



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 09-10-2017

Sesión: Ordinaria **Acta:** 12/2017

Asistentes:

Presidente:

D. Tomás Consentino López.

Vocales:

D. Vicente Ruiz Robles.

D^a. Isabel Martínez Fernández.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D. Isidro Carrasco Martínez

D^a Isabel María Torrente Zorrilla.

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:30 h

En la Ciudad de Águilas siendo el día y la hora reseñados, se inicia la sesión ordinaria 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 N° 11 DE FECHA 20 DE JULIO DE 2017.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/38/17 – G-4487/2017. D^a. Carmen Martínez Montes. Licencia municipal de obras para **SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN CALLE JACINTO BENAVENTE N° 20 DE ÁGUILAS.**

3.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/69/16 – G-8491/2016. D^a. Isabel María Martínez Mateo en representación de la Comunidad de Propietarios Calarreona 134. Licencia de obras para **INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL EN EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS SITO EN CALARREONA N° 134 DE ÁGUILAS.**



4.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2532/3/17 – G-5576/2017. D^a. Isabel Martos González. Licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS EN CALLE ROMERO DE TORRES Nº 5 DE ÁGUILAS.**

5.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/40/17 – G-5148/2017. D. PEDRO ALBERTO GARCÍA VALVERDE. Licencia de obras para **ADECUACIÓN DE VIVIENDA A TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS EN CALLE VALENCIA Nº 24 DE ÁGUILAS.**

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 12-09-2017. EXPEDIENTE: 2531/17/17 G- 2255/2017. D^a. Isabel Montalbán García. Licencia municipal de obras para la construcción de **UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA M 7 – 9 Y M7-11 DE “LA FLORIDA” DE ÁGUILAS.**

7.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 03-10-2017. EXPEDIENTE: 2531/29/17 G- 3695/2017. D. Pedro Maria Marín López. Licencia municipal de obras para la construcción de **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA M.12-9 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA”.**

8.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 03-10-2017. EXPEDIENTE: 2531/39/17 G- 4846/2017. D^a. Manuela Rodríguez Meiriño. Licencia municipal de obras para la construcción de **PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN PLAZA JUAN SOLER Nº 2 DE ÁGUILAS.**

9.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 03-10-2017. EXPEDIENTE: 2531/41/17 G- 5594/2017. D^a. Concepción Castelo Matrán. Licencia municipal de obras **REFUERZO ESTRUCTURAL EN VOLADIZOS, PILARES Y REPARACIONES SUBSIDIARIAS EN EL EDIFICIO ISAAC PERAL Nº 3 DE ÁGUILAS.**

10.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 23 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



Ayuntamiento de

Águilas

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 09-10-17

Sesión: Ordinaria.

Acta: 12/17

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA nº.
11/2017 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 20-07-2017.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, del pasado 20 de julio 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 EXP.: 2531/38/17 – G-4487/2017. D^a. Carmen Martínez Montes. Licencia municipal de obras para SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN CALLE JACINTO BENAVENTE Nº 20 DE ÁGUILAS.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D^a Carmen Martínez Montes (N.I.F. 26.453.072-J), ha presentado escrito de fecha 5 de junio de 2017, con entrada en Registro el mismo día, en el que solicita licencia de obras para **SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN CALLE JACINTO BENAVENTE Nº 20 DE ÁGUILAS**, al cual adjuntan la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 19 de junio de 2017 D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, ha emitido informe en los siguientes términos:

“En relación con el presente expediente, sobre el asunto de referencia, el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

1/ Que el Proyecto Básico y de Ejecución presentado de “Sustitución de cubierta” en vivienda en Calle Jacinto Benavente, nº 20, **propone actuar sobre elementos estructurales con un grado de intensidad que hace que dicha actuación sea considerada como una obra mayor.**

Se justifica esta actuación de reparación por daños estructurales **en base al Artículo 110 “Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación” de la Ley 13/2015**, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia que se pronuncia en este sentido:

*“1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico **y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público.** Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.”*

2/ Esta actuación **no supone una modificación de los parámetros urbanísticos preexistentes de dicha edificación.**

Por todo lo antes expuesto, el técnico que suscribe en el ámbito de las competencias **informa favorablemente para conceder esta licencia.**



TERCERO.- Con fecha 19 de septiembre de 2017, D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro, Arquitecto Técnico Municipal, 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 6.416'72 €, con una ocupación de la vía pública con contenedor por 3 meses.**

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 19 de septiembre de 2017, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **1.019'23 euros.**

QUINTO.- Con fecha 4 de Octubre de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha 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 de 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 (artículo 110).

