



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Expediente: G-219-2017.

Fecha: 10-7-17

Sesión: Ordinaria.

Acta: 9/2017

Asistentes:

Presidente:

D. Tomas Consentino López.

Vocales:

D^a. Isabel Fernández Martínez.

D. Vicente Ruiz Robles.

D^a. Isabel Maria Soler Hernández.

D. Juan José Asensio Alonso.

D. Isidro Carrasco Martínez.

D^a Isabel Maria Torrente Zorrilla.

Secretario/a:

D. José Cañas García.

D^a M^a Carmen Martínez Muñoz.

Hora de Inicio: 12,00 h

Hora de Terminación: 12,29 h.

En la Ciudad de Águilas siendo el día y la hora reseñados, se inicia la sesión ordinaria en esta Casa Consistorial los Srs. 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.

ORDEN DEL DÍA:

1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR Nº 8 DE FECHA 19 DE JUNIO DE 2017.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/19/17 – G-2688/2017. D. Miguel Ángel Sola Navarro y otros. Licencia de obras para VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN URBANIZACIÓN CALARREONA PARCELA G-22 DE ÁGUILAS.



3.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/34/17 – G-4063/2017. D. Juan López Méndez en representación de POZO SUR S.L. **REMODELACIÓN DE OFICINAS Y MEJORA ENERGÉTICA EN NAVE DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS SITA EN CALLE DON CARNAL N° 11 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL LABRADORCICO”, EN ÁGUILAS.**

4.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 27-6-2017. EXP.: 2531/37/17 – G- 4464/2017. D. Juan José Ruíz López en representación de ASOCIACIÓN RESIDENCIA DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS. Licencia municipal de obras para **AMPLIACIÓN EN RESIDENCIA DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS, SITA EN CALLE CARTAGENA N° 54 DE ÁGUILAS.**

5.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 27-6-2017. EXP.: 2531/18/17 – G- 2684/2017. D^a Marí Carmen Cánovas Ervite. Licencia municipal de obras para **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS A 4 VIVIENDAS Y PISCINA EN CARRETERA DE ÁGUILAS A COPE N° 3 DE CALABARDINA (ÁGUILAS).**

6.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: G- 1062/2017. D. Rafael López Gallego. Solicita **Transferencia de aprovechamiento urbanístico entre las parcelas M3.12 y M9.14 del Sector SUNP-1/1 “La Florida”.**

7.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: G- 1408/2016. Proyecto de Tasación conjunta, redactado por los Servicios Técnicos Municipales para la fijación del justiprecio de los terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del **“Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la Rambla del Cañarete”.**

8.- 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 21 folios, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



Ayuntamiento de

Águilas

ACTA DE LA COMISION ORDINARIA DE URBANISMO

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA
DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria del pasado 19/06/2017, que se aprobó por unanimidad, disponiéndose su transcripción al libro reglamentario.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO Y SECRETARIA DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISION ORDINARIA DE URBANISMO

2.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/19/17 – G-2688/2017. D. Miguel Ángel Sola Navarro y otros. Licencia de obras para **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN URBANIZACIÓN CALARREONA PARCELA G-22 DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito con entrada en Registro Municipal el día 22 de marzo de 2017, D. Miguel Sola Navarro (N.I.F. 23.275.531– Z), D^a Luisa Sánchez Lorca (N.I.F. 23.212.564 – K), D. Julio César Rodríguez González (N.I.F. 74.496.500 – Y) y D^a Victoria Rodríguez Sánchez (N.I.F. 23.051.441 – J) solicitan licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA G – 22 DE URBANIZACIÓN CALARREONA (ÁGUILAS)**, aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, con fecha 7 de junio de 2017, aporta subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 21 de junio de 2017 se emite informe por el Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier Rollán Sánchez, 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 construcción de vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina en la parcela G-22 de la Urbanización Calarreona, el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

En cuanto a la documentación aportada al expediente con fecha 07.06.2017 consistente en Proyecto Básico y de Ejecución de “VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON GARAJE Y PISCINA” en la parcela PARCELA G-22 de la Urbanización Calarreona (Águilas) y una vez estudiada ésta se puede informar que en dicha documentación se subsanan los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 25.04.2017 y por lo tanto, el técnico que suscribe el presente concluye:

1.- HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD:

Cumple las prescripciones de la orden de 29-02-1944 del Ministerio de la Vivienda, B.O.E. de 1 de Marzo de 1.944 y modificaciones del B.O.E. de 24-02-45 sobre "Condiciones Higiénicas Mínimas que han de reunir las viviendas".

