



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 19-12-2017

Sesión: Extraordinaria **Acta:** 16/2017

Asistentes:

Presidente:

D. Tomás Consentino López.

Vocales:

D. Luis Lopez Sanchez..

D. Vicente Ruiz Robles.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D. Isidro Carrasco Martínez.

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:24 h

En la Ciudad de Águilas siendo el día y la hora reseñados, se inicia la sesión extraordinaria en esta Casa Consistorial los señores concejales que integran la C.I.M.U. que arriba se reseñan, para el estudio y dictamen que se citan el presente:

ORDEN DEL DÍA:

1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 15 DE FECHA DE NOVIEMBRE DE 2017.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/27/17 G- 3591/2017. D. Julián Bermúdez García. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA SITA EN CALLE DE LA U DÚPLEX A1 (ÁGUILAS).**

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/60/17 G- 8223/2017. D. Hartmut Wolfgang Rieck. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SITA EN CALLE INFANTA ELENA Nº 7, DE LA URBANIZACIÓN “LA KÁBYLA” DE ÁGUILAS.**



4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/62/17 G- 8391/2017. D. Raúl Billys Sánchez Ruiz.. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA SITA EN CALLE JUAN CASUCO N° 30 DE URBANIZAICÓN EL HORNILLO (ÁGUILAS).**

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2538/03/17 G- 6696/2017. D. Blas Martínez Cazorla. Licencia de obras para **INSTALACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE GARAJE EN CALLE MURILLO, ESQUINA CON CALLE SEVERO MONTALVO DE ÁGUILAS.**

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 05-12-2017. EXPEDIENTE: 2531/49/17 G- 6816/2017. D. Francisco Javier Minet Ramírez. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DÚPLEX EN CALLE POZO N° 1 (ÁGUILAS)**

7.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 05-12-2017. EXPEDIENTE: 2531/24/16 G- 3009/2016. D^a Marisol Abellán García en representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVDA. DE LA LUZ N° 1, 3, 5, 7 Y 9.** Licencia municipal de obras para **REHABILITACIÓN PARCIAL DE FORJADO SANITARIO EN EDIFICIO EXISTENTE EN AVENIDA DE LA LUZ 1, 3, 5, 7 Y 9 DE ÁGUILAS.**

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 21 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



Ayuntamiento de

Águilas

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 19-12-17

Sesión: Extraordinaria.

Acta: 16/17

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA nº.
15/2017 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 20-11-2017.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, del pasado 20 de noviembre de 2017, que se aprobó por unanimidad, disponiéndose su transcripción al libro reglamentario.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/27/17 G- 3591/2017. D. Julián Bermúdez García. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA SITA EN CALLE DE LA U DÚPLEX A1 (ÁGUILAS).**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 28 de Abril de 2017, con entrada en Registro el mismo día, D. Julián Bermúdez García (N.I.F. 23.125.432 - J), solicita licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA SITA EN CALLE DE LA U DÚPLEX A1 DE ÁGUILAS, constando en el expediente la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente presenta escrito con fecha de entrada en el Registro General 15 de Noviembre de 2017, aportando acuerdo de la Comunidad de Propietarios de Urbanización Fransena V.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de Noviembre de 2017 se emite informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

“En relación a licencia municipal de obras para construcción de PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA en Calle de la “U” dúplex A-1, Fransena (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

La parcela se encuentra afectada por una ordenanza de uso Residencial y el uso que se plantea en el proyecto (piscina), es compatible con el uso característico, no obstante, **con fecha 29.05.2017** y Registro General de entrada de este ayuntamiento N^o 10.339 se aporta al expediente **plano de situación según PGOU vigente de Águilas y copia del proyecto en formato digital (CD);** posteriormente **con fecha 15.11.2017 y Registro General de entrada de este ayuntamiento N^o 22.605 se aporta al mismo fotocopia de documento autorizando la construcción** de la piscina objeto de este expediente por parte de la comunidad de propietarios por **formar parte la vivienda en la que se proyecta de un conjunto de viviendas adosadas en régimen de división horizontal.**

Estudiada la documentación aportada a este expediente antes mencionada, se comprueba que la misma subsana los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 22.05.2017 y por lo



tanto, el proyecto cumple con la N.U. de la R.A. del P.G.O.U. (AGUILAS) **y el técnico que informa estima que procede la concesión de licencia.”**

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 24 de Mayo de 2017, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad con el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 5.272,57 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 2 meses**.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 24 de Mayo de 2017, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **541,60 euros**, a efectos de **fianza**.