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

SEXTO.- Ley 5/95 de 7 de Abril "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

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

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente,



DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D^a Carmen Martínez Montes (N.I.F. 26.453.072-J), licencia municipal de obras para **SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA EN CALLE JACINTO BENAVENTE N° 20 DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto básico y de ejecución visado redactado por el Arquitecto D. Jorge Sotelino Vico; con un presupuesto de ejecución material de **6.416'72 €.**, y **con una ocupación de la vía pública con contenedor por 3 meses.**

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las condiciones genéricas que le resulten de aplicación.

TERCERO.- El titular de la licencia deberá aportar **fianza por importe de 1.019'23 €.** para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.

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 EXP.: 2531/69/16 – G-8491/2016. D^a. Isabel María Martínez Mateo en representación de la Comunidad de Propietarios Calarreona 134. Licencia de obras para **INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL EN EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS SITO EN CALARREONA N° 134 DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D^a Isabel María Martínez Mateo (N.I.F. 23.247.493 – J), en representación de la Comunidad de Propietarios Calarreona 134 (C.I.F. H-30486021), ha presentado escrito de fecha 21 de noviembre de 2016, con entrada en Registro el mismo día, en el que solicita licencia de obras para INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL EN EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS SITO EN CALARREONA N° 134 DE ÁGUILAS, adjuntándose la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, con fecha 14 de junio de 2017, el interesado aporta informe positivo de la Dirección General de Transportes, Costas y Puertos, como subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 7 de agosto de 2017 se emite el siguiente informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

“En contestación a la diligencia del Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística de fecha 16.06.2017, en relación a licencia municipal de obras para la Intervención estructural en edificio de 10 viviendas en Parcela 134 (actualmente “S1”) de la Urb. Calarreona (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa sobre la nueva documentación aportada al expediente.

Una vez estudiada la nueva documentación de proyecto aportada en el Registro General Telemático de este Ayuntamiento con nº 199 y fecha 24.07.2017 se puede informar que en la misma se subsanan los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 05.06.2017 y por lo tanto, el técnico que suscribe el presente concluye:

1/ Se justifica esta actuación de reparación por daños estructurales en base al Artículo 110 “Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación” de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia que se pronuncia en este sentido:

*“1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico y **mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público.** Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del*



medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.”

2/ Esta actuación **no supone una modificación de los parámetros urbanísticos preexistentes de dicha edificación.**

3/ Se deben **adoptar todas las medidas técnicas necesarias y de seguridad para garantizar la estabilidad del edificio** en su estado actual y durante el desarrollo de los trabajos.”

Por todo lo antes expuesto, el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias **informa favorablemente para conceder esta licencia.”**

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 19 de septiembre de 2017, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad por el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 24.712'80 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 3 meses.**

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 19 de septiembre de 2017, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización que afectan a la parcela en la cantidad de **955'27 euros.**

QUINTO.- Con fecha 3 de Octubre de 2017, el jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha 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.- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Protección y Uso Sostenible del Litoral).

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

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, propone la emisión del siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Conceder a D^a Isabel María Martínez Mateo (N.I.F. 23.247.493 – J), en representación de la Comunidad de Propietarios Calarreona 134 (C.I.F. H-30486021), licencia de obras para INTERVENCIÓN ESTRUCTURAL EN EDIFICIO DE 10 VIVIENDAS SITO EN CALARREONA N^o 134 DE ÁGUILAS, conforme al proyecto básico y de ejecución visado, redactado por los Arquitectos D. Luis Sergio Carrillo Martínez y D. Diego José Ruiz López; con un **presupuesto de ejecución material de 24.712'80 €.** y una ocupación de la vía pública con un contenedor durante 3 meses.

