

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Fomento e Infraestructuras

2008 Orden de Toma de Conocimiento de la modificación de las Normas Subsidiarias de los Alcázares en lo que respecta a los apartados 4.2.a y 8.4.1 de las Normas Urbanísticas. Ordenanza hotelera. (Expte. 40/99 planeamiento).

Con fecha 21 de marzo de 2019 el Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha dictado la Orden siguiente:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Los Alcázares, en sesión plenaria de 3 de diciembre de 1998, acordó la aprobación inicial de la modificación de referencia, y después de someterla a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en el diario La Opinión y BORM correspondientes a los días 18 de diciembre de 1998 y 15 de enero de 1999, respectivamente, acordó, en sesión plenaria de 4 de marzo de 1999, su aprobación provisional y remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva. Lo que hizo mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el 11 de marzo de 1999.

Segundo.- Con fecha 21 de mayo de 1999 emitieron informe los servicios técnicos de la, entonces, Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda y con fecha 28 de julio de 1999 dictaminó favorablemente el Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Vivienda con algunas consideraciones.

Tercero.- A la vista de dicho dictamen, el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas resolvió por Orden de 13 de octubre de 1999 aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Los Alcázares sobre incremento de edificabilidad del suelo residencial para usos hoteleros *"a reserva de la subsanación de las deficiencias apuntadas en el apartado c) del informe transcrito en el antecedente segundo y en el antecedente cuarto, para cuya toma de conocimiento se faculta expresamente al Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda"*.

Cuarto.- El Ayuntamiento remitió, con fecha de registro de entrada 11 de junio de 2019, un documento para la subsanación de deficiencias de la presente modificación aprobado en sesión plenaria de 31 de mayo de 2018.

Quinto.- Examinado dicho proyecto, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Territorio y Vivienda emitió, con fecha 26 de julio de 2018 comunicando la existencia de deficiencias que debían ser subsanadas, requiriéndose al Ayuntamiento de Los Alcázares la subsanación por oficio de esta Dirección General de 3 de agosto de 2018.

Sexto.- En contestación a dicho informe, el Ayuntamiento de Los Alcázares remitió, con fecha de registro de entrada 15 de noviembre de 2018, un proyecto de Modificación aprobado en sesión plenaria de 27 de septiembre de 2018.

Séptimo.- Con fecha 11 de diciembre de 2018, el Servicio de Urbanismo emite informe en el que considera debidamente subsanadas las deficiencias señaladas en anterior informe.

Fundamentos de derecho

De conformidad con lo previsto en la normativa urbanística vigente en el momento procedimental de inicio del procedimiento de modificación de las Normas Subsidiarias, especialmente las determinaciones del Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Visto el informe del Servicio Jurídico Administrativo, demás antecedentes que obran en el expediente, y a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, en uso de las facultades que me son conferidas

Dispongo:

Primero.- Toma de Conocimiento de la modificación de las Normas Subsidiarias de los Alcázares en lo que respecta a los apartados 4.2.a y 8.4.1 de las Normas Urbanísticas. Ordenanza hotelera. (Expte. 40/99 planeamiento).

Segundo.- Ordenar la publicación de la presente Orden en el BORM de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

La presente Orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse -sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente- Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación.

Normas urbanísticas

Apartado 4.2.a):

a) Definición: Es el destinado a alojamiento permanente o temporal de personas (individuos o núcleos familiares).

Se consideran de uso hotelero los recintos, edificios y locales de servicio a la población transeúnte que se destinan a alojamiento no permanente, por tiempo reducido y mediante precio.

El uso colectivo especial es aquel servicio público destinado a proporcionar alojamiento temporal a grupos especiales de población, con un fin social que puede excluir el precio.

En el uso hotelero se incluyen los hoteles, pensiones y moteles. En el colectivo especial la residencias de huérfanos, de estudiantes, de ancianos y similares.

Cuando una parcela de uso residencial se destine exclusivamente al uso hotelero con la categoría a que se refieren los arts. 16 y 17 de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, y arts. 19 y 20 del Decreto 29/1987, de 14 de mayo, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de la Región de Murcia, (o de la normativa que los sustituya) a saber, hoteles y hoteles-apartamentos se permite con carácter extraordinario y transitorio mientras permanezca este uso un aumento de la edificabilidad que se contiene en la norma de aplicación. Este aumento se establece solamente para los establecimientos indicados y siempre que se destine únicamente a incrementar la superficie de los servicios a que se refieren los artículos 19 y 20 del citado Decreto (o de la normativa que los sustituya).

El incremento de edificabilidad, que en ningún caso superará el 35% de la edificabilidad permitida en la norma de aplicación, se situará dentro de la propia parcela, aumentando la profundidad edificable (sólo cuando actúe por manzanas completas) o la ocupación; disminuyendo los retranqueos -excepto los retranqueos a colindantes- y/o construyendo hasta dos plantas más, como máximo, de las permitidas en el planeamiento urbanístico de aplicación para la zona, sin que en ningún caso pueda superarse este límite.

Cabe destinar el aprovechamiento de la planta bajo cubierta con exclusiva finalidad de destinarlo a equipo hotelero y servicios (maquinaria de refrigeración, bomba de calor, depósitos de agua maquinaria de ascensores), computando a efectos de superficie construida toda la superficie resultante en esta planta cuya altura libre sea igual o superior a 1'50 metros.

En todo caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan-teniendo en cuenta que el aumento de la ocupación no puede suponer la supresión de retranqueos a colindantes- se determinará la superficie destinada a servicios generales (de los artículos 19 y 20 del citado Decreto Regional, o de la normativa que los sustituya) y la destinada a otros usos (los de los artículos 17 y 18 el mismo Decreto o de la normativa que los sustituya); debiendo ser esta última superficie inferior a la máxima permitida por la norma de aplicación sobre la parcela. Este Estudio de Detalle justificará igualmente, el impacto que el aumento de la edificabilidad ocasione en las infraestructuras existentes.

Previamente a la concesión de licencia, se deberá aportar la clasificación de establecimiento hotelero, así como la categoría del mismo, en los términos de la Ley 11/1997, de 12 de diciembre (o de la normativa que la sustituya), también la inscripción registral de la fianza y la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación.

El cambio de uso o clasificación supondrá, automáticamente, que haya de procederse a la demolición de la superficie edificada que exceda de la permitida por la norma de aplicación, o bien, a la cesión de ésta para uso y dominio público.

Esta ordenanza será aplicable a las parcelas residenciales en las que la tipología de vivienda colectiva sea compatible con el planeamiento, quedando excluidas de su aplicación las parcelas ya zonificadas por el planeamiento para uso hotelero, así como las parcelas residenciales en las que la tipología de vivienda colectiva sea incompatible con el planeamiento.

Apartado 8.4.1. Condiciones de edificación:

“Condiciones de edificación:

a) Parcela edificable: La que tenga la consideración de solar.

b) Altura y máximo número de plantas: Se establece en función del ancho de la calle (Medida al centro de la manzana):

* Calle menor de 7 metros 2 Plantas /7 metros

* Calle igual o mayor de 7 metros 3 Plantas/10 metros

En edificios destinados a uso hotelero, se estará a lo dispuesto en el apartado 4.2. a) de las presentes Normas.

La altura mínima permitida será de una planta, siempre que se justifique la posibilidad de elevación hasta la altura permitida.

c) Fondo edificable: Sin limitación en planta baja, limitándose a 12 metros en plantas altas.

d) Vuelos: Se autorizan solamente en calles de igual o mayor anchura de 7 metros, contándose a partir del plano vertical de la alineación oficial y retirándose como mínimo 0'60 metros del eje de la medianería y siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma un ángulo de 45º con el plano de fachada.

Los cuerpos volados de edificación, ya sean cerrados o abiertos no se permitirán a menos de 3'60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere, en ningún caso, 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 0'80 metros.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0'30 metros sobre la línea de máximo vuelo."

Murcia, a 25 de marzo de 2019.—El Director General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda. José Antonio Fernández Lladó.