QUINTO.- Con fecha 13 de Diciembre de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

SEGUNDO.- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

TERCERO.- Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

QUINTO.- Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

SEXTO.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SÉPTIMO.- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.



Por lo que la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Julián Bermúdez García (N.I.F. 23.125.432 - J), licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA SITA EN CALLE DE LA U DÚPLEX A1 DE ÁGUILAS, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Alejandro González García, con un **presupuesto de ejecución material de 5.272,57 euros**, y con una **ocupación de la vía pública con contenedor durante un plazo de 2 meses**.

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas y de las siguientes específicas:

Antes del inicio de las obras, el interesado deberá acreditar la formalización de la fianza de 528, 80 euros, y dirección facultativa del Arquitecto.

Por unanimidad de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

El anterior dictamen se eleva a **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/60/17 G- 8223/2017. D. Hartmut Wolfgang Rieck. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SITA EN CALLE INFANTA ELENA Nº 7, DE LA URBANIZACIÓN “LA KÁBYLA” DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito con fecha de entrada en Registro Municipal de 2 de noviembre de 2017, D. Antonio Padilla López (N.I.F. 26.465.898- M), en representación de D. Hartmut Wolfgang Rieck (N.I.E. Y-5329202-R), solicita licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SITA EN CALLE INFANTA ELENA Nº 7, DE LA URBANIZACIÓN “LA KÁBYLA” DE ÁGUILAS, constando en el expediente la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 24 de noviembre de 2017 se emite informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

“En contestación a la Providencia del Teniente Alcalde delegado en el área de esta competencia de fecha 13.11.2017, en relación a licencia municipal de obras para construcción de PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en Calle Infanta Elena Nº 7 (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

El proyecto cumple tanto con lo requerido por el Plan Parcial de dicha urbanización la Kabyla, así como por lo requerido en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas vigente.

Igualmente cumple lo requerido por el CTE.

De todo lo antes descrito, **se concluye en el ámbito de mis competencias que puede procederse a la concesión de la licencia.”**

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 4 de diciembre de 2017, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad con el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 6.600 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 2 meses.**



CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 4 de diciembre de 2017, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **433, 28 euros**, a efectos de **fianza**.

QUINTO.- Con fecha 13 de Diciembre de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

SEGUNDO.- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

TERCERO.- Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

QUINTO.- Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

SEXTO.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SÉPTIMO.- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por lo que la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:

DICTAMEN:



PRIMERO.- Conceder a D. Antonio Padilla López (N.I.F. 26.465.898- M), en representación de D. Hartmut Wolfgang Rieck (N.I.E. Y-5329202-R), licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA SITA EN CALLE INFANTA ELENA Nº 7, DE LA URBANIZACIÓN “LA KÁBYLA” DE ÁGUILAS, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución visado redactado por el Arquitecto D. Francisco Javier Ruescas Redondo, con un **presupuesto de ejecución material de 6.600 euros**, y con una **ocupación de la vía pública con contenedor durante un plazo de 2 meses**.

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas y de las siguientes específicas:

Antes del inicio de las obras, el interesado deberá acreditar la formalización de la fianza de 433,28 euros, para responder de las obligaciones urbanísticas que le afectan; y acreditar la dirección técnica del Arquitecto, el acta de comparecencia del constructor y el título de propiedad de la finca objeto de actuación.

Por unanimidad de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

El anterior dictamen se eleva a **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.



ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/62/17 G- 8391/2017. D. Raúl Billys Sánchez Ruiz.. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA SITA EN CALLE JUAN CASUCO Nº 30 DE URBANIZACIÓN EL HORNILLO (ÁGUILAS).**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 14 de noviembre de 2017, con entrada en Registro el mismo día, D. Raúl Billys Sánchez Ruiz (N.I.F. 07.846.126 - K), solicita licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN CALLE JUAN CASUCO Nº 30 DE LA URBANIZACIÓN “EL HORNILLO” DE ÁGUILAS, constando en el expediente la documentación identificativa y técnica correspondiente, aunque falta el visado del proyecto de ejecución y la acreditación de la titularidad de la parcela objeto de actuación.

SEGUNDO.- Con fecha 5 de diciembre de 2017 se emite informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

“En contestación a la Providencia del Teniente Alcalde delegado en el área de esta competencia de fecha 16.11.2017, en relación a licencia municipal de obras para construcción de PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en Calle Juan Casuco Nº 30 (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

El uso propuesto es compatible con el residencial que es el uso característico de la parcela en la que se proyecta.

El proyecto cumple tanto con lo requerido por el Plan Parcial de dicha urbanización, así como por lo requerido en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas vigente.

Igualmente cumple lo requerido por el CTE.

El proyecto básico y de ejecución de piscina presentado no aparece visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

De todo lo antes descrito, **se concluye en el ámbito de mis competencias que puede procederse a la concesión de la licencia condicionada a la presentación del proyecto visado por el correspondiente colegio de Arquitectos de Murcia.”**

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 4 de diciembre de 2017, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad con el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 6.965, 31 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 2 meses**.



CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 4 de diciembre de 2017, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **528, 80 euros**, a efectos de **fianza**.

QUINTO.- Con fecha 13 de Diciembre de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio ambiente e Información Urbanística, he emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

SEGUNDO.- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

TERCERO.- Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

QUINTO.- Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

SEXTO.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SÉPTIMO.- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por lo que la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:

DICTAMEN:



PRIMERO.- Conceder a D. Raúl Billys Sánchez Ruiz (N.I.F. 07.846.126 - K), licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR SITA EN CALLE JUAN CASUCO N° 30 DE LA URBANIZACIÓN “EL HORNILLO” DE ÁGUILAS, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por los Arquitectos D. Francisco Delgado Carrasco y D. José Pascual Simó Mezquita, con un **presupuesto de ejecución material de 6.965, 31 euros**, y con una **ocupación de la vía pública con contenedor durante un plazo de 2 meses**.

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas y de las siguientes específicas:

Antes del inicio de las obras, el interesado deberá acreditar la formalización de la fianza de 528, 80 euros, para responder de las obligaciones urbanísticas que le afectan; y acreditar el visado del proyecto de ejecución, la dirección facultativa del Arquitecto y el título de propiedad de la finca objeto de actuación.

Por unanimidad de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

El anterior dictamen se eleva a **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.



ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2538/03/17 G- 6696/2017. D. Blas Martínez Cazorla. Licencia de obras para **INSTALACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE GARAJE EN CALLE MURILLO, ESQUINA CON CALLE SEVERO MONTALVO DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D. Blas Martínez Cazorla (N.I.F.23.288.486 – C), ha presentado escrito de fecha 26 de julio de 2017, con entrada en Registro el día 27 de julio de 2017, en el que solicita licencia de obras para **INSTALACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE GARAJE EN CALLE MURILLO, ESQUINA CON CALLE SEVERO MONTALVO DE ÁGUILAS**, aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Con fecha 26 de septiembre y 20 de octubre de 2017 se aporta nueva documentación en concepto de subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 5 de diciembre de 2017 se emite el siguiente informe por D. Jorge Janssen Muñoz, Ingeniero Municipal, en los siguientes términos.