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

- 1/ Se justifica esta actuación de reparación por daños estructurales **en base al Artículo 110 “Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación” de la Ley 13/2015,** de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia que se pronuncia en este sentido:

“1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con la



*ordenación territorial y el planeamiento urbanístico y **mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato público.** Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del paisaje y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.”*

2/ Esta actuación **no supone una modificación de los parámetros urbanísticos preexistentes de dicha edificación.**

3/ El interesado deberá **adoptar todas las medidas técnicas necesarias y de seguridad para garantizar la estabilidad del edificio** en su estado actual y durante el desarrollo de los trabajos.

4/ El titular de la licencia deberá formalizar, antes de iniciarse las obras, **fianza por importe de 955'27 euros**, para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.

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 EXP.: 2532/3/17 – G-5576/2017. D^a. Isabel Martos González. Licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS EN CALLE ROMERO DE TORRES Nº 5 DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 28 de junio de 2017, con entrada en Registro el día 6 de julio de 2017, D^a Isabel Martos González (N.I.F. 23.206.804 – B), solicita licencia municipal de obras para DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS EN CALLE ROMERO DE TORRES Nº 5 DE ÁGUILAS, acompañando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Entre la misma figura: proyecto técnico y dirección técnica visada, cuestionario estadístico, estudio de seguridad y salud, y título de propiedad.

SEGUNDO.- Con fecha 12 de septiembre de 2017 se emite informe por el Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier Rollán Sánchez, en los siguientes términos:

“A la vista del expediente 2532/03/17 - 5576/2017, estudiada la documentación aportada y en lo referente exclusivamente a la demolición de UN INMUEBLE en C/Romero de Torres Nº 5, solicitada por Dña. Isabel Martos González el Arquitecto Interino Municipal informa:

1/ Que el documento técnico presentado está compuesto de Proyecto de Demolición de UN INMUEBLE, Estudio Básico de Seguridad y Salud y Estudio de Gestión de Residuos, dando ésta cumplimiento a la Normativa vigente legalmente exigible.

2/ No se encuentra afectado por zona de protección arqueológica.

3/ Según el plano de situación y emplazamiento la solución propuesta para el acceso de vehículos que intervengan en la demolición presenta una serie de actuaciones sobre la vía pública, dichas actuaciones habrán de tenerse en cuenta a los efectos de la valoración de la fianza para posibles daños sobre la vía pública.

4/ Tramitación ambiental: Según el artículo 16 de la Ley 4/2009, el control de las actuaciones que puedan afectar al medio ambiente y no estén sujetas a ninguna de las autorizaciones ambientales autonómicas ni a licencia de actividad, reguladas en este título, pero sí a licencia urbanística, se llevará a cabo por el órgano municipal competente a través de la respectiva licencia, por lo que las demoliciones y derribos al formar parte de un proyecto de obra, se regularán por este artículo, debiendo establecerse en la presente licencia de obras o urbanística, las condiciones y medidas de vigilancia ambientales que sean necesarias para minimizar su incidencia ambiental.

Examinado el Proyecto y resto de documentación técnica no se encuentran objeciones



en lo que se refiere exclusivamente a las obras de demolición, sujeta a las siguientes condiciones y medidas de vigilancia ambientales:

1. Establecimiento de medidas correctoras tendentes a limitar los valores de contaminación acústica a los niveles de “Ordenanza Reguladora de Medio Ambiente, Emisión de Ruidos y Vibraciones y otros aspectos medioambientales de Águilas” para los trabajos temporales como la demolición y solo entre las 8:00 y las 20:00 los equipos empleados no podrán alcanzar, a 5 metros de distancia niveles sonoros, superiores a 80 dBA. (art. 20.1).
2. A que el promotor garantice las operaciones de separación o recogida selectiva proyectadas in situ y justifique la entrega de residuos a gestores autorizados para su valorización y/o eliminación, en cumplimiento de la ordenanza municipal para la adecuada gestión de los residuos de la construcción y demolición.

