



Ayuntamiento de Los Alcázares

NORMATIVA TÉCNICA REGULADORA DEL MODELO ARQUITECTÓNICO DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN ELEVACIÓN DE PLANTA DENTRO DE LA DELIMITACIÓN CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL “LAS CLARAS DEL MAR MENOR” (URBANIZACIÓN “EL OASIS”)

Artículo 1.-

Toda ampliación de vivienda en elevación de planta dentro de la urbanización “El Oasis” exigirá la aportación de un proyecto técnico suscrito por arquitecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Dicho proyecto deberá someterse a la representación infografiada obrante en el expediente de aprobación de las presentes normas técnicas y que comprenden el alzado principal y vista lateral (medianería). Como documento integrante de dicho proyecto figurará la representación infografiada aprobada por el Ayuntamiento junto con las presentes normas técnicas. Dicha representación infografiada deberá estar firmada por el Técnico proyectista y el promotor de las obras a fin de asegurar la sujeción de la actuación a la composición arquitectónica y gama de colores aprobada a tal fin.

Artículo 2.-

La fachada de la ampliación de vivienda mantendrá idénticos materiales y tonalidades que los empleados en la planta baja.

En cualquier caso se empleará enfoscado y posterior pintura de color blanco. Se prohíbe expresamente cualesquiera otros materiales o tonalidades y en particular quedan vedados los revestimientos cerámicos, plaquetas, azulejos y cualesquiera otros materiales esmaltados así como el ladrillo cara vista y cotegrán.

De existir en la planta baja un tratamiento de fachada distinto del empleado en las edificaciones colindantes será requisito imprescindible la eliminación del tratamiento existente al objeto de acomodarlo a su configuración primigenia expresada anteriormente, tanto en tonalidades como en materiales empleados, y ello como actuación previa a la ampliación de vivienda en elevación de planta. Formando parte del proyecto arquitectónico de ampliación de vivienda deberá aportarse fotografía del estado actual de la fachada de la edificación debidamente firmada por el Técnico proyectista y por el promotor de las obras a fin de asegurar el cumplimiento de la



Ayuntamiento de Los Alcázares

condición anterior. En cualquier caso habrá de eliminarse de la fachada principal y, en su caso, laterales de la planta baja existente los revestimientos cerámicos, plaquetas, azulejos y cualesquiera otros materiales esmaltados como requisito previo al otorgamiento de licencia de ampliación de vivienda en elevación de planta.

Artículo 3.-

La altura de la ampliación de vivienda será, como máximo, la establecida por la ordenanza urbanística correspondiente. No obstante cuando se proyecte ampliación de vivienda en edificación cuyo colindante ya la hubiera ejecutado, la nueva ampliación deberá acomodarse a la altura de la ya existente y así sucesivamente a fin de procurar la armonía arquitectónica del conjunto. El proyecto aportado para la ampliación en elevación de planta deberá de incorporar una fotografía acreditativa de la existencia o, en su caso inexistencia, de ampliaciones en las edificaciones colindantes.

De proyectarse la ampliación de vivienda en elevación de planta cuando ya se hubieran consolidado las ampliaciones de los cuerpos constructivos medianeros deberá armonizarse la altura de la actuación proyectada en función de las existentes.

El acceso al cuerpo de edificación resultante de la ampliación requerirá el previo transito por las piezas vivideras de la planta baja, en todo caso, por la estancia-salón de la referida planta baja. La escalera de acceso a la ampliación arrancará de la planta baja o en su defecto del patio interior, en ningún caso desde la parcela. La ampliación no podrá generar nueva vivienda sino que en todo caso formará parte indivisible de la edificación existente.

Artículo 4.-

En la fachada principal se dispondrán dos ventanas de 1'40 metros de ancho por 1'20 metros de alto. Esta medida no podrá variarse si no se justifica técnicamente en el proyecto arquitectónico aportado y no se apreciara inconveniente por los servicios técnicos municipales. Las ventanas distarán entre sí el doble de la medida que las separe del extremo de fachada correspondiente al objeto de alcanzar la simetría del conjunto. Las ventanas dispondrán de un recerco en todo su perímetro cuya tonalidad será la contenida en la representación infografiada obrante en el expediente (color albero) de un ancho de 20 centímetros.

Artículo 5.-

La cubierta será siempre a dos aguas a excepción de las ampliaciones de vivienda situadas en la esquina del bloque en cuyo caso la cubierta podrá ser a tres aguas. En la cubierta de la ampliación se empleará necesariamente teja de cañón o



Ayuntamiento de Los Alcázares

mixta, en todo caso envejecida. Queda expresamente prohibida la cubierta plana, ya sea transitable o no.

Artículo 6.-

No se abrirán en ningún caso ventanas o huecos en las medianerías o laterales de la ampliación de vivienda cuyo tonalidad y materiales serán idénticos a los empleados en la fachada.

Artículo 7.-

El Ayuntamiento, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, podrá denegar licencia respecto de aquellas actuaciones edificatorias que pudieran generar distorsión con el entorno arquitectónico existente o acarreen una intrusión que sobrepase la capacidad de acogida del entorno afectado.

Artículo 8.-

El incumplimiento de las determinaciones técnicas relacionadas acarreará la instrucción del correspondiente expediente sancionador con piezas separadas de suspensión y restablecimiento de la legalidad urbanística conforme a lo contenido en el art. 225 y siguientes de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia. En tal caso se procederá a demoler aquellas actuaciones que contravengan la normativa transcrita o, en su caso, se llevarán a cabo las actuaciones de adecuación necesarias, ya se trate de materiales, ya se trate de tonalidades al objeto de alcanzar la armonía estética del conjunto. En primer término se verificará requerimiento al promotor para su cumplimiento voluntario, de tal modo que transcurrido el plazo a tal efecto concedido sin que se verifique su cumplimiento voluntario por el promotor de la actuación irregular o titular de la vivienda, se ejecutará subsidiariamente por el Ayuntamiento, bien directamente, bien mediante contratista interpuesto y, en todo caso, a costa del obligado (promotor o titular de la vivienda).

Artículo 9.-

Se declaran en situación de fuera de ordenación todas aquellas ampliaciones de vivienda en elevación de planta ya ejecutadas que contravengan cualquiera de las determinaciones arriba expresadas debiéndose estar respecto de las mismas a lo contenido en la legislación urbanística vigente.

Disposición derogatoria.-



Ayuntamiento de Los Alcázares

Quedan derogadas cuantas disposiciones generales emanadas de este Ayuntamiento contravengan lo dispuesto en las presentes normas técnicas reguladoras de la ampliación de vivienda en elevación de planta en la delimitación correspondiente al Plan Parcial “Las Claras del Mar Menor” (Urbanización “El Oasis”).

Disposición final.-

Las presentes normas técnicas entrarán en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril y se publique el acuerdo de aprobación definitiva así como el presente articulado.

APROBACIÓN

La presente Ordenanza, que consta de 9 artículos, una Disposición derogatoria y una Disposición final, fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria, celebrada el día 23 de Enero del 2.003 y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia núm. 64, de 18 de Marzo del 2.003.