“ En respuesta a petición de informe técnico en relación a escrito presentado por D. BLAS MARTÍNEZ CAZORLA, con fecha de Entrada en el Registro General 20-10-2017 y nº 20847, aportando subsanación de los reparos relativa LICENCIA DE OBRAS PARA INSTALACIÓN DE GARAJE (9 plazas en semisótano) Y ACONDICIONAMIENTO, el Ingeniero Municipal informa: **Compatibilidad de uso según PGOU:** El uso de aparcamiento-garaje en “**Zona C-2: Edificación cerrada en ensanche**” complementario a edificaciones de vivienda, **se considera autorizable.**

Compatibilidad de uso según PGM0 en trámite (3ª aprobación provisional): El uso de aparcamiento-garaje en “**Zona C2-b: Edificación cerrada en casco**” complementario a edificaciones de vivienda, **se considera autorizable.**

ANTECEDENTES:

* La edificación cuenta con expediente directamente relacionado nº 6218, con licencia municipal de obra nueva concedida con fecha 29/09/1977, para la construcción de de 9 viviendas, bajos comerciales y semisótano, a nombre de D. Alfonso Conde García-Cabañas, conforme a proyecto redactado por el Sr. Arquitecto D. Miguel Navarro Martínez, visado con fecha 17/06/1977.

Dicho proyecto se redacta sobre un solar de 315 m², y consiste en un edificio de 4 plantas y semisótano, destinándose la 3ª, 2ª y 1ª a viviendas (3 por planta), la planta baja a 3 locales comerciales (A-B-C), y un semisótano (sin uso específico) con una superficie de 315,90 m², que no se destinaba a uso de garaje-aparcamiento puesto que incluso de escaleras para su



acceso. Tanto el proyecto como la licencia son muy anteriores a la entrada en vigor del vigente PGOU, publicado en el BORM con fecha 12/11/2004.

* Con posterioridad, la edificación cuenta con expediente directamente relacionado nº 7078 y licencia municipal de obra nueva concedida con fecha 6/03/1979, para la adaptación de almacén a 2 viviendas, a nombre de D. Alfonso Conde García-Cabañas, conforme a proyecto redactado por el Sr. Arquitecto D. Miguel Navarro Martínez, visado con fecha 24/01/1979.

Dicho proyecto contemplaba la adaptación de dos de los tres locales comerciales de planta baja a 2 viviendas, pasando a ser la composición del edificio: 11 viviendas, 1 local comercial y semisótano sin uso específico.

Examinado el Proyecto técnico "INSTALACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE GARAJE EN SEMISÓTANO PARA 9 PLAZAS", y Estudio Básico de Seguridad y Salud redactado por el ingeniero técnico industrial, D. José Miguel García Piñero, visado con fecha 17/07/2017, así como, ANEXO MODIFICACIÓN Y SUBSANACIÓN DE REPAROS visado con fecha 19/10/2017, ANEXO MODIFICACIÓN Y SUBSANACIÓN DE REPAROS visado con fecha 16/11/2017 y se observan los siguientes aspectos:

- El último anexo a proyecto presentado y visado con fecha 16/11/2017, plantea la instalación y acondicionamiento de local en semisótano de un edificio destinado principalmente a viviendas, para un garaje con un total de 7 plazas de aparcamiento para coches y 1 plaza para motos, con una superficie construida de 312,80 m² construidos y una superficie útil de 310,89 m².

- Las principales actuaciones previstas consisten en la demolición de trastero, pintura, señalización e instalaciones necesarias (eléctrica, contra incendios, puerta metálica motorizada con puerta peatonal de evacuación, etc.).

- El local objeto de proyecto no dispone de comunicaciones interiores peatonales con el resto del edificio, contando con una única salida de evacuación directa a espacio exterior seguro a través de la rampa de vehículos y puerta peatonal integrada en la puerta de acceso de vehículos.

- Cuenta con un presupuesto de ejecución material de 5.703,23 €.