Asimismo, en la ejecución de la demolición prevista se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se podrá rebajar bajo la cota de rasante de la edificación existente.
- b) La demolición se efectuará conforme a todas las prescripciones del proyecto presentado y siempre bajo la inspección y control del técnico facultativo del mismo.
- c) Se tomarán las medidas de seguridad especificadas en el proyecto y además se cortará el tráfico peatonal en el tramo de acera afectado y se acordonará la calzada en una anchura suficiente.
- d) No se depositarán escombros en calzadas ni aceras.
- e) Se regarán continuamente paredes, forjados, y demás elementos de la obra a demoler así como los escombros resultantes y se construirá una valla de cerramiento del solar inmediatamente después de la demolición y retirada de escombros.
- f) Se deberá dar cuenta con suficiente antelación a la Policía Municipal de la fecha y hora de comienzo del derribo para que ésta adopte las medidas de seguridad pertinentes en cuanto al control protección del tráfico peatonal y rodado en la zona.
- g) Una vez finalizada la obra de derribo deberá notificarse a este Ayuntamiento para que, en su caso, se realicen las inspecciones que se estimen oportunas.
- h) Antes de proceder al derribo, y con la suficiente antelación, deberá dar comunicación a los servicios de electricidad municipales para la retirada de brazos y mangueras de alumbrado público existente en la fachada, quedando claro que una vez realizada la obra deberá quedar el servicio de alumbrado en el mismo sitio en el que se encontraba antes de la demolición.
- i) Igualmente, antes de proceder al derribo debe notificarse a la Empresa Concesionaria del servicio de agua potable, HIDROGEA, con el objeto de que se marquen las medidas de protección necesarias tanto para la red de agua potable como para la de alcantarillado público.
- j) Los trabajos a realizar deberán incluir la reconstrucción de la vía pública en caso de desperfectos (incluido el cerramiento de parcela).

Por todo lo antes descrito y en el ámbito de las competencias del técnico que suscribe el presente informe concluyo que **se puede conceder la licencia solicitada dentro de este expediente.**”



TERCERO.- Con fecha 19 de septiembre de 2017 se emite informe por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro, en el que se fija una **fianza global** de **2.227,33 €.** que comprende tanto la adecuada gestión de los residuos, como las obras de urbanización.

CUARTO.- Con fecha 3 de Octubre de 2017, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los que 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 de 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.- Ordenanza Municipal de Gestión de los Residuos de la Construcción y Demolición.

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

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:



DICTAMEN

PRIMERO.- Conceder a D^a Isabel Martos González (N.I.F. 23.206.804 – B), licencia municipal de obras para DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PLANTAS EN CALLE ROMERO DE TORRES N° 5 DE ÁGUILAS, conforme al proyecto técnico visado, redactado por el Arquitecto D. Agustín Rodríguez Moreno, con un **presupuesto de ejecución material de 6.664'29 €.**

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas que se incorporarán a la misma, así como de las siguientes **condiciones específicas:**

CONDICIONES Y MEDIDAS DE VIGILANCIA AMBIENTALES:

- 1 Establecimiento de medidas correctoras tendentes a limitar los valores de contaminación acústica a los niveles de “Ordenanza Reguladora de Medio Ambiente, Emisión de Ruidos y Vibraciones y otros aspectos medioambientales de Águilas” para los trabajos temporales como la demolición y solo entre las 8:00 y las 20:00 los equipos empleados no podrán alcanzar, a 5 metros de distancia niveles sonoros, superiores a 80 dBA. (art. 20.1).
- 2 El promotor deberá garantizar las operaciones de separación o recogida selectiva proyectadas in situ y **justificar la entrega de residuos a gestores autorizados para su valorización y/o eliminación**, en cumplimiento de la ordenanza municipal para la adecuada gestión de los residuos de la construcción y demolición.