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

Cumple la Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.



Igualmente cumple CTE DB-SUA y CTE DB-HS.

3.- URBANISMO:

El proyecto cumple con la Normativa Urbanística de la Revisión Adaptación de P.G.O.U. de Águilas vigente y con la propia del “Plan Parcial Calarreona.”

4.- NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

No se encuentra en zona de protección arqueológica.

5.- AFECCIONES:

No se encuentra incluido en ninguna zona de protección del dominio público.

6.- PROPUESTA:

Por todo lo antes descrito el técnico que suscribe informa que procede la concesión de licencia.”

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 26 de junio 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 125.712 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor 8 meses**.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 26 de junio de 2017, ha emitido informe valorando la fianza para las obras de urbanización en la cantidad de **5.083'50 euros**.

QUINTO.- Con fecha 4 de Julio 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) y Plan Parcial de Calarreona.



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.- 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.- Orden de 29-02-1944 del Ministerio de la Vivienda, B.O.E. de 1 de Marzo de 1.944 y modificaciones del B.O.E. de 24-02-45 sobre "Condiciones Higiénicas Mínimas que han de reunir las viviendas".

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

NOVENO.- Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

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. Miguel Sola Navarro (N.I.F. 23.275.531– Z), D^a Luisa Sánchez Lorca (N.I.F. 23.212.564 – K), D. Julio César Rodríguez González (N.I.F. 74.496.500 – Y) y D^a Victoria Rodríguez Sánchez (N.I.F. 23.051.441 – J) licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA G – 22 DE URBANIZACIÓN CALARREONA (ÁGUILAS)**, conforme al proyecto básico y de ejecución material visado el 30 de mayo de 2017, redactado por el Arquitecto D. Carlos Brugarolas Martínez, con un presupuesto de ejecución material de **125.712 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor 8 meses**.

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:



Ayuntamiento de

Águilas

1ª. Las obras se ajustarán al acta de tira de cuerdas levantada por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro con fecha 27 de junio de 2017, que obra en el expediente.

2ª. El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, la constitución de **fianza** por cuantía de **5.083'50 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 **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.



ACTA DE LA COMISION ORDINARIA DE URBANISMO

3.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: 2531/34/17 – G-4063/2017. D. Juan López Méndez en representación de POZO SUR S.L. **REMODELACIÓN DE OFICINAS Y MEJORA ENERGÉTICA EN NAVE DE PRODUCTOS HORTOFRUTICOLAS SITA EN CALLE DON CARNAL Nº 11 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL LABRADORCICO”, EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 28 de abril de 2017, D. Juan López Méndez (N.I.F. 74.437.398 - Z), en representación de POZO SUR S.L. (C.I.F. B-04112439), solicita licencia municipal de obras para REMODELACIÓN DE OFICINAS Y MEJORA ENERGÉTICA EN NAVE DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS SITA EN CALLE DON CARNAL Nº 11 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL LABRADORCICO”, DE ÁGUILAS; aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2017, aporta proyecto básico y de ejecución visado con fecha 8 de mayo de 2017, en subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 30 de junio de 2017, se emite informe por D. Jorge Janssen Muñoz, Ingeniero Municipal, en los siguientes términos:

“ En Respuesta a Providencia de 23/05/2017 relativa a solicitud de licencia de obra, el Ingeniero Municipal informa: Se aporta la siguiente documentación técnica:

*Proyecto básico y de ejecución de “*REMODELACIÓN DE OFICINAS Y MEJORA ENERGÉTICA*”, redactado por el arquitecto D. Miguel Navarro Martínez, visado con fecha 08/05/2017, así como, Estudio Básico de Seguridad y Salud.

