

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Santomera

3342 Aprobación definitiva modificación n.º 11 del PGMO.

El Pleno del Ayuntamiento de Santomera, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2026, acordó aprobar definitivamente la Modificación n.º 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Santomera (Expediente municipal 1530/2025), referente a la modificación de los parámetros relativos a la implantación de servicios terciarios en el parque de edificación existente.

De acuerdo con el artículo 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, la resolución municipal que se cita y el contenido íntegro del plan se ponen a disposición del público a través del portal de transparencia del Ayuntamiento de Santomera, disponible en el siguiente enlace web:

<https://sede.santomera.regiondemurcia.es/web/transparencia/QXl1bnRhbWllbnRvIGRlIFNhbRvbWVvYUBAQDIOMjk=/30901>

La nueva redacción de los artículos modificados es la siguiente:

"47.2.3.- Altura de plantas.

Las alturas de suelo a techo consentidas en los edificios de vivienda, serán las siguientes:

	Mínimo	Máximo
Planta baja:	2,80 ml.	5,10 ml.
Planta de pisos:	2,50 ml.	No se define.

En el caso de viviendas en planta baja, su altura libre podrá ser de 2,40 ml, debiendo quedar la parte inferior de su techo a 3,00 ml como mínimo de la rasante de la calle en la acera.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,00 ml."

"52.1.2.3.1.- Condiciones de accesos, diseño y circulación interior.

Cuando el local comercial se establezca en planta baja o primera en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio y la altura del local será como mínimo de 2,80 ml en todas las plantas.

Las zonas de los comercios situadas en planta primera, no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de ésta, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 ml con huella como mínimo de 27,50 cm y contrahuella como máximo de 19,00 cm.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras cuyo ancho no será inferior a 1,50 ml con huella como mínimo de 27,50 cm y contrahuella como máximo de 19,00 cm.

Los edificios comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.

Los pasajes comerciales de uso público y dominio privado, se ejecutarán en cuanto a dimensiones y características de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 91 de estas Normas Urbanísticas.

Las escaleras en locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una planta, será obligatorio instalar, al menos, un ascensor adaptado que permita el acceso a las zonas comunes y a todas las dependencias principales o de uso público.

Los proyectos de reforma, rehabilitación o restauración de edificios de uso privado no residenciales habrán de cumplir los requisitos exigidos a los de nueva construcción, salvo que la adaptación requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del costo total de la obra, en cuyo caso los proyectos para poder ser autorizados por la Administración competente habrán de ser sometidos previamente al informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional para la Habitabilidad y Accesibilidad.

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.”

“52.1.2.3.2.- Aseos.

Los aseos y equipos sanitarios se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo, en todo caso, de ventilación natural directa o de ventilación natural inducida.

Supletoriamente, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios destinados al público: entre 100,00 m² útiles y 300,00 m² útiles de superficie destinada al público un retrete y un lavabo por sexo. Siempre que el aforo sea de tipo II o superior, por cada 200,00 m² útiles adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. Al menos uno deberá estar adaptado para el uso por minusválidos.

Igualmente deberá establecerse 1 retrete y 1 lavabo para cada 10 empleados o fracción.

En ningún caso los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales ni a vía pública, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los locales comerciales podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.”

“52.1.3.3.3.- Aseos.

Las oficinas tendrán los siguientes servicios:

* A partir de 100,00 m² útiles dos retretes y dos lavabos. Siempre que el aforo sea de tipo II o superior, por cada 200,00 m² útiles más, (o fracción) se aumentará un retrete y un lavabo. En cualquier caso, se preverá como mínimo 1 retrete y 1 lavabo para cada 10 empleados o fracción.

* A partir de 100,00 m² útiles, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros y cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.”

“52.1.8.- Otros servicios terciarios.

Se incluyen en esta clase de uso aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales (como salón de belleza, etc.), sanitario (como clínicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.), educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario de servicios recreativos.

Se pueden localizar en las siguientes situaciones:

* En planta baja, ligado o no a sótano, a semisótano o planta primera.

* En planta primera o superiores de edificios con otros usos. Se toleran en cualquier planta del edificio, excepción hecha de aquellos que pudieran causar molestias a los restantes habitantes del inmueble, que para su instalación requerirán el consentimiento de los vecinos. En ningún caso podrá estar situado en, o por encima de, plantas con uso de vivienda.

* En edificio exclusivo.

* Excepcionalmente se permitirá la implantación de otros servicios terciarios en sótanos de edificios construidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan General Municipal de Ordenación, que estuvieren construidos y ejerciendo la actividad de acuerdo con las licencias urbanística y de actividad concedidas y siempre que cumplan con las normativas vigentes de accesibilidad, incendios y demás que les sea de aplicación. Esta implantación, en ningún caso, podrá suponer la reducción del número de plazas de garaje existente. ”

“Artículo 60.- Altura libre mínima de planta de pisos.

Como se ha indicado anteriormente, la altura libre de planta 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.

La altura mínima libre de planta de pisos, estará comprendida entre los siguientes valores:

Vivienda: 2,50 ml mínimo para la planta baja y planta tipo; se admite 2,40 ml en pasillos y aseos.

Escaleras: 2,50 ml, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 ml.

Planta baja: 2,80 ml mínimo cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

Garaje: 2,40 ml mínimo, admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 ml

Comercial: 2,80 ml en todas las plantas.

En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio, respetando los mínimos exigidos en la normativa sectorial correspondiente.

Oficinas: 2,80 ml como mínimo, admitiéndose 2,50 ml. en aseos.

Alojamiento Turístico: 2,80 ml medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 ml; admitiéndose 2,50 ml en la zona de aseos y habitaciones.

Establecimientos de Restauración: 2,80 ml medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 ml; admitiéndose 2,50 ml en la zona de aseos.

Recreativos y terciarios: 2,80 ml medidos desde el suelo de la sala al techo. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto de la sala, su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,50 ml.

Industrial: En función de la Norma Urbanística de Zona y del tipo de actividad; en los lugares de trabajo la altura mínima será de 2,80 ml.

Equipamientos: 2,80 ml medidos desde el suelo de la sala al techo.

Sótanos y semisótanos: La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 ml, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 ml a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.”

La presente publicación edictal servirá de notificación a los propietarios desconocidos, indeterminados o que rehúsen su conocimiento, al amparo de lo establecido en los Arts. 42 y 43, así como de publicación ordinaria de conformidad con lo determinado en el Art. 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

En Santomera, a 29 de junio de 2026.—El Alcalde-Presidente, Víctor Manuel Martínez Muñoz.