CONDICIONES RESPECTO A LA EJECUCIÓN DE LA DEMOLICIÓN:

1. No se podrá rebajar bajo la cota de rasante de la edificación existente.
2. La demolición se efectuará conforme a todas las prescripciones de la documentación técnica presentada y siempre bajo la inspección y control del técnico facultativo del mismo.
3. Se tomarán las medidas de seguridad especificadas en la documentación técnica presentada, y, en su caso, se cortará el tráfico peatonal en el tramo de acera afectado y se acordonará la calzada en una anchura suficiente. Sin perjuicio de lo anterior, el promotor deberá acreditar la contratación de un **seguro de responsabilidad civil** en cuantía suficiente para posibles casos de accidente.
4. No se depositarán escombros en calzadas ni aceras.
5. Se regarán continuamente paredes, forjados, y demás elementos de la obra a demoler así como los escombros resultantes y se construirá una valla de cerramiento del solar inmediatamente después de la demolición y retirada de escombros.



6. Se deberá dar cuenta con suficiente antelación a la Policía Municipal de la fecha y hora de comienzo del derribo para que ésta adopte las medidas de seguridad pertinentes en cuanto al control protección del tráfico peatonal y rodado en la zona.
7. Una vez finalizada la obra de derribo deberá notificarse a este Ayuntamiento para que, en su caso, se realicen las inspecciones que se estimen oportunas.
8. Antes de proceder al derribo, y con la suficiente antelación, deberá dar comunicación a los servicios de electricidad municipales para la retirada de brazos y mangueras de alumbrado público existente en la fachada, quedando claro que una vez realizada la obra deberá quedar el servicio de alumbrado en el mismo sitio en el que se encontraba antes de la demolición.
9. Igualmente, antes de proceder al derribo debe notificarse a la Empresa Concesionaria del servicio de agua potable, HIDROGEA, con el objeto de que se marquen las medidas de protección necesarias tanto para la red de agua potable como para la de alcantarillado público.
10. Los trabajos a realizar deberán incluir la reconstrucción de la vía pública en caso de desperfectos (incluido el cerramiento de parcela).

TERCERO. El interesado deberá abonar la **tasa municipal** que corresponda en función del presupuesto de ejecución material de las obras, así como la **fianza global** de **2.227,33 €.** que comprende tanto la adecuada gestión de los residuos, como las obras de urbanización.

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 EXP.: 2531/40/17 – G-5148/2017. D. PEDRO ALBERTO GARCÍA VALVERDE. Licencia de obras para ADECUACIÓN DE VIVIENDA A TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS EN CALLE VALENCIA Nº 24 DE ÁGUILAS.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 19 de junio de 2017, con entrada en Registro General el día 21 de junio de 2017, D. Pedro Alberto García Valverde (N.I.F. 23.288.558-T), solicita licencia municipal de obras para ADECUACIÓN DE VIVIENDA A TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS SITO EN CALLE VALENCIA Nº 24 DE ÁGUILAS, acompañando la documentación identificativa y técnica correspondiente (proyecto, dirección técnica, etc.).

SEGUNDO.- Con fecha 9 de agosto de 2017 se emite informe por D. Jorge Janssen Muñoz, Ingeniero Municipal, en los siguientes términos:

“En respuesta a Providencia relativa a requerimiento de informe técnico sobre licencia de obras para adecuación de vivienda a taller mecánico de motocicletas, los técnicos municipales que suscriben informan:

Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 24/02/2017:

* Proyecto básico y de ejecución de obras de “ADECUACIÓN DE VIVIENDA A TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS” y Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el Arquitecto D. Juan Antonio Rubio Morata, visado con fecha 15/06/2017.

* El expediente directamente relacionado nº 2551/73/17 (G-5487/2017) de actividad de taller mecánico de motocicletas, incluye Proyecto de “INSTALACIÓN DE TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS” con entre otros anexos de cumplimiento del reglamento de seguridad contra incendio en establecimientos industriales, competencia de la D.G. de Energía y Actividad Industrial y Minera, memoria ambiental y Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el Arquitecto D. Antonio Diego López Belchi, visado con fecha 20/06/2017.