*Presupuesto de ejecución material (s/proyecto): 128.859,45 euros.

Las obras planteadas consisten en remodelar las oficinas existentes en el centro de manipulación de productos hortofrutícolas, con el fin de modernizarlas, actualizarlas y hacerlas más prácticas; mejorar la accesibilidad mediante la instalación de un ascensor para seis personas; ejecución de pérgola en puerta principal de acceso y visera de sombraje para la mejora de eficiencia energética; redistribución de oficinas. Examinada la documentación aportada, **NO se ve inconveniente en CONCEDER la licencia urbanística de obras solicitada**, con la siguiente CONDICIÓN:

- Reforma de rampa de acceso exterior a la edificación: Dicha rampa deberá ejecutarse conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial de accesibilidad, no superando la longitud máxima regulada de tramos de rampa.



NORMATIVA ESTATAL. Código Técnico de la Edificación. Documento Básico SUA. Seguridad de utilización y accesibilidad. Sección SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas. 4.3.1 Pendiente ... 4.3.2 Tramos 1 Los tramos tendrán una longitud de 15 m como máximo, excepto si la rampa pertenece a itinerarios accesibles, en cuyo caso la longitud del tramo será de 9 m, como máximo, así como en las de aparcamientos previstas para circulación de vehículos y de personas, en las cuales no se limita la longitud de los tramos. La anchura útil se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la Sección SI 3 del DB-SI y será, como mínimo, la indicada para escaleras en la tabla 4.1.

NORMATIVA AUTONÓMICA. Orden de fecha 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación

CAPITULO II BARRERAS EN EXTERIORES 6.2.- Rampas. ... Cada 10,00 metros de desarrollo horizontal, al menos, así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán rellanos de 1,50 metros de longitud y anchura mínimas y pendiente no mayor del uno por ciento (1%), para permitir el giro de una silla de ruedas."

TERCERO.- Con fecha 5 de julio 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 128.859,45 €.** , sin ocupación de la vía pública.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 5 de julio de 2017, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **763'17 euros.**

QUINTO.- Con fecha 5 de Julio 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.- 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).

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.- Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (artículos 100.2, 111, 264 y 265).

CUARTO.- Los artículos 9 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

QUINTO.- Ley 2/2017 de 13 de febrero de Medidas Urgentes para la Reactivación de la Actividad Empresarial y del Empleo a través de la Liberalización y de la Supresión de Cargas Burocráticas.

SEXTO.- Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.

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

OCTAVO.- Orden de fecha 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

NOVENO.- 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.

DÉCIMO.- 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).

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

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Juan López Méndez (N.I.F. 74.437.398 - Z), en representación de POZO SUR S.L. (C.I.F. B-04112439), licencia municipal de obras para REMODELACIÓN DE OFICINAS Y MEJORA ENERGÉTICA EN NAVE DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS SITA EN CALLE DON CARNAL Nº 11 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “EL LABRADORCICO”, DE ÁGUILAS de conformidad con el proyecto redactado por D. Miguel Navarro Martínez, Arquitecto, visado con fecha 8/05/2017, con un presupuesto de ejecución material de **128.859,45 €**, **sin ocupación de vía pública.**



SEGUNDO.- La licencia quedará sujeta a las siguientes **condiciones:**

- El titular de la licencia deberá aportar, antes de iniciarse las obras, **fianza por importe de 763'17 €.** para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.
- En relación con la reforma de rampa de acceso exterior a la edificación, la misma deberá ejecutarse conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial de accesibilidad, no superando la longitud máxima regulada de tramos de rampa, en los términos del informe emitido por el Ingeniero Municipal.

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 ORDINARIA DE URBANISMO

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

27-06-2017 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

4.- TOMA DE CONOCIMIENTO DEL ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN EL EXPEDIENTE: 2531/37/17 G- 4464/2017. D. Juan José Ruíz López en representación de ASOCIACIÓN RESIDENCIA DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS. Licencia municipal de obras para **AMPLIACIÓN EN RESIDENCIA DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS, SITA EN CALLE CARTAGENA Nº 54 DE ÁGUILAS.**

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

5.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 27-6-2017: EXP.: 2531/18/17 – G- 2684/2017. D^a Marí Carmen Cánovas Ervite. Licencia municipal de obras para **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO DE 3 VIVIENDAS A 4 VIVIENDAS Y PISCINA EN CARRETERA DE ÁGUILAS A COPE Nº 3 DE CALABARDINA (ÁGUILAS).**

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



ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 10-07-17

Sesión: Ordinaria

Acta: 9/17

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

6.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: G- 1062/2017. D. Rafael López Gallego. Solicita **Transferencia de aprovechamiento urbanístico entre las parcelas M3.12 y M9.14 del Sector SUNP-1/1 “La Florida”.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Mediante escritos de fecha de Registro General de Entrada 10 de febrero de 2017, nº 2515, 10 de abril de 2017, nº 6733 y 8 de mayo de 2017, nº 8465, D, Rafael López Gallego, propietario de dos parcelas en la Urbanización “La Florida” de Águilas, solicita una transferencia de aprovechamiento urbanístico de la parcela M3.12 actualmente con una edificabilidad 1.156’07 a la parcela M9. 14 m2 que actualmente cuenta con una edificabilidad de 744’33 m2. Dicha transferencia de edificabilidad sería de 230.67 m2 resultando una edificabilidad en ambas parcelas de:

M3.12: 925’40 m2

M9.14: 975’00 m2

SEGUNDO: Con fecha 18 de abril de 2017, el arquitecto interino informa lo siguiente:

“La transferencia de aprovechamiento de la parcela M-3.12 a la M-9.14 propuesta consiste en:

Transferir una edificabilidad de 230,67 m2 de la parcela M-3.12 a la M-9.14, siendo las edificabilidades actuales:

Parcela M-3.12 pasa a tener una edificabilidad de 1156,07m2.

Parcela M-9.14 pasa a tener una edificabilidad de 744,33m2.

Quedando las edificabilidades de dichas parcelas de la siguiente manera:



Parcela M-3.12 pasa a tener una edificabilidad de 926,07m2.

Parcela M-9.14 pasa a tener una edificabilidad de 975,00m2.

Se mantienen el resto de parámetros de edificación, es decir, ocupación, retranqueos y alturas.

No obstante, se detecta un error en la suma total de las cuotas de participación de dichas parcelas sobre el total de la urbanización pues esta no es igual en la propuesta (2,2467%) respecto a lo vigente actualmente (2,5070%), la suma de ambas ha de ser un invariable en este proceso de transferencia de aprovechamiento urbanístico.

Informe:

Lo solicitado no supone una modificación del uso particular de las parcelas que actualmente tienen pues ambas son de la ordenanza de “Residencial plurifamiliar de baja densidad” para un tipo de edificación adosada o agrupada, sin embargo, si supone una modificación del coeficiente que define la edificabilidad manteniendo el resto de parámetros urbanísticos.

Considero que, como ya se hizo en varios casos anteriores en este mismo sector, puede aceptarse este tipo de transferencias, considerándolas como un cambio en el proyecto de reparcelación.

También se considera que habría de dar un trámite de audiencia al propietario de la parcela colindante que pueda sentirse afectado por el incremento de edificabilidad que se propone, esta parcela es la 14 de la misma manzana 9.

No veo inconveniente en que se acepten los planteamientos indicados y que se produzcan los correspondientes cambios en la reparcelación.

No obstante se le debe solicitar al promotor de este expediente que subsane lo reflejado en este informe aportando:

1/ Cuadro comparativo y justificativo del cuadro de las condiciones del estado vigente de las parcelas y de las propuestas.

2/ Fichas de reparcelación de las dos parcelas afectadas propuestas corregidas para su constancia en el Ayuntamiento y en el Registro de la Propiedad.”

TERCERO: Con fecha 22 de junio de 2017 el arquitecto interino emite informe que



copiado a la letra dice lo siguiente:

“La nueva documentación aportada consiste en:

1/ *Cuadro comparativo y justificativo del cuadro de las condiciones del estado vigente de las parcelas y de la propuesta:*

	VIGENTE			PROPUESTA		
	PARC. M9.14	PARC. M3.12	TOTALES	PARC. M9.14	PARC. M3.12	TOTALES
C. PARTIC. %	0,965	1,542	2,507	1,268	1,239	2,507
EDIFIC. M2	744,33	1.156,07	1.900,40	975,00	925,40	1.900,40
EDIFIC. %	0,677	0,578	1,255	0,886	0,462	1,348
GTOS. CLP €	97.165,68	170.254,54	267.420,22	135.256,81	132.163,41	267.420,22
VALOR €	769.622,00	1.348.538,20	2.118.160,20	1.072.176,00	1.045.984,20	2.118.160,20
SUP. TERRENO	1.099,46	2.000,00	3.099,46	1.099,46	2.000,00	3.099,46

2/ *Fichas de reparcelación de las dos parcelas afectadas propuestas corregidas para su constancia en el Ayuntamiento y en el Registro de la Propiedad, dicha documentación cumple con lo requerido en mi anterior informe en este expediente de fecha 18/04/2017 y por lo tanto, considero que, como ya se hizo en varios casos anteriores en este mismo sector, puede aceptarse este tipo de transferencias, considerándolas como un cambio en el proyecto de reparcelación.*

También se considera que habría que dar un trámite de audiencia al propietario de la parcela colindante que pueda sentirse afectado por el incremento de edificabilidad que se propone, esta parcela es la 13 de la misma manzana 9.

*No veo inconveniente en que se acepten los planteamientos indicados y que se produzcan los correspondientes cambios en la reparcelación **informándose favorablemente** en los términos descritos en el presente documento.”*

CUARTO: La Jefa de la Sección de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística ha emitido informe el pasado 5 de julio de 2017.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Las transferencias de aprovechamiento urbanístico se consideran meras técnicas de gestión urbanística de aprovechamiento, lo que trata es de corregir los desajustes de aprovechamiento que se producen en unas parcelas, a fin de que puedan compensar el



defecto sufrido en una, con el excedente de la otra, responden, por tanto, a la necesidad de hacer efectivo en suelo urbano el principio de redistribución de cargas y beneficios

Segundo.- Estos ajustes de aprovechamiento, pues ser considerados como reparcelaciones discontinuas. Por tanto su tramitación sería la misma que la contemplada en el artículo 202 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, para la elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación

En base a lo expuesto anteriormente, la Comisión Informativa de Urbanismo y Ordenación del Territorio, propone el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO: Aprobar inicialmente la transferencia de aprovechamiento solicitado por D. Rafael López Gallego consistente en transferir una edificabilidad de 230'67 m² de la parcela M3.12 actualmente con una edificabilidad de 1.156'07 m² a la parcela M9.14 m² que actualmente cuenta con una edificabilidad de 744'33 m², quedando las edificabilidades de dichas parcelas de la siguiente manera:

- Parcela M.3.12 pasa a tener una edificabilidad de 925'40 m²
- Parcela M.9.14 pasa a tener una edificabilidad de 975'00 m².

SEGUNDO: Someter dichas transferencias de aprovechamiento a información pública durante veinte días, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento, y notificar individualizadamente a los titulares que consten en el proyecto.

Previa deliberación de los señores asistentes, por unanimidad se dictamina en sentido favorable la propuesta de resolución.

El anterior dictamen se eleva al **SR. TENIENTE DE ALCALDE**



ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 10-07-17

Sesión: Ordinaria

Acta: 9/17

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

7.- DICTAMINAR SOBRE EXP.: G- 1408/2016. Proyecto de Tasación conjunta, redactado por los Servicios Técnicos Municipales para la fijación del justiprecio de los terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del **“Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la Rambla del Cañarete”**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Águilas, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2016, aprobó la incoación de expediente de expropiación forzosa de los terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del “Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la rambla del Cañarete”, adoptando el siguiente acuerdo:

1) Declarar la utilidad pública o interés social y la necesidad de ocupación del fin a que deban afectarse los terrenos objeto de expropiación (terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del “Proyecto de adecuación de margen izquierda del cauce de la rambla del Cañarete”), que en este caso está implícito en la aprobación del planeamiento general y planeamiento parcial de desarrollo, en concreto el denominado como sector SUP CH-2 ‘La Loma II’, que es colindante en el SNU-3 de la rambla del Cañarete por su parte suroeste.

2) Formular la siguiente relación de propietarios, fincas y derechos objeto de expropiación:

—Situación: Diputación del Charcón, término municipal de Águilas, hacienda conocida por la del Cañarete.

—Clasificación del suelo: SNU-3 “suelo no urbanizable de protección de cauces”.

—Datos registrales: inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 2.084, libro 391, número 41.037, libre de cargas.

—Datos catastrales: 30003A021001250000XO.

—30003A021000850000XG.



—Superficie útil: 4.742,75 m².

—Linderos:

Sureste: carretera José Roldán de la urbanización del Plan Parcial SUP CH-2 'La Loma II'.

Suroeste: dominio público hidráulico de la rambla del Cañarete.

Noroeste: carretera RM-323.

—Titulares: María Josefa, Eloísa y José Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma, por terceras e iguales partes indivisas.

Y de conformidad con el artículo 199.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, se somete a información pública por plazo de quince días.

SEGUNDO.- El referido acuerdo se publicó en el diario 'La Verdad' (18-04-16), en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (22-04-16), en el tablón de edictos del Ayuntamiento (11-04-16), y se notificó personal e individualmente el acuerdo a los propietarios, para que durante el plazo de quince días pudieran formular cuantas alegaciones estimasen oportunas.

Al intentar la notificación a D.^a María Josefa y D.^a Eloísa Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma, como propietarios de los terrenos afectados por el documento "Refundido del proyecto de adecuación de margen izquierda del cauce de la rambla del Cañarete a su paso por el Plan Parcial SUP CH-2 'La Loma II de Águilas', en sus domicilios conocidos, y no poderse practicar las mismas, se publicó el acuerdo del Pleno Corporativo en el Boletín Oficial del Estado el 30-05-2016

TERCERO.- Durante el trámite de información pública concedido se presentaron los siguientes escritos de alegaciones;

-Escrito presentado con fecha de Registro General de Entrada de 6 de mayo de 2016, nº 7855 por D^a Isabel Zarauz García.

-Escrito presentado con fecha de Registro General de Entrada 10 de mayo de 2016, nº 8129, en calidad de apoderado de D^a Ana M^a Arcas Zarauz.

-Escrito presentado con fecha de Registro General de Entrada 25 de mayo de 2016, nº 9218, por D^a Isabel Zarauz García, actuando en sí misma y en representación de D^a María Nieves Zarauz García, D. José María Zarauz García, D. Luis Hilla Zarauz y D^a Eloisa Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma.

CUARTO.- Con fecha 30 de mayo de 2016 fue notificado al fiscal decano de Lorca el acuerdo del Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Águilas, en sesión celebrada el 29 de marzo de 2016, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice lo siguiente: "se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo 18, no comparecieran en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieran incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa".

En este caso no se han podido practicar las notificaciones a D.^a M.^a Josefa y D.^a Eloísa Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma, como propietarios de los terrenos afectados por el documento refundido del "Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la rambla del



Cañarete a su paso por el Plan Parcial SUP CH-2 La Loma II de Águilas”, en sus domicilios conocidos (D.^a M.^a Josefa Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma, paseo Virgen del Puerto n.º 35 de Madrid, y D.^a Eloísa Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma en calle Lillo n.º 32 de Madrid), y al parecer se va a proceder a instar la incapacitación judicial de D.^a Eloísa Zarauz Marcilla de Teruel Moctezuma.

QUINTO.- El Pleno Corporativo en sesión celebrada el 28 de junio de 2016, acuerda desestimar las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública, al no acreditar los alegantes que sean titulares del bien objeto del procedimiento expropiatorio, ya que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, para la determinación de los propietarios de bienes o titulares de derechos en un polígono de expropiación, se estará a lo que resulte de los registros públicos. En este sentido se pronuncia el artículo 43 del 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.

En el referido Pleno se aprueba definitivamente la relación de propietarios, bienes y derechos de los terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del “Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la Rambla del Cañarete” y se publica el acuerdo en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (22/07/2016, página 23486, número 169) y en uno de los periódicos de la mayor difusión regional, con notificación personal a quienes figuran como titulares de derechos afectados por la expropiación, según lo previsto en el artículo 21 de la Ley de Expropiación Forzosa y artículo 199 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, y en el Boletín Oficial del Estado (29-08-16, página 1, número 205), al intentarse la notificación a los propietarios de los terrenos afectados por el objeto expropiatorio, y no poderse practicar la misma (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

SEXTO: La Comisión Informativa de urbanismo celebrada el día 3 de octubre de 2016, dictaminó por mayoría absoluta de los señores asistentes aplicar el procedimiento de tasación conjunta para la fijación del justiprecio de los terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del “Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la Rambla del Cañarete”, así como encargar la redacción del proyecto de tasación conjunto al Arquitecto interino D. Francisco Javier Rollán Sánchez, debiendo elaborarlo con el contenido previsto en el artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística.

SÉPTIMO: El Arquitecto interino con fecha 5 de julio de 2017, elabora el proyecto de tasación conjunta, con la documentación definida en el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OCTAVO: La Jefa de la Sección de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística ha emitido informe el pasado 5 de julio de 2017.

A estos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto



3288/1978, de 25 de agosto.

- Artículo 43.1 del 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.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

1) Los documentos que contiene el procedimiento de tasación conjunta se encuentran definidos en el artículo 202.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y son los siguientes:

- a) Determinación del polígono, según la delimitación, ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación, a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2000 a 1.5000.
- b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
- c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en la que se contendrán no solo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
- d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2) El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que **concerniente** a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el BOE, en el BORM, y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de la notificación.

- 3) Informe de la administración expropiante.
- 4) Aprobación del proyecto por el Ayuntamiento.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación habilitará para proceder a la ocupación de la finca y producirá los efectos previstos en los números 6, 7, 8 y el art. 2 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración, en su caso, por el Jurado Provincial de Expropiación y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio.

5) Notificación de la resolución aprobatoria a los afectados, confiriéndoles un término de 20 días para poder manifestar su disconformidad con la valoración. Hay que distinguir dos supuestos:



-En caso de no haberse formulado oposición, se entiende fijado definitivamente el justiprecio.

-Si por el contrario, se formula oposición, se dará traslado del expediente al Jurado Provincial de expropiación, a efectos de fijar justiprecio, de acuerdo con los criterios de valoración previsto en el título V del 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.

En base a lo expuesto anteriormente, la Comisión Informativa de Urbanismo y Ordenación del Territorio, propone el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO: Iniciar el procedimiento de expropiación por tasación conjunta para la fijación del justiprecio de los terrenos necesarios para llevar a cabo la ejecución del “Proyecto de adecuación de la margen izquierda del cauce de la Rambla del Cañarete”, redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

SEGUNDO: Someter a información pública el referido proyecto de expropiación durante el plazo de un mes a través de los oportunos anuncios en el Boletín Oficial del Estado, en el BORM, y en un periódico de los de mayor circulación de la Región, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones, observaciones y reclamaciones que estimen oportunas, especialmente en cuanto a la titularidad y valoración de sus derechos.

TERCERO: Notificar individualmente las tasaciones a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

Previa deliberación de los señores asistentes, por unanimidad se dictamina en sentido favorable la propuesta de resolución.

El anterior dictamen se eleva al **PLENO**.