- Se trata de un edificio con licencia municipal de obra nueva concedida con fecha 29/09/1977, para la construcción de de 9 viviendas, bajos comerciales y semisótano, y una posterior adaptación a 11 viviendas, local comercial y semisótano (licencia municipal de obra concedida con fecha 6/03/1979), siendo muy anterior a la entrada en vigor del actual PGOU en uso (publicado en el BORM con fecha 12/11/2004).

Es de señalar que con el vigente PGOU, el edificio se construye sobre un solar de 315,90 m², con unas dimensiones aproximadas de 13,00 x 24,30 m., por lo que tampoco le sería obligatoria la previsión de aparcamiento, al no reunir las condiciones exigidas en el art. 293 del vigente PGOU (superficie de solar inferior a 300 m² o que no sea inscribible un círculo de 15 mts., de diámetro).

A estos efectos, se puede considerar que lo solicitado supone una mejora de las prestaciones del edificio contribuyendo a la mejora de la movilidad y estacionamiento de la zona céntrica.

- El autor del proyecto y anexo, argumenta que se trata de una edificación con licencia



de obras previa a la entrada en vigor del CTE, contemplando no obstante el cumplimiento de la normativa inmediatamente anterior a la entrada en vigor del CTE y muy posteriores a la concesión de la licencia de obras de construcción del edificio (año 1977) y aprobación del vigente Plan General, NBE-CPI/96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios y NBE-CT 79 Condiciones térmicas en los edificios.

- Se argumenta igualmente que *“resulta además inviable la aplicación del CTE en relación a la ventilación del garaje por causas técnico-económicas (aunque el garaje dispone de ventilación natural no es cruzada en paramentos opuestos y se tendría que realizar la ventilación de forma mecánica mediante sistema de ventilación por conductos lo cual es inviable ya que la edificación no tiene prevista red de salida vertical por lo que su nueva instalación supondría afectar a locales y viviendas en plantas superiores), además de que por el patio de luces no es viable la instalación ya que la propiedad cuenta con la negatividad de la comunidad de vecinos para realizar dicha instalación sin considerar que afectaría a las distancias mínimas exigidas por norma a ventanas, por lo que la ventilación del garaje se realizará mediante ventilación natural según lo establecido en el artículo G18 de la CPI-96.*

Referente a los inconvenientes técnicos económicos que impiden la aplicabilidad del CTE en este caso. El técnico que suscribe el presente documento propone mejora en seguridad contra incendios realizando instalación de detección de incendio mediante centralita de alarma con pulsadores y sirenas de alarma”.

- Se indica la ampliación de ancho de puerta actual es de 2,12 metros en 0,15 metros, dando un ancho de abertura definitivo de 2,27 metros, que el autor del proyecto considera suficiente para la entrada de un vehículo tipo turismo, no pudiéndose ampliar dicho ancho ya que afectaría a elementos estructurales portantes.

- Se indica la ejecución de una rampa recta no superando el 16%.

- Se indica el cumplimiento de las dimensiones mínimas de plazas de aparcamiento.

- Se indica una altura libre mínima del garaje en cuestión es de 2,60 m según se puede apreciar en detalles de planos adjuntos.

- Se argumenta que el acceso al local no dispone de acceso horizontal según recoge el artículo 320.3 del PGOU, ya que la ejecución de dicha meseta supondría una interferencia de la parte superior del vehículo en su acceso con la viga de canto en forjado superior por lo que la solución no sería viable por motivos de accesibilidad. Por dicha razón argumentada, la rampa de acceso tampoco cumple en su tramo inicial de bajada junto a la puerta de acceso, la anchura mínima (2,70 m.) establecida en el art. 322.1 del PGOU.

- Se aporta plano descriptivo de la maniobrabilidad de los vehículos dentro del local indicada según radios de giro.

En anexo visado con fecha 16/11/2017, se reduce el número de plazas de aparcamiento inicialmente proyectadas de 9 a 7 plazas, unificando las plazas nº 1 y 2 que resultaban inaccesibles en el proyecto inicial a una plaza única y convirtiendo las plazas nº 5 y 6 en una plaza de motos (nº 5).