Examinada la documentación aportada, se observan los siguientes aspectos:

- Se plantea el CAMBIO DE USO y OBRAS DE ADECUACIÓN en vivienda existente de planta baja y cubierta con una superficie construida de 92,50 m² en el estado actual y de 233,35 m² en el estado reformado, con la finalidad de instalar un TALLER DE MOTOCICLETAS (sin cabina de pintura ni servicios de pintura), contemplándose una elevación de planta primera y adecuación interior de la edificación.



Se plantea un edificio que albergará la actividad de taller de motocicletas, compuesto de dos plantas sobre rasante. La planta baja destinada a taller y zona de exposición anexa, albergando la planta primera la zona de almacén y el aseo para uso del personal.

- USO – COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA s/PGOU vigente: La edificación (vivienda/local) se encuentra en zona “C-2: Edificación cerrada en ensanche”, con un uso característico de vivienda colectiva o unifamiliar, siendo compatible el uso solicitado TALLER MECÁNICO, en situaciones B, C y D, por lo que el uso solicitado con una superficie construida de 233,35 m² se considera autorizable (art. 399 del PGOU), con las siguientes condiciones:

La superficie máxima construida será:

Taller propiamente dicho: 100 m² (grado 5): 65,40 m² s/proyecto.

Exposición y servicios administrativos; 100 m² (grado 5): 75,45 m² s/proyecto.

Se prohíben los de chapa y pintura. El proyecto no contempla cabina, ni servicios de pintura.

- [USO – COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA s/PGMO (3ª aprobación provisional): La edificación (vivienda/local) se encuentra en zona “C2b: Edificación cerrada en casco”, con un uso global RESIDENCIAL, recogándose entre los usos compatibles el “ECONOMICO-INDUSTRIAL, salvo los almacenes e industrias en general y los grandes establecimientos industriales”.

PGMO.- Art. 103. Artículo 103. Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta.

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escaparate y excluye los talleres de vehículos. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y dotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.

2. En zonas de uso característico y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de Pequeños Talleres y Almacenes de Venta deberán cumplir las siguientes condiciones: a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona. b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m² o una superficie máxima de taller de 1.000 m², salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros distintos. c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación. **3.** Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos con superficie construida superior a 100 m² de taller propiamente dicho y/o superior a 100 m² de exposición, servicios administrativos o higiénicos, se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en general. ...



Artículo 105. Definición y condiciones particulares de los Talleres de vehículos. 1. Talleres de vehículos, son aquellos dedicados a la reparación en todas sus modalidades: mecánica y electricidad, excepto los dedicados a chapa y pintura y a su mantenimiento: lavado y engrase, con una superficie construida máxima de 100 m² de taller propiamente dicho y/o superficie construida máxima de 100 m² de exposición, servicios administrativos o higiénicos. 2. Se indica en la documentación gráfica del presente Plan, las zonas del casco urbano donde se considera compatible este uso en las plantas bajas de las edificaciones, quedando expresamente prohibidos en locales con fachada a avenida Juan Carlos I y Paseo de la Constitución. ... Superficie construida de taller propiamente dicho: 65,40 m² s/proyecto. Superficie construida de exposición, servicios administrativos o higiénicos: 75,45 m² s/proyecto. Las zonas destinadas a uso de exposición y taller propiamente dicho se encuentran ubicadas en planta baja de la edificación, mientras que la zona de almacén se ubica en la planta primera. El uso solicitado de TALLER MECÁNICO (sin chapa ni pintura), en edificio o parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie construida de 233,35 m², **se considera autorizable** (s/art. 103 y 105 del PGMO en trámite), con la siguiente condición: **La edificación se considerará como parcela independiente como uso exclusivo, quedando imposibilitados otros usos diferentes a los solicitados.**

- **ACTIVIDAD/TRAMITACIÓN AMBIENTAL:** La actividad solicitada al no encontrarse sujeta a autorización ambiental integrada, ni a autorización ambiental sectorial, ni incluida en el ANEXO I. ACTIVIDADES SOMETIDAS A LICENCIA DE ACTIVIDAD de dicha Ley, quedaría sujeta a **declaración responsable de actividad** que deberá presentarse una vez concluidas las obras y las instalaciones necesarias y, en su caso, obtenidas las autorizaciones o realizadas las actuaciones exigidas por la normativa de carácter sectorial aplicables a la instalación o actividad, y antes del inicio de la actividad o fase de explotación. Se formalizará de acuerdo con el modelo aprobado que a tal efecto, que se encontrará disponible en la página web del Ayuntamiento.
- **Vertidos líquidos:** La actividad no se encuentra a priori sujeta a autorización de vertidos al alcantarillado al no contemplar cabina de pintura, ni lavado de vehículos (túneles).

