

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Los Alcázares

#### **16543 Aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias: Normas particulares, SU.4.1 UA 1, 2 y 4 (zona ensanche residencial) y SU.5 equipo comunitario.**

Aprobada definitivamente, por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2013, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Alcázares: Normas Particulares, SU.4.1 UA 1, 2 y 4 (Zona Ensanche Residencial) y SU.5 Equipo Comunitario, serán de aplicación las normas particulares de la siguiente transcripción literal:

“5. Normas de edificación.

5.1. Conceptos y normas fundamentales.

Edificabilidad:

Es la relación entre la superficie construida del edificio y la superficie neta de la parcela, medida en  $m^2/m^2$ .

Para medir la superficie construida se computarán todas las superficies cubiertas de cada planta, incluso las de los cuerpos volados, con excepción de los aleros, cornisas y marquesinas, en su caso.

Se computarán dependiendo de los frentes que tengan abiertos, de la siguiente manera:

Con tres frentes abiertos: Se computa el 50% de la superficie construida.

Con uno o dos frentes abiertos: Computa el 100% de la superficie construida.

En el caso de que así lo establezca la norma particular de la zona, las superficies cubiertas en planta baja, de uso público resultante del retranqueo de la edificabilidad, si sus frentes dan hacia vía pública de anchura superior a 12 metros. Dicha superficie no computaría, al establecerse como áreas de propiedad privada con servidumbre de uso público permanente en superficie a nivel de rasante.

La edificabilidad máxima (ó el aprovechamiento máximo equivalente) se fijará para cada zona homogénea en cada una de las Ordenanzas.”

“8.4.4.1.- Zona SU.4.1 unidades de actuación 1, 2 y 4

Definición:

Integran estas Unidades de Actuación los sectores delimitados en los Planos de las Normas Subsidiarias y cuantificados así mismo en esta Memoria, ordenándose la reserva de espacios libres, equipamientos y edificación sobre las manzanas definidas, manteniendo los antejardines mínimos establecidos y estando sujetos los terrenos que las integran a la redistribución de cargas mediante Reparcelación (Artº 97 y concordantes de la Ley sobre Régimen del Suelo y Reglamento de Gestión Urbanística).

Condiciones de edificación:

Se establece, para las tres Unidades de Actuación que comprende esta Norma, una edificabilidad de  $1,34 m^2/m^2$  sobre parcela neta, sobre una ocupación máxima del 67% y altura máxima 2 plantas, equivalentes a 7 metros de altura de cornisa. Se deberá proyectar interiormente una plaza de aparcamiento

de vehículos para cada vivienda. A los efectos de usos, para aquellas manzanas señaladas como de Equipo Comunitario, (SU.5) se estará a lo dispuesto en la Norma 8.4.5.

Se exceptúan de cumplir la condición máxima del 67%, las parcelas señaladas como Equipo Comunitario, donde no se fija ocupación máxima.

Se admite la edificación colectiva de viviendas cuando se actúe por manzanas completas y se realice el Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes, permitiéndose en este caso una altura máxima de 3 plantas, equivalentes a 10 metros de altura de cornisa.

Se admite también la edificación para uso hotelero por manzanas completas, previa ordenación de Estudio de Detalle, permitiéndose en este caso como altura máxima 4 plantas, equivalentes a 13 metros de altura de cornisa.

Usos y compatibilidades:

Se estará a lo dispuesto en el Cuadro General de Usos y para sus compatibilidades al específico del Sector, expuesto a continuación:

#### Uso a implantar

|         | VC | VU | C  | O   | S | A | E | I | IN | VD |
|---------|----|----|----|-----|---|---|---|---|----|----|
| SU. 4.1 | X  | X  | 1* | 2/4 | 5 | 5 | 5 | 0 | 0  | X  |

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja

4 = Uso permitido en edificio exclusivo

5 = Uso permitido en edificio exento

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

Excepcionalmente, se establece la posibilidad del uso comercial en planta baja, siempre que se den las siguientes condiciones:

La actuación habrá de ser por manzanas completas o fracciones homogéneas de manzana con frente a tres fachadas, siempre que su fachada principal dé frente a una vía con anchura superior a los 12 metros.

El área de retranqueo obligatorio en dicha fachada se establecerá obligatoriamente como zona porticada, abierta todos sus frentes, estableciéndose ésta como área de servidumbre de uso público permanente.

En la planta baja resultante se permitirán los usos contenidos en los apartados b), c), d), j), k), l), m), n), y o), como Actividades exentas de Calificación Ambiental contempladas en el Anexo II del Artículo 63 de la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, siendo de uso residencial el resto de plantas sobre rasante.

Igualmente previos los trámites oportunos de calificación ambiental, se permitirán excepcionalmente las actividades de bares, heladerías y similares siempre que las mismas no dispongan de instalaciones de cocina, música o similares.

En el caso de que disponga la edificación con las condiciones antes citadas, el área tratada como zona porticada no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad, prohibiéndose que las zonas porticadas vuelen sobre la vía pública

a que den frente y cualquier tipo de cerramiento o vallado que limite su uso público.”

“8.4.5.- Zona SU.5 Equipo comunitario.

Definición:

El sistema de equipamiento, en suelo urbano, está integrado por el suelo dedicado actualmente ó previsto, para usos deportivos, asistencial, comercial, social-administrativo y escolar, en base a las necesidades específicas de cada núcleo en función de la población máxima previsible según la alternativa propuesta.

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana y/o edificación aislada y/o adosada, según los casos. Para el equipamiento comercial indicado en las Unidades de Actuación se prevén sus condiciones de edificación en la Normativa de cada Zona donde se ubican.

Condiciones de edificación:

\* Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

\* Ocupación máxima: Salvo que venga especificada en la Normativa de Zona en donde se ubican, como es para el caso de Unidades de Actuación, se computarán como máxima permitida las siguientes:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Edificación en manzana cerrada  | 100% |
| Edificación aislada y/o adosada | 70%  |

\* Altura y máximo número de plantas: estarán sujetas a las permitidas en la Zona en donde se enclaven.

\* Retranqueos: En edificación aislada 5 metros.

En edificación adosada 5 metros a fachada y a uno de los linderos.

\* Aprovechamiento máximo: se considera que los usos permitidos no tienen aprovechamiento lucrativo, por lo que no se señalan otros límites que la ocupación máxima y la altura máxima permitida, entendiéndose que aunque el aprovechamiento teórico haya sido transferido, las parcelas resultantes cedidas en Reparcelación al Ayuntamiento, pueden ser edificadas hasta los límites antes dichos.

Usos y compatibilidades:

Usos preferentes:

- \* (S): Sanitario
- \* (A): Asistencial y Social
- \* (C): Comercial
- \* (E): Escolar
- \* (D): Deportivo
- \* (R): Cultural y Recreativo

En cuanto al resto de condiciones de uso y compatibilidad se estará a lo dispuesto en el Cuadro siguiente:

| USO A IMPLANTAR |    |    |     |     |   |   |   |     |    |    |  |
|-----------------|----|----|-----|-----|---|---|---|-----|----|----|--|
| SU. 5           | VC | VU | C   | O   | S | A | E | I   | IN | VD |  |
|                 | 0  | 4  | X/* | 1/* | X | X | X | 1/* | 0  | X  |  |

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

4 = Uso permitido en edificio exclusivo

\* = Salvo excepciones o con medidas correctoras

La Norma Particular que afecta a las parcelas clasificadas como Equipo Comunitario situadas dentro de una Unidad de Actuación 1, 2 y 4 es la Norma Particular para suelo de Ensanche Residencial, que fija los criterios de ordenación de manera genérica para todos los usos, sin distinción entre edificación residencial y equipamientos.”

Se hace público de conformidad con lo contenido en el artículo 151.2 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio; artículo 134 del Reglamento de Planeamiento y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

La presente servirá de notificación respecto de aquellos interesados que sean desconocidos, se ignore su domicilio a efectos notificaciones o intentada la notificación personal ésta no se hubiese podido practicar.

Contra el presente acuerdo que agota la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses contado a partir del día siguiente de la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Región; potestativamente, podrá interponerse recurso de reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Región. Ambos recursos no podrán simultanearse.

Los Alcázares, a 31 de octubre de 2013.—La Secretaria, Ana Belén Saura Sanchez.—V.º B.º, el Alcalde-Presidente Anastasio Bastida Gómez.