión urbanística de los suelos urbanos, se han contemplado los siguientes elementos definidores de sus características y parámetros urbanísticos:

- Límite y delimitación de la totalidad de los ámbitos del Suelo Urbano (núcleos urbanos). (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Delimitación y definición de los ámbitos de las unidades de actuación existentes y de nueva creación, tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado. (Representados con línea de puntos gruesa).
- Delimitación y definición de los ámbitos sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Delimitación y definición de los Núcleos Rurales. (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Delimitación y definición de los Núcleos Especiales Lineales. (Representados con trazo discontinuo grueso).
- Datos del Mapa Topográfico Regional, con situación de las edificaciones, bordillos de aceras y otros elementos definidores del espacio urbano actual. (En general representados con trazo fino y en color cian).
- Nuevas alineaciones exteriores propuestas para las edificaciones y otros elementos (Representadas con trazo discontinuo de grosor medio).

- Alineaciones de soportales y pasajes. (Representadas con líneas de puntos de grosor medio).
- Marcado de las líneas de retranqueos en manzanas sujetas a retranqueo obligatorio de la edificación. (Representadas con líneas de puntos fina).
- Marcado de las líneas definidoras del fondo máximo edificable en todas las manzanas del suelo urbano. (Representadas con líneas finas de trazo discontinuo).
- Cotas singulares y acotado de fondos máximos en manzanas singulares. (Representadas con línea de cota continua).
- Siglas y delimitación de zonas con distinta Clasificación-Calificación en cada una de las manzanas definidas, según las diferentes Normas Urbanísticas de Zona de aplicación. (Representadas con línea de trazo discontinuo grueso).
- Nombre de todas las calles (Existentes y de nueva apertura).
- Identificación de elementos y edificios protegidos.
- Marcado de la Zona de Policía de Ramblas (Representadas con trama punteada gris).
- Red de Espacios Libres (Sistemas Locales). (En general representados con trazo discontinuo fino y tramado reticulado color verde).
- Red Dotacional, con definición del Sistema de Equipamientos Comunitarios, (Sistemas Locales). (En general representados con trazo discontinuo de grosor medio y tramado rayado color naranja).
- Red de Infraestructuras Básicas. (Representadas con trazo continuo, discontinuo, punteado, según sean: existentes, propuestas o a eliminar respectivamente).

Volumetrías de las manzanas, definidas por un número romano dentro de un círculo. (Volumetrías para el suelo urbano de Santomera; hasta IVPlantas, para el suelo urbano de Siscar, hasta IVPlantas y para el suelo urbano de Matanzas hasta II Plantas, salvo en los casos excepcionales contemplados en el art. 59 de esta Normativa Urbanística en los que el número máximo de plantas permitido podrá ser superior al establecido para una situación normal por dichos planos de ordenación.

197.1.- Determinaciones generales a tener en cuenta en el Suelo Urbano.

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

RELATIVAS AL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

- En las correspondientes fichas del documento denominado D-2.1.- FICHAS URBANISTICAS - SUELO URBANO, quedan perfectamente definidas para el suelo urbano (consolidado y no consolidado), las Normas Urbanísticas a cumplir, en lo referente a: Tipología Edificatoria, Usos, Parcela-Alineaciones-Volumen, Condiciones de Parcelación, Condiciones de Volumen, Condiciones Estéticas, Condiciones Específicas, etc.
- En las anteriormente referidas fichas del suelo urbano 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.

- En el suelo urbano no consolidado, 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.

RELATIVAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA:

- Inicialmente, se prevé la iniciativa pública para la mayoría de las Unidades de Actuación, Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, 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 urbano no consolidado 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 CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS:

- En número de plantas máximas de cada una de las manzanas de los cascos urbanos, está definido en los correspondientes planos de ordenación del suelo urbano mediante un número romano dentro de un círculo, de acuerdo con siguiente criterio general:

SANTOMERA	Hasta 4 (cuatro) Plantas y 15,15 ml. de altura de cornisa, según organización volumétrica reflejada en planos de ordenación del casco urbano de Santomera, salvo en los casos excepcionales contemplados en el art. 59 de esta Normativa Urbanística en los que el número máximo de plantas permitido podrá ser superior al establecido para una situación normal por dichos planos de ordenación.
SISCAR	Hasta 4 (cuatro) Plantas y 15,15 ml. de cornisa, en las manzanas con fachada a la Calle Mayor, y con un fondo de 13,50 ml.; Hasta 2 (dos) Plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa en el resto del casco urbano, según organización volumétrica reflejada en planos de ordenación del casco urbano de Siscar.
MATANZAS	Hasta 2 (dos) Plantas y 8,45 ml. de altura de cornisa, según organización volumétrica reflejada en planos de ordenación del casco urbano de Matanzas.

- En las zonas de suelo urbano (consolidado y no consolidado) reguladas por las siguientes Normas Urbanísticas de Zona:

- 1.a.3.- Viviendas en Bloque o Colectivas – (Siscar-Matanzas).
(Solo en las manzanas con máximo de dos plantas).
- 1.c.1.- Viviendas Unifamiliares Aisladas.

- 1.c.2.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Pareadas).
- 1.c.3.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Adosadas).
- 1.c.4.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Adosadas-2).
- 1.c.3.- Viviendas en Agrupación –(Unifamiliares Adosadas-3).
- SU/NR/VV – (Núcleos Rurales).
- SU/NE/VV – (Núcleos Especiales Lineales).

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.

- En todas las zonas del suelo urbano consolidado de Santomera, Siscar y Matanzas en las que no sea necesario la formalización de mecanismos de equidistribución de beneficios y cargas por no estar incluidas las mismas en unidades integradas, y que además no sea de aplicación el apartado anterior por estar permitidas en sus manzanas más de dos plantas, previendo la ordenación pormenorizada del presente Plan General Municipal de Ordenación cambios de sus alineaciones exteriores, sujetas a cesión obligatoria de terrenos para su afección a viario o a otros usos públicos, 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, y como compensación por los terrenos de cesión, el aprovechamiento bajo las cubiertas para expansión del uso de vivienda de la planta inferior con la que podrá tener conexión directa. Dicho aprovechamiento adicional, no computará en la edificabilidad total de la construcción, ni tampoco en el número de plantas de la misma y no podrá superar en M.2 construidos ni la totalidad de los espacios bajo cubiertas, ni el resultado de multiplicar la superficie de la cesión en M.2 por el número máximo de plantas previsto por el P.G.M.O. para la manzana contigua a la zona de afección del retranqueo.

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, detalle, gestión urbanística y urbanización de todos las Unidades de Actuación, Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior, previstos por el mismo en el Suelo Urbano (Consolidado y No consolidado), ordenado pormenorizadamente o no, quedando supeditada la aprobación definitiva de los referidos instrumentos, a la aprobación definitiva del planeamiento general.”

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de dicha jurisdicción de Murcia en el plazo de dos meses, en ambos casos a contar desde el día siguiente al de la publicación del edicto correspondiente en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, pudiendo, no obstante, formularse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Santomera, a 11 de mayo de 2009.—El Alcalde-Presidente, José María Sánchez Artés.