No obstante y aunque el autor del proyecto al describe que si bien los únicos vertidos líquidos corresponden a los de tipo higiénico-sanitarios procedentes del aseo y limpieza del local, no disponiendo de puntos de recogida de agua en el interior del taller para minimizar el riesgo de vertido de aceites y otros contaminantes, en previsión un vertido fortuito o accidental de aceite o gasolina en la zona de lavadero situada en planta baja en el taller, se dispondrá de un separador de hidrocarburos equipado con arqueta de toma de muestras y adjuntando a tal efecto en anexo a proyecto solicitud de autorización de vertido al alcantarillado conforme al apéndice G de la ordenanza municipal. A tenor de lo expuesto por el propio autor del proyecto en relación a la posibilidad de riesgo accidental de vertidos de hidrocarburos, medidas correctoras previstas en el mismo y lo dispuesto en el Decreto 16/1999 de 22 de abril, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al



Alcantarillado, Anexo I, “c) Actividades que no estando incluidas en el apartado a) y b) puedan ocasionar riesgo para los sistemas de saneamiento y depuración”, en relación a someter dichos supuestos a autorización de vertidos, se da traslado de dicha solicitud a la empresa concesionaria HIDROGEA, para emisión de informe dentro del procedimiento de referencia.

Por todo lo anterior, NO se ve inconveniente en CONCEDER la licencia urbanística de obras solicitada, con las consideraciones descritas con anterioridad y la siguientes **PRESCRIPCIONES:**

▣ La autorización del uso solicitado de TALLER MECÁNICO (sin chapa, ni pintura), queda supeditada a la consideración de edificación en parcela independiente como uso exclusivo, no permitiéndose en tales condiciones otros usos diferentes y no compatibles al solicitado.

▣ La actividad según lo indicado con anterioridad quedaría sujeta a tramitar y obtener autorización municipal específica de vertido al alcantarillado con carácter previo al inicio de la actividad/presentación de declaración responsable de actividad, en conformidad igualmente con lo dispuesto en la Ley 4/2009 de PAI modificada,

Artículo 62. Control de los vertidos industriales a la red de saneamiento. 1.... 2. Los vertidos industriales a la red de saneamiento de las actividades sujetas a declaración responsable serán objeto de una autorización municipal específica, siendo de aplicación el Decreto regional nº 16/1999, de 22 de abril, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado. Se entenderá estimada la solicitud de autorización si no ha recaído resolución en el plazo de tres meses desde que haya tenido entrada en el registro del ayuntamiento.”

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 21 de agosto 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 48.374´19 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor 3 meses**.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 21 de agosto de 2017, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **955´27 euros**, a efectos de **fianza**.

QUINTO.- Con fecha 4 de Octubre 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.- Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.

OCTAVO.- Decreto regional nº 16/1999, de 22 de abril, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado.

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

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Conceder a D. Pedro Alberto García Valverde (N.I.F. 23.288.558-T), licencia municipal de obras para ADECUACIÓN DE VIVIENDA A TALLER MECÁNICO DE MOTOCICLETAS SITO EN CALLE VALENCIA Nº 24 DE ÁGUILAS, de conformidad con el proyecto de ejecución visado redactado por el Arquitecto D. Juan Antonio Rubio Morata, con un **presupuesto de ejecución material de 48.374´19 euros y ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 3 meses, que deberá acreditar la formalización de fianza por cuantía de 955´27 euros, previa al inicio de las obras.**

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



*La autorización del uso solicitado de TALLER MECÁNICO (sin chapa, ni pintura), queda supeditada a la consideración de edificación en parcela independiente como uso exclusivo, no permitiéndose en tales condiciones otros usos diferentes y no compatibles al solicitado.