- Se indica que el garaje objeto del presente estudio es de uso privado.

VALORACIONES:



*** SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO Y VENTILACIÓN:**

El proyecto no cumpliría en su totalidad las condiciones contempladas en el CTE, en particular en lo referente a las condiciones de ventilación natural o forzada, la inviabilidad de aplicación del CTE en este aspecto se basa en no tener prevista hueco de ventilación vertical cuya ejecución afectaría a viviendas o locales de plantas superiores, además de la negativa declarada por el autor del proyecto por parte de la comunidad de propietarios para realizar la instalación de conducto de extracción de conducto vertical por patio de luces, debido que podría incumplir además las distancias mínimas exigidas a ventanas.

El proyecto, no obstante, cumple en lo que se refiere las condiciones de ventilación, con lo dispuesto en la norma NBE-CPI/96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios, normativa inmediatamente anterior a la entrada en vigor del CTE y muy posterior a la fecha de concesión de la licencia de obras de construcción del edificio (año 1977), proponiendo además a modo de contraprestación, medida compensatoria o solución alternativa y adicional de seguridad contra incendios la instalación de un sistema de detección y alarma de incendio mediante centralita de alarma, detectores termovelocimétricos, pulsadores y sirenas de alarma, a efectos de una mayor adecuación de las condiciones de seguridad en caso de incendio del local, la cual no resultaría exigible según el vigente CTE, ni según la NBE-CPI/96 en base a la superficie construida del local (inferior a 500 m²).

Se traslada a evaluación de criterio superior la posible inaplicabilidad, inviabilidad o incompatibilidad de la aplicación del CTE, en base a la naturaleza de la intervención o limitaciones por razones de carácter técnicas, económicas, urbanísticas, etc., a tenor de los criterios y directrices recogidos en el propio CTE (criterios generales de aplicación, ámbito de aplicación, obras de reforma, cambio de uso de zonas del edificio, proporcionalidad, cambios de actividad y legalizaciones, comentarios aclaratorios del Ministerio de Fomento, etc.), aportando el proyectista bajo su responsabilidad y criterio aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva, que en su caso deberá ser tenido en cuenta por propietarios y usuarios, así como, en la documentación final de obra, condiciones de uso y mantenimiento (ver referencias al respecto incluidas en el artículo 2 del CTE, ámbito de aplicación).

*** CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL:**

Se subsanan algunos de los apartados informados con anterioridad, aunque persisten otros aspectos, tales como la carencia de meseta o espacio horizontal de acceso establecida en el art. 320.3 del PGOU, anchura de la puerta y de la rampa de acceso de 2,70 m. (en su tramo inicial) dispuesta en el art. 322.1, argumentando la imposibilidad o inviabilidad de subsanación en base a la existencia de condicionantes y elementos de tipo estructural de la edificación (vigas de forjado superior y muro de sótano), que la hacen inviable por razones de naturaleza técnico-económica y de proporcionalidad con la actuación a realizar.

Se trasladan dichos aspectos e incumplimientos del vigente PGOU a evaluación de criterio superior a efectos de considerar en su caso, su exención, por las razones expuestas por el autor del proyecto, considerando oportuno recordar y señalar a los efectos que puedan corresponder, la antigüedad de la edificación y fecha de concesión de la licencia de obras (año 1977), muy anterior a la entrada en vigor tanto del vigente PGOU como del PGMO en trámite (3ª aprobación provisional).



* Es de resaltar que se trata de un edificio con licencia municipal de obra concedida con fecha 29/09/1977, NO resultando obligatoria la previsión de aparcamiento incluso con el vigente PGOU aprobado en fechas muy posteriores (1993 y 2004) a la de construcción del edificio, al no reunir las condiciones exigidas en el art. 293 del vigente PGOU, por lo que se puede considerar lo solicitado como una mejora de las prestaciones del edificio que contribuyen a mejorar la movilidad y alivio del estacionamiento de la zona céntrica.

