



Ayuntamiento de Los Alcázares

Título: Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre cédula de edificación de parcela E-1, destinada a equipamiento sita en las calles Infanta Leonor, Infanta Elena y Carretero Juan Valera de Los Alcázares.

Naturaleza del Informe: [] Borrador [] Provisional [X] Definitivo

Autor: Sergio Miguel Mateo Girona

Exp: 10329/2019

INFORME TÉCNICO

Vista la solicitud formulada por la Dirección General de Centros e Infraestructuras de la Consejería de Educación y Cultura, n.º de expediente 10329/2019, referente a la emisión de cédula urbanística de parcela E-1, destinada a equipamiento, sita en las calles Infanta Leonor, Infanta Elena y Carretero Juan Valera de Los Alcázares, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 177.3 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia el técnico que suscribe informa lo siguiente:

La parcela E-1 es procedente del proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Torre del Rame.

Con fecha 14 de octubre de 2003 fue aprobado definitivamente el correspondiente Proyecto de Reparcelación, por la Comisión de Gobierno Municipal (BORM nº 259, de 8 de noviembre de 2003), instrumento que articula la cesión de los suelos dotacionales públicos y del aprovechamiento legalmente exigible dentro del ámbito del Sector, así como la equidistribución de beneficios y cargas entre sus propietarios afectados.

En dicho proyecto de reparcelación, se recoge la ficha correspondiente a la parcela E-1 adjudicada al Ayuntamiento de Los Alcázares, con expresión de los siguientes parámetros:

REPARCELACIÓN TORRE DEL RAME			
FINCA RESULTANTE:	E-1	SUPERFICIE:	15.606,66
DESCRIPCION: Parcela situada él término municipal de Los Alcázares, en sector de ordenación de Torre del Rame, definida con él número E-1 del Plan Parcial de dicho sector, destinada a zona equipamientos comunitarios, con una superficie de quince mil seiscientos seis metros con sesenta y seis decímetros cuadrados.- Linda al Norte, con calle 9, al Sur con calle 15, al Este con RA-30 y al Oeste con calle 8.-			
USO PREFERENTE:	ZONA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	EDIFICABILIDAD:	
PARCELA MÍNIMA			
SALDO EN LA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL:			
CARGA URBANISTICA:			
CUOTA EN LA LIQUIDACIÓN DEFINITIVA:			
OTRAS CARGAS:			

Ayuntamiento de Los Alcázares

Avda. de la Libertad, 40, Los Alcázares. 30710 Murcia. Tfno. 968575047.



Cód. Validación: A5NSJ6203YCFMKFYH5Z7RDL3R | Verificación: <https://losalcazares.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5



Ayuntamiento de Los Alcázares

Igualmente, con fecha 20 de octubre de 2003 (BORM nº 259 de 08 de noviembre de 2003) fue aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización que posibilitaba la ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevaron a cabo conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización y a sus modificados, lo que motivó su recepción por el Ayuntamiento de Los Alcázares en fecha **10 de julio de 2009**.

La transformación efectiva de los terrenos incluidos en el Paraje de Torre del Rame, llevada a cabo de conformidad con el planeamiento urbanístico entonces vigente supone la efectiva y plena consideración del ámbito como **suelo urbano**, de acuerdo con los artículos 62.2 y 63.1 del TRLSRM.

Por Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de fecha de 22 de noviembre de 2012, (recurso 1198/2011), se estimó el recurso interpuesto por propietarios afectados y declaró la nulidad de pleno derecho del referido Plan Parcial “Torre del Rame”.

Esta nulidad se basó, íntegramente, en cuestiones formales, a la vista del tenor literal del Fundamento de Derecho Quinto de la citada Sentencia de 22 de noviembre de 2012.

Planteado incidente por la vía contencioso-administrativa contra este Ayuntamiento con la pretensión de anular de los instrumentos de gestión (proyecto de urbanización y de reparcelación), así como para conseguir la devolución de las cuotas urbanísticas devengadas, el Tribunal Supremo, en **Sentencia 1259/2015**, de 12 de marzo dictada al respecto, señaló que la declaración de nulidad no alcanzaba, ni a la **Modificación de las NNSS de Los Alcázares aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia de 3 de octubre de 2002** (publicada en el BORM nº 295 de 24 de diciembre de 2005), que seguía en vigor, ni a los actos sucesivos dictados en desarrollo y ejecución del mismo, a saber, los acuerdos de aprobación del **Proyecto de Reparcelación**, del **Proyecto de Urbanización** y de liquidación de las **cuotas de urbanización**.

Con anterioridad a esta última sentencia de 2015, y a resultas de la Sentencia de 2012, el Ayuntamiento de Los Alcázares procedió a tramitar una Modificación de las NNSS de Los Alcázares en el ámbito del Paraje de Torre del Rame, con la finalidad de dotar de normativa urbanística pormenorizada al sector.

Tal modificación se aprobó definitivamente, en sesión del Pleno de la Corporación celebrada el 02 de marzo de 2015 (BORM n.º 104 de 08 de mayo de 2015).

La citada Modificación puntual de las NNSS de Los Alcázares en el paraje de Torre del Rame, calificaba la manzana como SU.5 (EQUIPAMIENTO PÚBLICO), quedando recogidos los parámetros urbanísticos pormenorizados en el Artº 21. ZONIFICACIÓN: EQUIPAMIENTOS (SU.5), y quedando sujeta al resto de determinaciones contenidas en la citada Modificación, especialmente en lo referido al Artº 8. DE LAS PREVISIONES DE LA LEY PARA LA DEFENSA NACIONAL.

Llegados a este punto, se hace preciso señalar que, por sentencia n.º 1562/2018 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo S-5ª del Tribunal Supremo (TS), se declaró la nulidad de la citada Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el paraje “Torre del Rame”.

No obstante lo anterior, esta sentencia tampoco afecta a la Modificación de las NNSS de Los Alcázares aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Región de Murcia de 3 de octubre de 2002, (MOD-NNSS-2002) ni a los actos sucesivos dictados en desarrollo y ejecución del mismo.





Ayuntamiento de Los Alcázares

Por todo ello, se hace preciso analizar las condiciones urbanísticas aplicables en virtud de la normativa preexistente, no afectada por la sentencia del tribunal, a fin de establecer los parámetros urbanísticos que regulan las condiciones de edificación de la parcela.

En relación al **uso** de la parcela E-1 como equipamiento público, cabe señalar que las normas urbanísticas de la MOD-NNSS-2002, establecían como cesiones obligatorias *las previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia 1/2001, teniendo en cuenta que como reserva para equipamientos a que hace referencia el artículo 106.f.1. de esta Ley, se preverá con carácter de uso y dominio públicos una cuantía mínima del 30,5% de la superficie total ordenada, de la cual se destinará como mínimo un 87,5 para equipamiento deportivo (campo de golf), y el resto (12,5%) para otros usos dotacionales públicos.*

Dentro de ese resto de 12'50% destinado a otros usos dotacionales públicos, encontramos en el **proyecto de reparcelación** la parcela E-1, destinada a **equipamiento comunitario**.

En relación a la **edificabilidad** de la parcela E-1, el artº 106.g) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, vigente en el momento de tramitación de la MOD-NNSS-2002, así como el artº 124.g) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, vigente en la actualidad, establecen que *“la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector”*, por lo que de la edificabilidad de la parcela no detrae aprovechamiento del máximo asignado al sector en la MOD-NNSS-2002, no existiendo por lo tanto una limitación de origen a la **edificabilidad** de la parcela.

Esta falta de limitación de la edificabilidad se puede comprobar en la propia ficha del proyecto de reparcelación, arriba extractada, en la que no se indica coeficiente de aplicación alguno.

En el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Alcázares, publicadas en el suplemento nº 2 del BORM nº 96 de 27 de abril de 1991, se recogen las condiciones urbanísticas que, con carácter genérico, son de aplicación en las parcelas destinadas a equipamiento comunitario en suelo urbano, como es el caso de la que nos ocupa.

Se extractan a continuación dichas condiciones urbanísticas de aplicación:

“8.4.5.- Zona SU.5 EQUIPO COMUNITARIO

Definición:

El sistema de equipamiento, en suelo urbano, está integrado por el suelo dedicado actualmente o 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:*





Ayuntamiento de Los Alcázares

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

* (S):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									
	VC	VU	C	O	S	A	E	I	IN	VD
SU-5	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.”*

A resultas de lo anterior, y vistas las normas particulares de la zona 7.6.2 SUE Torre del Rame, recogidas en la memoria de la MOD-NNSS-2002, cabe indicar respecto a la parcela E-1 que nos ocupa que:

- Se trata de una parcela destinada a **equipamiento comunitario** de carácter genérico.
- Se trata de un solar urbano con todos los servicios urbanísticos en servicio a pie de parcela, que se encuentra ubicado en una manzana que comparte con otra parcela en la que está ejecutada una promoción de viviendas.

Ayuntamiento de Los Alcázares

Avda. de la Libertad, 40, Los Alcázares. 30710 Murcia. Tfno. 968575047.



Cód. Validación: A5NSJ6203YCFMKFYH5Z7RDL3R | Verificación: <https://losalczares.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5



Ayuntamiento de Los Alcázares

- Se trata de una edificación aislada o adosada, con un porcentaje máximo de ocupación del **70%**, tal y como se indica en las normas particulares de zona 7.6.2 antes referidas. Comoquiera que la edificación existente en la parcela colindante a la parcela E-1, se ha materializado de manera aislada, no adosada a esta última, se entiende que la parcela municipal también ha de plantear la edificación de manera aislada, no pudiendo adosarse a la parcela
- La **altura máxima** de la edificación no superará los **10 m/3 plantas**, tal y como se indica en las normas particulares de zona 7.6.2. Esta limitación se ajusta a la derivada de las servidumbres aeronáuticas de la parcela señaladas por el Ministerio de Defensa, por cuanto es bastante más restrictiva que aquellas.
- Los **retranqueos** a guardar en edificación aislada **5 metros** (a todos los lindes)
- El uso escolar (E), es un **uso compatible** en todo caso.
- El **aprovechamiento máximo** de la parcela (edificabilidad máxima) no está fijado por la MOD-NNSS-2002, tal y como hemos visto anteriormente. No obstante lo anterior, en aplicación de las condiciones genéricas de la normativa de equipamientos, el volumen máximo de edificación a construir sería el resultante de aplicar el índice de ocupación máxima (**70%**) por la altura de la edificación (**3 plantas**).

La aplicación de estos parámetros en esta parcela concreta, establece un marco técnico suficiente que sirve de base para la redacción de proyectos en la misma.

No obstante lo anterior, esta Administración está analizando si el reconocimiento de dichos parámetros mediante la concesión de un título habilitante de naturaleza urbanística, entraría o no en colisión con los efectos derivados de la sentencia n.º 1562/2018 del Tribunal Supremo.

Se informa asimismo que esta Administración ha iniciado los trabajos preparatorios para la Modificación no estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Alcázares en el ámbito de Torre del Rame, junto con el Documento Ambiental Estratégico que ha de acompañarla.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Los Alcázares, en fecha al margen

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Ayuntamiento de Los Alcázares

Avda. de la Libertad, 40, Los Alcázares. 30710 Murcia. Tfno. 968575047.



Cód. Validación: A5NSJ62Q3YCFMKFYH5Z7RDL3R | Verificación: <https://losalcazares.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5