*La actividad, según lo indicado con anterioridad, quedaría sujeta a tramitar y obtener autorización municipal específica de vertido al alcantarillado con carácter previo al inicio de la actividad/presentación de declaración responsable de actividad, en conformidad igualmente con lo dispuesto en la Ley 4/2009 de PAI modificada; lo que requiere el correspondiente informe previo de HIDROGEA. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la citada Ley 4/2009 que dice lo siguiente, en relación con el control de los vertidos industriales a la red de saneamiento.

“1... 2. Los vertidos industriales a la red de saneamiento de las actividades sujetas a declaración responsable serán objeto de una autorización municipal específica, siendo de aplicación el Decreto regional nº 16/1999, de 22 de abril, sobre Vertidos de Aguas Residuales Industriales al Alcantarillado. Se entenderá estimada la solicitud de autorización si no ha recaído resolución en el plazo de tres meses desde que haya tenido entrada en el registro del ayuntamiento.”

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

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



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

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 12-09-2017. EXPEDIENTE: 2531/17/17 G- 2255/2017. D^a. Isabel Montalbán García. Licencia municipal de obras para la construcción de UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA M 7 – 9 Y M7-11 DE “LA FLORIDA” DE ÁGUILAS.

Con la salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes, se TOMA CONOCIMIENTO.

7.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 03-10-2017. EXPEDIENTE: 2531/29/17 G- 3695/2017. D. Pedro Maria Marín López. Licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA M.12-9 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA”.

Con la salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes, se TOMA CONOCIMIENTO.

8.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 03-10-2017. EXPEDIENTE: 2531/39/17 G- 4846/2017. D^a. Manuela Rodríguez Meiriño. Licencia municipal de obras para la construcción de PISCINA PRIVADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA EN PLAZA JUAN SOLER Nº 2 DE ÁGUILAS.

Con la salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes, se TOMA CONOCIMIENTO.

9.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 03-10-2017. EXPEDIENTE: 2531/41/17 G- 5594/2017. D^a. Concepción Castelo Matrán. Licencia municipal de obras REFUERZO ESTRUCTURAL EN VOLADIZOS, PILARES Y REPARACIONES SUBSIDIARIAS EN EL EDIFICIO ISAAC PERAL Nº 3 DE ÁGUILAS.

Con la salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes, se TOMA CONOCIMIENTO.



10.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

D. Francisco Navarro Méndez pregunta sobre los criterios que se utilizan por el Gobierno Municipal para la tramitación de los expedientes de licencias de obras, unas veces con el dictamen previo de la Comisión de Urbanismo, y otras sin dicho dictamen.

D. Tomás Consentino López, aclara que se utilizan criterios de urgencia y de agilidad y eficiencia administrativa, según cada caso.

D. José Cañas García informa que, respecto a los asuntos 6, 7, 8 y 9 del orden del día de la presente sesión, existía la conveniencia de agilizar el expediente nº 9 por razones de seguridad pública y jurídica (“refuerzo estructural en voladizos, pilares y reparaciones subsidiarias en el edificio Isaac Peral nº 3 “), dado que el pasado verano hubo que acometer actuaciones urgentes por motivos de seguridad al encontrarse los balcones del edificio en muy mal estado, estando pendiente de tramitar la concesión de la licencia correspondiente para regularizar el resto de las actuaciones previstas; motivo por el que se aprovechó para tramitar el resto de expedientes que se encontraban ya completos.

Asimismo, informa que la nueva Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 30), ha modificado la regulación del cómputo de los plazos legales administrativos, considerando como días inhábiles también los sábados; lo que obliga a convocar las sesiones ordinarias de la Comisión de Urbanismo de los lunes, como máximo, el miércoles anterior (por aplicación del Reglamento Orgánico de nuestro Ayuntamiento). En estos casos los expedientes cuya documentación se complete a partir del jueves, tendrían que esperar a la siguiente sesión ordinaria de la Comisión (alrededor de 12 días más) con los perjuicios que ello ocasiona a los interesados.