En caso de considerarse positivamente por criterio superior la continuación del trámite de la licencia urbanística solicitada de obras de acondicionamiento e instalación de **garaje de carácter privado para 7 plazas de aparcamiento computables según Plan General (además de una plaza de motos)**, se deberán establecer en dicho caso, las siguientes **PRESCRIPCIONES:**

- Al tratarse de una legalización o adecuación a uso de garaje de un local inicialmente no previsto, ni construido para dicho uso, en el que no se cumplen algunas de las condiciones exigibles para garaje-aparcamiento del vigente PGOU, nuevo PGMO en trámite y Código Técnico de la Edificación, se considera oportuno requerir a la propiedad la presentación de un certificado, compromiso y/o conformidad de las condiciones existentes, así como la obligación de trasladar a futuros usuarios o propietarios del garaje objeto de adecuación y legalización, la problemática y condiciones existentes en los aspectos de obra civil (anchura del acceso de vehículos por la puerta y rampa, inexistencia de espacio horizontal de acceso, dificultad de maniobrabilidad para vehículos grandes o con reducido radio de giro, etc.), eximiendo al Ayuntamiento de cualquier responsabilidad o indemnización en dicho sentido. Se traslada a evaluación de los Servicios Jurídicos, a efectos de valorar si debe acreditarse con carácter previo a la concesión de la presente licencia urbanística.

- La puerta de salida de vehículos incorporará una puerta de evacuación peatonal, según lo contemplado en la memoria de proyecto (apartado 1.3) que cumpla los requisitos establecidos en el CTE DB-SI y CTE DB-SUA, con dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo y un ancho mínimo de hoja de 0,80 metros.

- En conformidad con lo contemplado en proyecto y anexo, se instalará a modo de medida correctora adicional o compensatoria (a pesar de no resultar exigible s/CTE por disponer de una superficie de garaje inferior a 500 m²), un sistema de alarma y detección de incendios, con centralita de detección, detectores, pulsadores de alarma y sirenas.

Una vez finalizadas las obras y con carácter previo a su puesta en funcionamiento como garaje-aparcamiento, deberá aportar y justificar lo siguiente:

- Certificado de final de obra e instalaciones del proyecto y anexo/s presentados, suscrito por técnico competente.

- Justificación de la inscripción de la instalación eléctrica de baja tensión ante la D.G. de Energía, Actividad Industrial y Minera.

- Certificado de instalación y puesta en funcionamiento de los medios de protección contra incendios por empresa instaladora/mantenedora habilitada.



- Copia de póliza de seguros de R.C. con indicación de la naturaleza del riesgo que contemple el uso de aparcamiento.

La tramitación del presente expediente queda igualmente supeditada a recabar, en su caso, **informe de Policía Local** con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística solicitada, sobre la conveniencia o no, de la concesión vado para aparcamiento de vehículos en la ubicación solicitada.

El PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: **5.703,23 €**
OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA: **NULA**”

TERCERO.- Con fecha 13 de Diciembre de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, he emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores les resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

SEGUNDO.- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

TERCERO.- Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

QUINTO.- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

SEXTO.- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

SÉPTIMO.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.



OCTAVO.- Artículo 2 del Real Decreto 1000/2010 de 5 de agosto sobre Visado Colegial Obligatorio (en relación con el artículo 2.1 de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación).

NOVENO.- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, teniendo en cuenta que el edificio fue construido antes de la entrada en vigor del vigente PGOU de Águilas, y del Código Técnico de la Edificación; y supone una mejora para la movilidad y de las condiciones del semisótano en lo que se refiere a sistemas de protección contra incendios y de ventilación.

