

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Santaella**

Núm. 4.318/2010

El Ayuntamiento de Santaella, en sesión plenaria celebrada el día 17 de julio de 2002, aprobó definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santaella en C/ Blas Infante.

En virtud de ello y según lo establecido en el propio acuerdo corporativo, se publica íntegramente el texto del Documento para general conocimiento y a los efectos legales oportunos.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO EN C/ BLAS INFANTE****MEMORIA****1.- OBJETO**

El presente documento tiene por objeto la modificación puntual de las normas del término de Santaella con la finalidad de remodelar para su desarrollo la zona de frontera urbana anexa a la calle Blas Infante.

Se redacta por encargo de la sociedad Inversión y Promoción Suelo de Rute, S.L., llevándola a cabo el arquitecto Emilio Artacho de Santa Ana.

**2.- ANTECEDENTES**

Las Normas Subsidiarias del término municipal de Santaella fueron redactadas por el equipo formado por D. Rafael Calderón, D. Emilio Casals y d. José Sedano. El documento para la aprobación inicial fue aprobado en 4 ocasiones distintas, la última de las cuales fue el 18 de julio de 1983.

Las Normas fueron aprobadas provisionalmente el 25 de julio de ese año y definitivamente el 26 de noviembre.

**3.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ELEGIDA**

La figura de planeamiento adoptada es la Modificación Puntual, procedente de acuerdo con los artículos 126.3 del TRLS'98 y 154.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a que no se adoptan nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

En este sentido la modificación es procedente y válida para remodelar el parcelario de la zona afectada, así como su altura edificatoria, no alterando clasificación ni calificación del suelo.

**4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Las Normas actualmente en vigor plantean un viario de conexión de la calle Blas Infante con la calle Penosilla. Este viario no se ha ejecutado durante todo el tiempo que llevan en vigencia las Normas debido a que la topografía de ambas calles provocaría una pendiente excesiva, además de no resolver las necesidades urbanísticas de los santaellenses.

Se plantea una nueva distribución de la edificación y de los viales que mejore esta situación, disponiendo un vial paralelo a la calle Blas Infante que libera una manzana con acceso desde esta misma calle, pudiendo ambos ser continuados en la zona de expansión de la ciudad.

Se prevé en nuestra zona el arranque de otro vial superior. Las nuevas normas subsidiarias de Santaella en redacción plantean

la continuación del mismo dentro del suelo urbano, e incluso en la zona que será de expansión del pueblo tal y como se ha consentado con el equipo redactor de las normas subsidiarias.

De este modo quedará resuelta toda la zona con una buena conexión con la futura Santaella, dando lugar a viales con poca inclinación, e intentando respetar las edificaciones ya existentes en la zona.

Cuadro de superficies:

Superficie total afectada 3.078 M<sup>2</sup>.

Superficie de viario 856 M<sup>2</sup>.

Superficie de parcelas 2.222 M<sup>2</sup>.

**5.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD**

El área afectada consta de una única parcela propiedad de la sociedad Inversión Suelo de Rute, S. L.

**6.- NORMAS URBANÍSTICAS**

6.1. Objeto.

Se recogen en las presentes Normas Urbanísticas aquellas que modifican a las del documento vigente.

6.2. Ordenanzas

Usos:

- Uso Residencial.

- Usos permitidos: Industrial en categoría 1a comercio y oficinas ed categoría 11, todas ellas desarrolladas en planta baja.

- Usos prohibidos: Los demás no mencionados.

Altura máxima:

- Planta baja + 2 (B+2) con 10 m de altura máxima.

- La altura máxima libre de la planta baja será de 3'50 m medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del forjado del techo.

- La altura libre mínima de todas las plantas será de 2'50 m medidos de suelo a techo terminados.

- No se permiten áticos, en el caso de construcción de semisótanos, la altura máxima permitida de cornisa se seguirá computando a partir de la rasante de la calle.

- Para calles en pendiente las cotas establecidas se medirán en el punto medio de la fachada.

- La ocupación y la edificabilidad quedarán delimitadas en función de la necesidad de ventilación de las estancias diseñadas a patios de luces, del fondo máximo edificable que será de 16 m y de la altura.

Salientes y vuelos:

- No se permiten cuerpos volados cerrados. Los salientes y vuelos máximos se regularán según el siguiente cuadro:

Ancho de la calle Cuerpos abiertos Cornisas y aleros

Hasta 6 m. 030 m 030 m

De 6 m. a 10 m. 050 m 030 m

Más de 10 m. 080 m 030 m

**7.- ALCANCE**

El presente documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Término de Santaella constituye un documento sustitutorio en aquellas determinaciones que modifican.

En lo no modificado, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el documento original.

Santaella, 20 de abril de 2010.- El Alcalde, Francisco Palomares Merino.