Por lo que la Comisión Municipal de Urbanismo propone la emisión del siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Blas Martínez Cazorla (N.I.F.23.288.486 – C) licencia de obras para **INSTALACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE GARAJE EN CALLE MURILLO, ESQUINA CON CALLE SEVERO MONTALVO DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto técnico visado, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. José Miguel García Piñero; con un presupuesto de ejecución material de **5.703, 23 €, sin ocupación de la vía pública.**

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento previo de las siguientes **CONDICIONES:**

- Al tratarse de una legalización o adecuación a uso de garaje de un local inicialmente no previsto, ni construido para dicho uso, en el que no se cumplen algunas del condiciones exigibles para garaje-aparcamiento del vigente PGOU, nuevo PGMO en trámite y Código Técnico de la Edificación, se considera oportuno **requerir a la propiedad la presentación de un certificado, compromiso y/o conformidad de las condiciones existentes, así como la obligación de trasladar a futuros usuarios o propietarios del garaje objeto de adecuación y legalización, la problemática y condiciones existentes en los aspectos de obra civil** (anchura del acceso de vehículos por la puerta y rampa, inexistencia de espacio horizontal de acceso, dificultad de maniobrabilidad para vehículos grandes o con reducido radio de giro, etc.), **eximiendo al Ayuntamiento de cualquier responsabilidad o indemnización en dicho sentido.**

- La puerta de salida de vehículos incorporará una puerta de evacuación peatonal, según lo



contemplado en la memoria de proyecto (apartado 1.3) que cumpla los requisitos establecidos en el CTE DB-SI y CTE DB-SUA, con dispositivo de fácil y rápida apertura desde el lado del cual provenga dicha evacuación, sin tener que utilizar una llave y sin tener que actuar sobre más de un mecanismo y un ancho mínimo de hoja de 0,80 metros.

- En conformidad con lo contemplado en proyecto y anexo, se instalará a modo de medida correctora adicional o compensatoria (a pesar de no resultar exigible s/CTE por disponer de una superficie de garaje inferior a 500 m²), un sistema de alarma y detección de incendios, con centralita de detección, detectores, pulsadores de alarma y sirenas.

- Deberá constar en el expediente **informe de Policía Local** favorable sobre la conveniencia de la concesión de vado para aparcamiento de vehículos en la ubicación solicitada.

TERCERO.- Una vez finalizadas las obras y con carácter previo a su puesta en funcionamiento como garaje-aparcamiento, deberá aportar y justificar lo siguiente:

- Certificado de final de obra e instalaciones del proyecto y anexo/s presentados, suscrito por técnico competente.

- Justificación de la inscripción de la instalación eléctrica de baja tensión ante la D.G. de Energía, Actividad Industrial y Minera.

- Certificado de instalación y puesta en funcionamiento de los medios de protección contra incendios por empresa instaladora/mantenedora habilitada.

- Copia de póliza de seguros de R.C. con indicación de la naturaleza del riesgo que contemple el uso de aparcamiento.

Por unanimidad de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

El anterior dictamen se eleva a **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 05-12-2017. EXPEDIENTE: 2531/49/17 G- 6816/2017. D. Francisco Javier Minet Ramírez. Licencia municipal de obras para CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DÚPLEX EN CALLE POZO Nº 1 (ÁGUILAS)

Por el Grupo Municipal Popular se manifiesta que no procede tomar conocimiento de este asunto, ya que su Grupo Municipal está informado de estos expedientes a través de las Actas de la Junta de Gobierno Local.

Con la salvedades expuestas, se TOMA CONOCIMIENTO.

7.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 05-12-2017. EXPEDIENTE: 2531/24/16 G- 3009/2016. Dª Marisol Abellán García en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS AVDA. DE LA LUZ Nº 1, 3, 5, 7 Y 9. Licencia municipal de obras para REHABILITACIÓN PARCIAL DE FORJADO SANITARIO EN EDIFICIO EXISTENTE EN AVENIDA DE LA LUZ 1, 3, 5, 7 Y 9 DE ÁGUILAS.

Por el Grupo Municipal Popular se manifiesta que no procede tomar conocimiento de este asunto, ya que su Grupo Municipal está informado de estos expedientes a través de las Actas de la Junta de Gobierno Local.

Con la salvedades expuestas, se TOMA CONOCIMIENTO.

En águilas, en fecha al margen.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE