

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 12-03-2018

Sesión: Ordinaria **Acta:** 4/2018

Asistentes:

Presidente:

D. Tomás Consentino López.

Vocales:

D. Ginés Desiderio Navarro

Aragoneses.

D^a. Isabel Fernández Martínez.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D. Isidro Carrasco Martinez.

D^a Isabel María Torrente Zorrilla.

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:28 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 Nº 3 DE FECHA 6 DE MARZO 2018.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/24/17 G- 3264/2017. D. Juan José López López, en representación de LOOJE AGUILAS S.L. Licencia municipal de obras provisionales para la construcción de **NAVE INDUSTRIAL HORTOFRUTICOLA EN DOS FASES EN POLIGONO 36 PARCELA 168 FINCA LA PILICA EN ÁGUILAS.**

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/67/2017 G-9264/2017. D. Marco Geiger del Hoyo. Licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SOTANO Y PISCINA EN CALLE CANALICAS Nº 1 DE URBANIZACIÓN LA COLA EN CALABARDINA EN ÁGUILAS.

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/04/2018 G-622/2018. D^a. Florentina Casanova Miras. Licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN PARCELA M8-12 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA” EN ÁGUILAS.

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/45/2017 G-6730/2017. D. David Abram en representación de la mercantil LAS PRIMICIAS SAT. Licencia municipal de obras para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA USO AGRÍCOLA EN POLÍGONO 40, PARCELA 12 , PARAJE LOS MELENCHONES EN 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 40 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 12-03-18

Sesión: Ordinaria.

Acta: 4/18

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA nº.
3/2018 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 6-03-2018.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, del pasado 6 de Marzo de 2018, 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: 2531/24/17 G- 3264/2017. D. Juan José López López, en representación de LOOIJE AGUILAS S.L. Licencia municipal de obras provisionales para la construcción de **NAVE INDUSTRIAL HORTOFRUTICOLA EN DOS FASES EN POLIGONO 36 PARCELA 168 FINCA LA PILICA EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito con Entrada en el Registro General de este Ayuntamiento de fecha 24 de Abril de 2017, D. Juan José López López (N.I.F. 23.260.021-Y), en representación de LOOIJE AGUILAS S.L. (B-73000259), solicita licencia municipal de obras para la construcción de **NAVE PARA EMPRESA HORTOFRUTICOLA**, acompañando la documentación identificativa y técnica correspondiente (proyecto, dirección técnica, etc.).

SEGUNDO.- Con fechas posteriores 3 de Mayo, 6 y 7 de Junio de 2017, por el interesado se presenta documentación adicional a fin de completar el expediente.

TERCERO.- Por el Sr. Ingeniero Municipal con fecha 1 de Agosto de 2018, se emite informe en los siguientes términos:

“ En relación a requerimiento de informe técnico sobre licencia de construcción de nave agrícola, los técnicos municipales que suscriben informan: Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 24/04/2017:

- Estudio geotécnico para proyecto de nave industrial, realizado por la mercantil “INGENIERÍA, ASISTENCIA Y CONTROL, S.L.” y suscrito por el geólogo, D. Antonio López Ramírez, visado con fecha 18/10/2016.

-Proyecto de “**CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA**”, redactado por el ingeniero técnico industrial D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 21/04/2017.

Con fecha de R.G. de entrada de 03/05/2017, se presenta lo siguiente:

- Oficio (referencia: AZP-294/2016) con fecha 01/12/2016 del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Segura, Comisaría de Aguas, relativo a solicitud de construcción de nave en zona de policía de la rambla del Labradorcico en el término municipal de Águilas (Murcia), en sentido de **AUTORIZAR** dicha construcción con condiciones para una superficie de 501,32 m2 en zona de policía de ramblas,

sin que exista afección a la zona de inundabilidad de 500 años, con condiciones.

- Informe de la empresa concesionaria del ciclo integral del agua – Hidrogea, con fecha 22/02/2016, relativo a la disponibilidad de suministro de agua y saneamiento desde la red municipal existente, en sentido que se encuentra disponible en las proximidades de la parcela, siendo necesario la ampliación de la infraestructura existente de agua y alcantarillado, manteniendo las características de diámetro y calidades. Para la red de pluviales, no se considera necesaria la ampliación de la red existente de 800 mm., pudiendo acometer mediante imbornales a dicha red.

- Convenio entre LOOIJE ÁGUILAS y TELEFÓNICA DE ESPAÑA SAU para la ejecución del soterramiento de infraestructuras de telecomunicaciones con fecha 06/10/2016.

- Propuesta de condiciones técnico-económicas (referencia: 9033531385) de la compañía distribuidora de energía eléctrica IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA SAU, con aceptación de punto de conexión con fecha 21/09/2016 para una potencia solicitada de 300 kW./20.000 V.

Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 06-07/06/2017:

- Escrito en el que se aclara que la licencia solicitada es para un USO PROVISIONAL por un plazo de 30 años, comprometiéndose la mercantil LOIJE AGUILAS a la suspensión del uso o demolición de las obras cuando el Ayuntamiento, motivadamente lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.

- Anexo a Proyecto visado con fecha 07/06/2017, en los que otros aspectos se alude al carácter provisional y desmontable del uso y obras solicitadas.

Examinado la documentación aportada y sin perjuicio de la posterior evaluación del cumplimiento de las exigencias y condiciones de competencia municipal, se observa el siguiente aspecto:

- Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia (DyPOTLRM):

Parte de la edificación (aparcamientos, zona de muelle de carga, expedición, cámara frigorífica y parte de la zona de oficinas), se encuentra dentro del **suelo con protección de cauces** de la DyPOTLRM, sin que exista informe sectorial al respecto, aunque si cuenta con informe sectorial favorable del órgano de Cuenca (CHS).

El anexo V de la normativa de la DyPOTLRM, establece el REGIMEN DE USOS EN LOS SUELOS PROTEGIDOS POR EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL, tanto para usos del suelo agrario (cuyo uso se encuentra CONDICIONADO a la Ordenación Territorial y Sectorial y Planificación Municipal), como el uso industrial (PROHIBIDO), entre otros. A la vista de lo descrito con anterioridad, los técnicos que suscriben entienden que debe con carácter previo, darse **traslado al órgano autonómico competente en Ordenación del Territorio, a efectos proceder a la evaluación por dicha administración sobre la compatibilidad de uso de la parte de la obra, instalaciones y actividad de carácter PROVISIONAL solicitadas y afectadas por el suelo con protección de cauces (aparcamientos, zona de muelle de carga, expedición, cámara frigorífica y parte de la zona de oficinas, etc.), así como pronunciamiento en caso de no considerarse compatible sobre la tramitación a seguir.**

Nota: Debe trasladarse igualmente al órgano autonómico competente en Ordenación del Territorio, copia del Oficio (referencia: AZP-294/2016) con fecha 01/12/2016 del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Segura, Comisaría de Aguas, relativo a solicitud de construcción de nave en zona de policía de la rambla del Labradorcico en el término municipal de Águilas (Murcia), en sentido de AUTORIZAR dicha construcción con condiciones para una superficie de 501,32 m2 en zona de policía de ramblas, sin que exista afección a la zona de inundabilidad de 500 años, con condiciones.”

CUARTO.- Con fecha 2 de Agosto de 2017, se remite oficio a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, solicitando informe previo sobre compatibilidad de los usos provisionales respecto al citado expediente.

QUINTO.- Con fecha 8 de Agosto de 2017, se presenta nueva documentación de Modificación del proyecto en lo que respecta a las oficinas, y se solicita licencia de obras provisionales, en base al artículo 263 y siguientes de la LEY 13/2015 DE 30 DE MARZO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

SEXTO.- Con fecha 22 de Diciembre de 2017, se presenta nuevo escrito manifestando que el proyecto ha sido redactado por el Sr. Ingeniero D. Elias Barnés y las obras se realizarán bajo su dirección técnica con un presupuesto de 1.456.121,85 .-€ y en DOS FASES, aclarando que solicitan LICENCIA DE OBRAS PROVISIONAL. Además aportan el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda. A este escrito le acompaña el Proyecto Básico de CONSTRUCCIÓN NAVE INDUSTRIAL EN DOS FASES JUNTO AL POLIGONO INDUSTRIAL DE ÁGUILAS, CAMINO DEL LABRADORDICO, FINCA LA PILICA EN POLIGONO 36, PARCELA 168 DE ÁGUILAS con fecha de Visado 19 de Diciembre 2017.

SEPTIMO.- Con fecha 5 y 15 de Febrero de 2018, se aporta documentación complementaria al proyecto por el interesado.

NOVENO.- Con fecha 15 de Febrero de 2018, se recibe en este Ayuntamiento el informe emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda.

DÉCIMO.- El 23 de Febrero de 2018 se emite informe por los Servicios Técnicos Municipales, firmado por el Sr. Ingeniero y Sr. Arquitecto Municipal, que literalmente se transcribe:

En relación a requerimiento de informe técnico sobre licencia de construcción de nave agrícola, los técnicos municipales que suscriben informan:

Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 24/04/2017:

- Estudio geotécnico para proyecto de nave industrial, realizado por la mercantil "INGENIERÍA, ASISTENCIA Y CONTROL, S.L." y suscrito por el geólogo, D. Antonio López Ramírez, visado con fecha con fecha 18/10/2016.
- Proyecto de "CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA", redactado por el ingeniero técnico industrial D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 21/04/2017.

Con fecha de R.G. de entrada de 03/05/2017, se presenta lo siguiente:

- Oficio (referencia: AZP-294/2016) con fecha 01/12/2016 del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Segura, Comisaría de Aguas, relativo a solicitud de construcción de nave en zona de policía de la rambla del Labradorcico en el término municipal de Águilas (Murcia), en sentido de AUTORIZAR dicha construcción con condiciones para una superficie de 501,32 m2 en zona de policía de ramblas, sin que exista afección a la zona de inundabilidad de 500 años.
- Informe de la empresa concesionaria del ciclo integral del agua - Hidrogea, con fecha 22/02/2016, relativo a la disponibilidad de suministro de agua y saneamiento desde la red municipal existente, en sentido que se encuentra disponible en las proximidades de la parcela, siendo necesario la ampliación de la infraestructura existente de agua y alcantarillado, manteniendo las características de diámetro y calidades. Para la red de pluviales, no se considera necesaria la ampliación de la red existente de 800 mm., pudiendo acometer mediante imbornales a dicha red.
- Convenio entre LOIJEE ÁGUILAS y TELEFÓNICA DE ESPAÑA SAU para la ejecución del soterramiento de infraestructuras de telecomunicaciones con fecha 06/10/2016.
- Propuesta de condiciones técnico-económicas (referencia: 9033531385) de la compañía distribuidora de energía eléctrica IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA SAU, con aceptación de punto de conexión con fecha 21/09/2016 para una potencia solicitada de 300 kW./20.000 V.

Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 06-07/06/2017:

- Escrito en el que se aclara que la licencia solicitada es para un USO PROVISIONAL por un plazo de 30 años, comprometiéndose la mercantil LOIJE AGUILAS a la suspensión del uso o demolición de las obras cuando el Ayuntamiento, motivadamente lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.
- Anexo a Proyecto visado con fecha 07/06/2017, en los que otros aspectos se alude al carácter provisional y desmontable del uso y obras solicitadas.

Con fecha de R.G. de entrada de 22/09/2017, se presenta lo siguiente:

- Acuse de recibo de la Consejería de Presidencias y Fomento, D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, notificando con inicio de expediente para emisión de informe técnico (expediente n°: 84/2017 – SNU).

Con fecha de R.G. de entrada de 15/02/2018, se presenta lo siguiente:

- INFORME DE USO PROVISIONAL de la Consejería de Presidencias y Fomento, D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, (expediente n°: 84/2017 – SNU), con fecha de 13/02/2018, en relación a que:
 - o Los instrumentos de ordenación territorial vigentes, determinaciones de las DPOTSI de la región de Murcia, así como, por extensión, las DPOT del Litoral de la Región de Murcia, no regulan o no son exigibles a los usos y obras de carácter provisional previstos en el art. 111 de la LOTURM.
Si bien en este tipo de suelo no es exigible el informe previo de la D.G. competente en urbanismo, como ocurre en suelo no urbanizable, se hace llamada de atención de parte de las prescripciones del citado art. 111 de la LOTURM, en concreto en lo relativo a la justificación del carácter no permanente de la actuación, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.
 - o Recoge que en base a informe publicado en SITMURCIA mediante resolución de la D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de 21/07/2016, las DPOTSI no resultan de aplicación a los usos provisionales, no siendo un requisito para la autorización de usos provisionales la fijación de un plazo. Asimismo, la prohibición de usos, obras o instalaciones provisionales por el planeamiento, legislación sectorial y ordenación territorial debe ser expresa con carácter de provisional para que no puedan ser admitidos.
 - o Se informa que para la actuación prevista en suelo no urbanizable de protección específica, solo podrá admitirse la construcción de la nave cuando resulte conforme con los instrumentos de ordenación territorial, específicos de protección y legislación sectorial específica, siendo el competente para su autorización el Ayuntamiento.

Con fecha de R.G. de entrada de 22/12/2017, se presenta lo siguiente:

- El escrito presentado describe que las obras se realizarán conforme al proyecto básico redactado en DOS FASES. Una primera fase en un tiempo máximo de 8 meses, a partir de la obtención de la Licencia Municipal de Obras. Para la segunda Fase se prevé una duración de 3 años vista.
- PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL EN DOS FASES redactado por ingeniero técnico industrial, D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 19/12/2017.

Examinada la documentación aportada, se observa los siguientes aspectos:

- Se plantea una construcción de nave para uso de INDUSTRIA HORTOFRUTÍCOLA en DOS FASES, con una superficie construida total de 5.906,54 m², 4.294,92 m² en la FASE 1 y 1.611,62 m² en la FASE 2, sobre una parcela de 19.818,60 m², con una ocupación total declarada de 5.676,54 m² del 29% y una edificabilidad de 0,30 m²/m². Se modifica la distribución respecto a las versiones proyectadas y presentadas con anterioridad.
- Se indica en anexo en relación a su carácter DESMONTABLE y PROVISIONAL lo siguiente:

“El suelo donde se pretenden ejecutar las obras está clasificado como SUNP, por lo tanto el uso y las obras serán de carácter provisional. La estructura de la nave es metálica atornillada, se puede considerar desmontable. Tal y como viene reflejado en los planos de estructura metálica en el proyecto.”

“El titular, en documento adjunto, se comprometerá a la suspensión del uso o demolición y desmontaje de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.”
- Se indica que *“Como justificación del cumplimiento del REAL DECRETO 1254/1999 de 16 de julio por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se informa de que el caso de la actividad del presente proyecto “INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA”, NO LE ES DE APLICACION ya que NO EXISTEN sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I”.* Si bien es de señalar que el R.D. 1254/1999 se encuentra actualmente derogado y sustituido por el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Se describe que *“La actividad descrita estará sujeta a Licencia de Actividad por parte del Excmo. Ayuntamiento de Águilas, que posteriormente se solicitará aportando los documentos necesarios, así como la necesaria autorización municipal específica de vertido al alcantarillado”.*
- El proyecto plantea una construcción en 2 fases:

La construcción se desarrollará en dos fases perfectamente diferenciadas, la primera fase (FASE 1) constará de la construcción del edificio de oficinas, las cámaras frigoríficas y zona de producción y la zona de recepción de producto.

Es en esta primera fase donde se realizarán todas las obras de urbanización de la parcela.

En la actualidad la parcela se ha provisto de energía eléctrica en media y baja tensión, servicio de telefonía y conexión con las redes municipales de agua y saneamiento, todo ello con cargo a la propiedad de la parcela.

Posteriormente, en la FASE 2, se construirá el resto de nave, con la finalidad de albergar el producto que llega de campo, ya que las previsiones de crecimiento de la empresa en los próximos 3 años, duplicarán la cantidad de tomate cherry producido y será necesario más espacio previo la clasificación y envasado del producto.

La zona de nave industrial se realizará con estructura metálica atornillada, de tal modo que se puede considerar desmontable.

4.- FASES DE EJECUCION.

Se prevé la ejecución material de las obras objeto del presente Proyecto en dos FASES diferenciadas de construcción. La primera Fase en un tiempo máximo de 8 meses, a partir de la obtención de la preceptiva Licencia Municipal de Obras, a otorgar por el Excmo. Ayuntamiento de AGUILAS, no dando comienzo las Obras sin este requisito, que habrá que comunicarlo por escrito al Técnico Director de las Obras. Para la segunda Fase se prevé una duración de 3 años vista.

- Dotación de aparcamientos: 68 vehículos para el personal, 60 turismos y 8 motocicletas, aparte de la zona de parcela destinada a los vehículos industriales de la factoría. Cumple normativa.
- Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral y del Suelo Industrial de la Región de Murcia (DyPOTLRM):
Parte de la edificación se ubica en suelo con protección de cauces, si bien cuenta con informe sectorial con fecha 13/02/2018 de la D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda (descrito en apartado anteriores), en relación entre otros aspectos a que las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral y del Suelo Industrial de la Región de Murcia no resultan exigibles a los usos y obras provisionales.
Por otra parte cuenta aunque si cuenta con informe sectorial favorable del órgano de Cuenca (CHS), en la zona de afección de la rambla o cauce.

1/ Objeciones sobre cumplimiento de PGOU:

- Debe cumplirse el art. 215.4 del PGOU “Las puertas comunes de acceso abrirán hacia el exterior sin invadir la vía pública”.
- ACCESIBILIDAD: No se justifica el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, CTE DB-SUA, Orden 15/10/1991 sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación. El plano nº 02 no detalla y justifica la existencia de itinerarios accesibles y el cumplimiento

de la normativa de accesibilidad (se observa una rampa con una pendientes del 11% y una longitud de 12 metros).

6.2.- Rampas (Orden 15/10/1991).

Las rampas peatonales exteriores tendrán una anchura libre mínima de 1,50 metros en itinerarios adaptados y 1,20 metros en itinerarios practicables. Siempre que las circunstancias lo permitan, la anchura será mayor de 1,80 metros, para facilitar el cruce de dos sillas de ruedas.

Cuando existan obstáculos puntuales, como postes de alumbrado o señalización u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre mínima de 1,20 metros.

La pendiente longitudinal máxima será del seis por ciento (6%) en itinerarios adaptados, y del ocho por ciento (8%) en itinerarios practicables.

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. La sección transversal de los tramos rectos será siempre horizontal. En tramos curvos la pendiente transversal será no mayor del dos por ciento (2%).

- No se contempla en el proyecto presentado la ampliación de la infraestructura existente de agua y alcantarillado, manteniendo las características de diámetro y calidades, hasta la red municipal de suministro de agua y saneamiento existente en las proximidades de la parcela, tal como se recoge en el informe de la empresa concesionaria del ciclo integral del agua - Hidrogea, con fecha 22/02/2016.

Para la red de pluviales, no se considera necesaria la ampliación de la red existente de 800 mm., pudiendo acometer mediante imbornales a dicha red.

Aportar documentación técnica relativa a las acometidas de saneamiento y agua potable a las redes municipales. Este punto deberá de ser justificado en la redacción del pertinente proyecto de ejecución y proyecto o anexo de Urbanización.

- DOTACIÓN DE ASEOS:

Se indica en la memoria de proyecto que,

*“La dotación de aseos se dimensiona para una ocupación máxima prevista de 20 hombres y 20 mujeres trabajando en la **zona de producción** para la **FASE 1**, para la **FASE 2** se estima la misma dotación de aseos vestuarios para el personal.*

*Para la **zona de oficinas** se dimensionan para un máximo de 20 personas trabajando con la dotación de 2 aseos uno para cada sexo.”*

Cumplimiento de la dotación de aseos del PGOU

USO INDUSTRIAL.-

Artículo 312 - Aseos

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 m2 de superficie construida o fracción superior a 250 m2.

USO OFICINAS.

Artículo 342 - Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios mínimos:

a) Hasta 100 metros cuadrados y 20 trabajadores, un retrete y un lavabo para señoras y

otro para caballeros.

b) Por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 y por cada 20 trabajadores más o fracción superior a 10, un retrete y un lavabo más para señoras y otros tantos para caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo en ese caso de un vestíbulo de aislamiento.

d) En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

USO INDUSTRIAL.-

FASE 1

El proyecto prevé en la fase 1 (uso nave): 7 retretes, 2 urinarios, 5 lavabos y 2 duchas.

- o La previsión de 20 obreros contemplada en la memoria ($20/20=1$) requiere s/art. 312, un aseo independiente para cada sexo, lo que representa un mínimo en total de 2 retretes, 1 urinarios, 2 lavabos y 2 duchas, por lo que se cumple esta condición.
- o En base a la superficie construida de 3509,92 m². $3509,92 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 7,02 = 7$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 14 retretes, 7 urinarios, 14 lavabos y 14 duchas.

FASE 2

El proyecto prevé en la fase 2 (uso nave): 8 retretes, 2 urinarios, 6 lavabos y 2 duchas.

- o La previsión de 20 obreros ($20/20=1$) requiere s/art. 312, 21 aseo independiente para cada sexo, lo que representa un mínimo en total de 2 retretes, 1 urinarios, 2 lavabos y 2 duchas, por lo que se cumple esta condición.
- o En base a la superficie construida de 1611,62 m². $1611,62 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 3,22 = 3$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 6 retretes, 3 urinarios, 6 lavabos y 6 duchas.

FASE 1 y 2

El proyecto prevé en total (uso nave): **15 retretes, 4 urinarios, 11 lavabos y 4 duchas.**

- o La previsión de 20 + 20 obreros contemplada en la memoria ($40/20=2$) requiere s/art. 312, un aseo independiente para cada sexo, lo que representa un mínimo en total de 4 retretes, 2 urinarios, 4 lavabos y 4 duchas, por lo que se cumple esta condición.
- o En base a la superficie construida de 3509,92 m² + 1611,62 m². $5121,54 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 10,24 = 10$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 20 retretes, 10 urinarios, 20 lavabos y 20 duchas.

USO OFICINAS.-

El proyecto prevé en la fase 2 (uso oficinas): **4 retretes, 2 urinarios y 4 lavabos.**

- o Según la previsión de 20 personas: El PGOU requiere un mínimo de 2 retretes y 2 lavabos, por lo que se cumple sobradamente esta condición.
- o En base a la superficie construida de 785 m². $785 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 3,93 = 4$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 6 retretes, 2 urinarios, 8 lavabos.

VALORACIONES del cumplimiento del vigente PGOU: La dotación de aseos proyectada CUMPLE las condiciones particulares del PGOU tanto para el uso de oficina como industrial, en relación al aforo u ocupación prevista indicada, aunque no cumpliría la dotación requerida en base a las superficies construidas de ambos usos, si bien indica un aforo definido, por lo que se propone traslado a evaluación de criterio superior la suficiencia conforme a lo recogido en el vigente PGOU. Es de señalar como se detalla más adelante que la dotación proyectada CUMPLE igualmente con las condiciones requeridas por el nuevo PGMO en trámite, al no condicionarse a la superficie construida.

Cumplimiento de la dotación de aseos del PGMO en trámite.

*Artículo 94. Condiciones particulares de las **Oficinas** y Servicios Profesionales.*

...

c) Dotación de aseos.- Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios

ACTIVIDAD ECONÓMICA.-

Artículo 98. 3. Dotación de aseos.- Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

VALORACIONES del cumplimiento del vigente PGMO en trámite: La dotación de aseos proyectada CUMPLE las condiciones particulares del PGMO en trámite para el uso de oficina y uso industrial al condicionarse únicamente al aforo u ocupación de la actividad.

2/ Objeciones sobre cumplimiento de LOTURM Y ORDENACIÓN TERRITORIAL:

1/ Habrá de ser justificado expresamente lo requerido en el informe previo de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, (expediente n°: 84/2017 – SNU), de fecha 13/02/2018, competente en materia de urbanismo en el que se llama la atención acerca del incumplimiento de parte de las prescripciones del art. 111 de la LOTURM, “en concreto en lo relativo a la justificación de carácter no parimente de la actuación, atendidas las características técnicas de la misma y la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación”. Teniendo en cuenta lo requerido en la de Ley

13/2015 de 30 de Marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) y en el informe del Servicio Jurídico-Administrativo de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda sobre la interpretación de los usos y obras provisionales en la propia Ley 13/2015, y su relación con las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial aprobadas por Decreto 102/2006, de 8 de Junio del que se da traslado con este informe.

2/ Se deberán también justificar los apartados “e” y “g” del artículo 38 de las Directrices y plan de Ordenación Territorial del Suelo industrial de la Región de Murcia (D. 102/2006, de 8 de Junio, BORM 137 de 16 de Junio de 2006) que si bien no son exigibles para los uso y obras provisionales si están ligados a la justificación de la necesidad de la implantación de dicha actividad en esa localización también en cumplimiento de lo descrito en el art. 111.1 de la LOTURM.

*“1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este título para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse, en los supuestos señalados, usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico con tal carácter, y se consideren compatibles con la ordenación por no dificultar su ejecución, y **siempre que se justifique su necesidad** y su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.”*

3/ No existe una regulación específica para las construcciones provisionales ni en el Plan General ni en la vigente Ley del Suelo (LOTURM), tan solo está establecido que deberán respetarse las incompatibilidades de usos y en este caso se cumple tal requisito. Los técnicos que suscriben consideran que se han de elevar a la Comisión de Urbanismo para su aprobación las condiciones urbanísticas actuales del último proyecto aportado al expediente (ocupación total declarada de 5.676,54 m² del 28,64% y una edificabilidad de 0,30 m²/m² y retranqueos a lindero y fechada) que son análogas a la ordenanza de uso industrial en el polígono de El Labradorcico con el que colinda dicha parcela. Además la ubicación de la parcela se inserta correctamente en la pre ordenación básica que el nuevo PGMO en trámite plantea para este suelo Urbanizable Sectorizado de Actividades Económicas en el que se inserta y por lo tanto *“se considera compatibles con la ordenación por no dificultar su ejecución.”*

4/ Se podrá continuar el trámite de concesión de licencia municipal provisional solicitada con el Proyecto Básico aportado de acuerdo con al legislación vigente y se condicionará ésta a la aportación del pertinente proyecto de ejecución de las dos fases planteadas y un anexo de urbanización que recoja todas las infraestructuras ejecutadas en su entorno para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos.

Con fecha de R.G. de entrada de 05/02/2018, se presenta lo siguiente:

- Presupuesto para el DESMONTAJE DE NAVE, con fecha de 19/01/2018, por la mercantil “Estructuras Metálicas y Obras Civiles Segado S.L.”, con un presupuesto de 124.881,50 euros (IVA incluido), contemplando el desmontaje de cubierta, placa

prefabricada de hormigón y paramentos de chapa, falso techo interior y particiones, carpintería metálica, estructura metálica atornillada y correas.

- **DEPOSITO O AVAL** (art. 111 de la LOTURM): Al considerarse un uso y obras provisionales, se establece un importe o presupuesto de desmontaje de las instalaciones 124.881,50 euros (IVA incluido), a exigir en concepto de depósito o aval en cuantía suficiente para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original.

Además, “El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.”

La valoración aportada por el promotor de este expediente para el desmontaje de las instalaciones recogidas en el proyecto se considera acorde y proporcionada con los precios de mercado para este tipo de instalación con un sistema constructivo desmontable.

DÉCIMO.- Con fecha 28 de Febrero y 2 de Marzo de 2018, se completa toda la documentación requerida por los Servicios Técnicos municipales.

DECIMOPRIMERO.- Por los Servicios Técnicos municipales, se emite informe con fecha 5 de Marzo de 2018, que se transcribe:

En respuesta a PROVIDENCIA de 01/03/2018, relativa a escrito presentado por D. JUAN JOSÉ LÓPEZ LÓPEZ EN REPRESENTACIÓN DE LOOIJE ÁGUILAS S.L., con fecha de Entrada en el Registro General 28-2-2018 y nº 3751 y requerimiento de informe técnico sobre licencia de construcción de nave agrícola, los técnicos municipales que suscriben informan:

ANTECEDENTES:

Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 24/04/2017:

- Estudio geotécnico para proyecto de nave industrial, realizado por la mercantil “INGENIERÍA, ASISTENCIA Y CONTROL, S.L.” y suscrito por el geólogo, D. Antonio López Ramírez, visado con fecha con fecha 18/10/2016.
- Proyecto de “CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA”, redactado por el ingeniero técnico industrial D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 21/04/2017.

Con fecha de R.G. de entrada de 03/05/2017, se presenta lo siguiente:

- Oficio (referencia: AZP-294/2016) con fecha 01/12/2016 del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Segura,

Comisaría de Aguas, relativo a solicitud de construcción de nave en zona de policía de la rambla del Labradorcico en el término municipal de Águilas (Murcia), en sentido de AUTORIZAR dicha construcción con condiciones para una superficie de 501,32 m2 en zona de policía de ramblas, sin que exista afección a la zona de inundabilidad de 500 años.

- Informe de la empresa concesionaria del ciclo integral del agua - Hidrogea, con fecha 22/02/2016, relativo a la disponibilidad de suministro de agua y saneamiento desde la red municipal existente, en sentido que se encuentra disponible en las proximidades de la parcela, siendo necesario la ampliación de la infraestructura existente de agua y alcantarillado, manteniendo las características de diámetro y calidades. Para la red de pluviales, no se considera necesaria la ampliación de la red existente de 800 mm., pudiendo acometer mediante imbornales a dicha red.
- Convenio entre LOIJEE ÁGUILAS y TELEFÓNICA DE ESPAÑA SAU para la ejecución del soterramiento de infraestructuras de telecomunicaciones con fecha 06/10/2016.
- Propuesta de condiciones técnico-económicas (referencia: 9033531385) de la compañía distribuidora de energía eléctrica IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA SAU, con aceptación de punto de conexión con fecha 21/09/2016 para una potencia solicitada de 300 kW./20.000 V.

Se aporta la siguiente documentación técnica con fecha de R.G. de entrada de 06-07/06/2017:

- Escrito en el que se aclara que la licencia solicitada es para un USO PROVISIONAL por un plazo de 30 años, comprometiéndose la mercantil LOIJE AGUILAS a la suspensión del uso o demolición de las obras cuando el Ayuntamiento, motivadamente lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.
- Anexo a Proyecto visado con fecha 07/06/2017, en los que otros aspectos se alude al carácter provisional y desmontable del uso y obras solicitadas.

Con fecha de R.G. de entrada de 22/09/2017, se presenta lo siguiente:

- Acuse de recibo de la Consejería de Presidencias y Fomento, D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, notificando con inicio de expediente para emisión de informe técnico (expediente nº: 84/2017 - SNU).

Con fecha de R.G. de entrada de 15/02/2018, se presenta lo siguiente:

- INFORME DE USO PROVISIONAL de la Consejería de Presidencias y Fomento, D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, (expediente nº: 84/2017 - SNU), con fecha de 13/02/2018, en relación a que:
 - o Los instrumentos de ordenación territorial vigentes, determinaciones de las DPOTSI de la región de Murcia, así como, por extensión, las DPOT del Litoral de la Región de Murcia, no regulan o no son exigibles a los usos y obras de carácter provisional previstos en el art. 111 de la LOTURM.Si bien en este tipo de suelo no es exigible el informe previo de la D.G. competente en urbanismo, como ocurre en suelo no urbanizable, se hace llamada de atención de

parte de las prescripciones del citado art. 111 de la LOTURM, en concreto en lo relativo a la justificación del carácter no permanente de la actuación, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

- O Recoge que en base a informe publicado en SITMURCIA mediante resolución de la D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de 21/07/2016, las DPOTSI no resultan de aplicación a los usos provisionales, no siendo un requisito para la autorización de usos provisionales la fijación de un plazo. Asimismo, la prohibición de usos, obras o instalaciones provisionales por el planeamiento, legislación sectorial y ordenación territorial debe ser expresa con carácter de provisional para que no puedan ser admitidos.
- O Se informa que para la actuación prevista en suelo no urbanizable de protección específica, solo podrá admitirse la construcción de la nave cuando resulte conforme con los instrumentos de ordenación territorial, específicos de protección y legislación sectorial específica, siendo el competente para su autorización el Ayuntamiento.

Con fecha de R.G. de entrada de 22/12/2017, se presenta lo siguiente:

- El escrito presentado describe que las obras se realizarán conforme al proyecto básico redactado en DOS FASES. Una primera fase en un tiempo máximo de 8 meses, a partir de la obtención de la Licencia Municipal de Obras. Para la segunda Fase se prevé una duración de 3 años vista.
- *PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL EN DOS FASES* redactado por ingeniero técnico industrial, D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 19/12/2017.

Con fecha de R.G. de entrada de 28/02/2018 (nº 3751), se presenta lo siguiente:

- Escrito exponiendo la presentación de anexo de subsanación, plano nº 02 modificado y aval para el desmontaje de las instalaciones.
- *ANEXO DE CUMPLIMIENTO DE LO REQUERIDO EN EL INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE AGUILAS DE FECHA 23.02.2018*, redactado con fecha 28 de febrero de 2018, en el que se abordan los siguientes aspectos:
 - O Justificación técnica del carácter desmontable de las instalaciones proyectadas: Estructuras principal sustentante compuestas por pórticos metálicos atornillados (pilares y vigas); elementos estructurales de segundo orden (correas de cubierta, arriostramientos, etc.) con uniones atornilladas; envolvente con cerramientos exteriores con panel prefabricado de hormigón en fachadas sur, este y oeste, unidos con tornillería, así como, con paneles frigorífico unidos con tornillería en su fachada norte.
 - O Se argumenta que se aporta una valoración a precio real de mercado con un Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) para el desmontaje de las instalaciones proyectadas de 124.881,50 euros.

- o Justificación de los apartados “e” y “g” del artículo 38.1 de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia (DyPOTSI, Decreto 102/2006):
 - Se describe el crecimiento previsto de personal para los próximos años con un total estimado de 104 nuevos puestos de trabajo en Looije Águilas y de 261 en OPFH Looije.
 - Justificación de la necesidad de su implantación en la parcela objeto del proyecto, argumentada entre otros aspectos en la inexistencia de suelo industrial en los polígonos ordenados existentes en el término municipal con un tamaño suficiente para sus necesidades.
 - Destaca que el suelo donde se pretende implantar, así como el suelo urbano industrial del polígono “El Labradorcico” son previos a la aprobación de las DyPOTSI.
- o Compromiso de aportación en el proyecto de ejecución de las actuaciones previas y condiciones impuestas en la licencia, a modo de anexo de obras de urbanización debidamente visado. Expone que para la fase I ya fue presentado proyecto de ejecución, quedando pendiente de presentación para la fase II.
- o **Observación de los S.T.:** El proyecto de ejecución a presentar con carácter previo al inicio de las obras, deberá contemplar además de la fase II, las modificaciones realizadas sobre la fase I (cambios de distribución y geometría en la zona destinada a oficinas).
- o Argumentación en sentido no fijar un plazo de uso provisional para las obras e instalaciones, en aplicación del contenido del informe jurídico-administrativo en publicado en SITMURCIA mediante Resolución de la D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de 21/07/2016.
- Aporta AVAL de CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, para responder a las obligaciones de “**Desmontaje de Nave Agrícola en la Finca La Pilica Polígono 36 parcela 168, expediente 3264/2017**”, ante el **Excmo. Ayuntamiento de Águilas** por importe máximo de 124.881,5 €, con fecha 21/02/2018.
Observación de los S.T.: El importe coincide con la valoración de estos Servicios Técnicos y presupuesto presentado al efecto, procede su traslado a evaluación de los Servicios Jurídicos o Económicos.
- Se aporta **plano nº 02 (modificado) de emplazamiento en la parcela** del PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE NAVE INDUSTRIAL EN DOS FASES, redactado por el ingeniero técnico industrial D. Elías Barnés Hernández, sin firma electrónica.
Observación de los S.T.: Dicho plano (sin fecha, ni firma electrónica) debe aportarse con visado colegial, o en su defecto, con firma electrónica reconocida y en soporte digital, dentro del deber de los técnicos de comunicar electrónicamente con la administración.

Con fecha de R.G. de entrada de 02/03/2018 (nº 3751), se presenta lo siguiente:

- Plano nº 02 modificado con firma electrónica con fecha 02/03/2018, suscrito por el ingeniero técnico industrial, D. Elías Barnés Hernández, en subsanación del apartado anterior.

Examinada la documentación aportada, se observa los siguientes aspectos:

- Se plantea una construcción de nave para uso de INDUSTRIA HORTOFRUTÍCOLA en DOS FASES, con una superficie construida total de 5.906,54 m², 4.294,92 m² en la FASE 1 y 1.611,62 m² en la FASE 2, sobre una parcela de 19.818,60 m², con una ocupación total declarada de 5.676,54 m² del 29% y una edificabilidad de 0,30 m²/m².
Se modifica la distribución respecto a las versiones proyectadas y presentadas con anterioridad.
- Se indica en anexo en relación a su carácter DESMONTABLE y PROVISIONAL lo siguiente:
“El suelo donde se pretenden ejecutar las obras está clasificado como SUNP, por lo tanto el uso y las obras serán de carácter provisional. La estructura de la nave es metálica atornillada, se puede considerar desmontable. Tal y como viene reflejado en los planos de estructura metálica en el proyecto.”
“El titular, en documento adjunto, se comprometerá a la suspensión del uso o demolición y desmontaje de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.”
Se argumenta de forma más detallada el carácter desmontable y provisional de la construcción haciendo alusión a sus elementos estructurales principales y secundarios, placas de cerramiento, etc.
- Se indica que *“Como justificación del cumplimiento del REAL DECRETO 1254/1999 de 16 de julio por el que se aprueban las medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, se informa de que el caso de la actividad del presente proyecto “INDUSTRIA HORTOFRUTICOLA”, NO LE ES DE APLICACION ya que NO EXISTEN sustancias peligrosas en cantidades iguales o superiores a las especificadas en la columna 2 de las partes 1 y 2 del anexo I”.*
Si bien es de señalar que el R.D. 1254/1999 se encuentra actualmente derogado y sustituido por el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- Se describe que *“La actividad descrita estará sujeta a Licencia de Actividad por parte del Excmo. Ayuntamiento de Águilas, que posteriormente se solicitará aportando los documentos necesarios, así como la necesaria autorización municipal específica de vertido al alcantarillado”.*
- El proyecto plantea una construcción en 2 fases:
La construcción se desarrollará en dos fases perfectamente diferenciadas, la primera fase (FASE 1) constará de la construcción del edificio de oficinas, las cámaras frigoríficas y zona de producción y la zona de recepción de producto.
Es en esta primera fase donde se realizarán todas las obras de urbanización de la parcela.
En la actualidad la parcela se ha provisto de energía eléctrica en media y baja tensión, servicio de telefonía y conexión con las redes municipales de agua y saneamiento, todo ello con cargo a la propiedad de la parcela.
Posteriormente, en la FASE 2, se construirá el resto de nave, con la finalidad de albergar

el producto que llega de campo, ya que las previsiones de crecimiento de la empresa en los próximos 3 años, duplicarán la cantidad de tomate cherry producido y será necesario más espacio previo la clasificación y envasado del producto.

La zona de nave industrial se realizará con estructura metálica atornillada, de tal modo que se puede considerar desmontable.

4.- FASES DE EJECUCION.

Se prevé la ejecución material de las obras objeto del presente Proyecto en dos FASES diferenciadas de construcción. La primera Fase en un tiempo máximo de 8 meses, a partir de la obtención de la preceptiva Licencia Municipal de Obras, a otorgar por el Excmo. Ayuntamiento de AGUILAS, no dando comienzo las Obras sin este requisito, que habrá que comunicarlo por escrito al Técnico Director de las Obras. Para la segunda Fase se prevé una duración de 3 años vista.

- Dotación de aparcamientos: 68 vehículos para el personal, 60 turismos y 8 motocicletas, aparte de la zona de parcela destinada a los vehículos industriales de la factoría. Se modifica ligeramente la distribución de aparcamientos respecto a la última documentación gráfica visada. Cumple normativa.
- Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral y del Suelo Industrial de la Región de Murcia (DyPOTLRM):
Parte de la edificación se ubica en suelo con protección de cauces, si bien cuenta con informe sectorial con fecha 13/02/2018 de la D.G. de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda (descrito en apartado anteriores), en relación entre otros aspectos a que las determinaciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral y del Suelo Industrial de la Región de Murcia, no resultan exigibles a los usos y obras provisionales.
Por otra parte, cuenta aunque con informe sectorial favorable del órgano de Cuenca (CHS), en la zona de afección de la rambla o cauce.

A la vista de lo expuesto con anterioridad y de la nueva documentación aportada, se consideran subsanados los aspectos informados con anterioridad a excepción de las siguientes consideraciones que **se trasladan a evaluación y aprobación en su caso, de la Comisión Informativa de Urbanismo:**

- 1) **No existe una regulación específica para las construcciones provisionales ni en el Plan General ni en la vigente Ley del Suelo (LOTURM)**, tan solo está establecido que deberán respetarse las incompatibilidades de usos y en este caso se cumple tal requisito. Los técnicos que suscriben consideran que se han de elevar a la Comisión de Urbanismo para su aprobación las condiciones urbanísticas actuales del último proyecto aportado al expediente (ocupación total declarada de 5.676,54 m² del 28,64% y una edificabilidad de 0,30 m²/m² y retranqueos a lindero y fechada) que son análogas a la ordenanza de uso industrial en el polígono de El Labradorcico con el que colinda dicha parcela. Además la ubicación de la parcela se inserta correctamente en la

pre ordenación básica que el nuevo PGMO en trámite plantea para este suelo Urbanizable Sectorizado de Actividades Económicas en el que se inserta y por lo tanto “se considera compatibles con la ordenación por no dificultar su ejecución.”

2) **DOTACIÓN DE ASEOS PREVISTA:**

Se indica en la memoria de proyecto que,

“La dotación de aseos se dimensiona para una ocupación máxima prevista de 20 hombres y 20 mujeres trabajando en la **zona de producción** para la **FASE 1**, para la **FASE 2** se estima la misma dotación de aseos vestuarios para el personal.

Para la **zona de oficinas** se dimensionan para un máximo de 20 personas trabajando con la dotación de 2 aseos uno para cada sexo.”

Cumplimiento de la dotación de aseos del vigente PGOU

USO INDUSTRIAL.-

Artículo 312 - Aseos

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 m² de superficie construida o fracción superior a 250 m².

USO OFICINAS.

Artículo 342 - Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios mínimos:

- a) Hasta 100 metros cuadrados y 20 trabajadores, un retrete y un lavabo para señoras y otro para caballeros.
- b) Por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 y por cada 20 trabajadores más o fracción superior a 10, un retrete y un lavabo más para señoras y otros tantos para caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo en ese caso de un vestíbulo de aislamiento.
- d) En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

USO INDUSTRIAL.-

FASE 1

El proyecto prevé en la fase 1 (uso nave): 7 retretes, 2 urinarios, 5 lavabos y 2 duchas.

- o La previsión de 20 obreros contemplada en la memoria (20/20=1) requiere s/art. 312, un aseo independiente para cada sexo, lo que representa un mínimo en total de 2 retretes, 1 urinarios, 2 lavabos y 2 duchas, por lo que se cumple esta condición.
- o En base a la superficie construida de 3509.92 m². $3509,92 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 7,02 = 7$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 14 retretes, 7 urinarios, 14 lavabos y 14 duchas.

FASE 2

El proyecto prevé en la fase 2 (uso nave): 8 retretes, 2 urinarios, 6 lavabos y 2

duchas.

- o La previsión de 20 obreros ($20/20=1$) requiere s/art. 312, 21 aseo independiente para cada sexo, lo que representa un mínimo en total de 2 retretes, 1 urinarios, 2 lavabos y 2 duchas, por lo que se cumple esta condición.
- o En base a la superficie construida de 1611,62 m². $1611,62 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 3,22 = 3$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 6 retretes, 3 urinarios, 6 lavabos y 6 duchas.

FASE 1 y 2

El proyecto prevé en total (uso nave): **15 retretes, 4 urinarios, 11 lavabos y 4 duchas.**

- o La previsión de 20 + 20 obreros contemplada en la memoria ($40/20=2$) requiere s/art. 312, un aseo independiente para cada sexo, lo que representa un mínimo en total de 4 retretes, 2 urinarios, 4 lavabos y 4 duchas, por lo que se cumple esta condición.
- o En base a la superficie construida de 3509,92 m² + 1611,62 m². $5121,54 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 10,24 = 10$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 20 retretes, 10 urinarios, 20 lavabos y 20 duchas.

USO OFICINAS.-

El proyecto prevé en la fase 2 (uso oficinas): **4 retretes, 2 urinarios y 4 lavabos.**

- o Según la previsión de 20 personas: El PGOU requiere un mínimo de 2 retretes y 2 lavabos, por lo que se cumple sobradamente esta condición.
- o En base a la superficie construida de 785 m². $785 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2 = 3,93 = 4$ aseos independientes para cada sexo, lo que representa un mínimo total de 6 retretes, 2 urinarios, 8 lavabos.

VALORACIONES del cumplimiento del vigente PGOU: La dotación de aseos proyectada CUMPLE las condiciones particulares del PGOU tanto para el uso de oficina como industrial, en relación al aforo u ocupación prevista indicada en el proyecto, aunque no cumpliría la dotación requerida en base a las superficies construidas de ambos usos, si bien indica un aforo definido, por lo que se propone traslado a evaluación de criterio superior la suficiencia conforme a lo recogido en el vigente PGOU. Es de señalar como se detalla más adelante que la dotación proyectada CUMPLE igualmente y en su totalidad con las condiciones requeridas por el nuevo PGMO en trámite, al no condicionarse a la superficie construida.

Cumplimiento de la dotación de aseos del PGMO en trámite.

Artículo 94. Condiciones particulares de las **Oficinas** y Servicios Profesionales.

...

c) Dotación de aseos.- Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá

sustituirse por urinarios

ACTIVIDAD ECONÓMICA.-

Artículo 98. 3. Dotación de aseos.- Por cada 100 personas de aforo o fracción superior a 50, dispondrán de un retrete y un lavabo para cada sexo. Las oficinas con aforo inferior o igual a 20 personas dispondrán de un retrete y un lavabo. En locales de uso público existirá, al menos, un módulo de retrete y lavabo adaptado para su utilización por personas de movilidad reducida. En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

VALORACIONES del cumplimiento del vigente PGMO en trámite: La dotación de aseos proyectada CUMPLE en su totalidad las condiciones particulares del PGMO en trámite para el uso de oficina y uso industrial al condicionarse únicamente al aforo u ocupación de la actividad.

Una vez emitido dictamen de los asuntos anteriores elevados por los técnicos que suscribe a la evaluación de la Comisión Informativa de Urbanismo y en caso de considerarse favorablemente por la misma, no se ve inconveniente en continuar con el trámite de concesión de **licencia municipal provisional para la construcción de nave para industria hortofrutícola en dos fases**, situada en la finca La Pilica, polígono 36, parcela 168, solicitada con el Proyecto Básico aportado de acuerdo con la legislación vigente y con las siguientes **CONDICIONES - PRESCRIPCIONES:**

- Se podrá continuar el trámite de concesión de licencia municipal provisional solicitada con el Proyecto Básico aportado de acuerdo con la legislación vigente y se condicionará ésta a la aportación, con carácter previo al inicio de las obras, del pertinente proyecto de ejecución con visado colegial de las dos fases planteadas, en el cual deberá contemplar tanto las obras e instalaciones de la fase II como las modificaciones realizadas sobre la fase I (cambios de distribución y geometría en la zona destinada a oficinas), así como un anexo de urbanización con su preceptivo visado colegial que recoja todas las infraestructuras ejecutadas en su entorno para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos, en el que se recoja entre otros aspectos la ampliación de la infraestructura existente de agua y alcantarillado, manteniendo las características de diámetro y calidades, hasta la red municipal de suministro de agua y saneamiento existente en las proximidades de la parcela, según informe de la empresa concesionaria del ciclo integral del agua - Hidrogea, con fecha 22/02/2016. Para la red de pluviales, no se considera necesaria la ampliación de la red existente de 800 mm., pudiendo acometer mediante imbornales a dicha red.
- DEPOSITO O AVAL (art. 111 de la LOTURM): Al considerarse un uso y obras provisionales, se establece un importe o presupuesto de desmontaje de las instalaciones 124.881,50 euros (IVA incluido), y se aporta el correspondiente aval bancario en concepto de depósito en cuantía suficiente para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original. Además, "El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se

inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.”

DECIMO SEGUNDO.- Por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 1 de Febrero de 2018, 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 1.456.121´85 euros, y sin ocupación de la vía pública debido a la gran extensión de retranqueos existentes en la parcela.**

DECIMO TERCERO.- El mismo técnico, con fecha 1 de Febrero de 2018, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de 2.166,38 euros.

DECIMO CUARTO.- Con fecha 7 de marzo de 2018, el jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico favorable, que recoge en los antecedentes las condiciones expuestas en los informes de los Servicios Técnicos Municipales.

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 (art. 89 y 111).

QUINTO.- Artículo 42.2 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.

La Comisión Informativa de Urbanismo, previo estudio y debate respecto a las dos cuestiones planteadas por los Servicios Técnicos Municipales en relación con el uso y los parámetros urbanísticos a aplicar (edificabilidad, retranqueos...) y respecto a la dotación de aseos; propone la emisión del siguiente,

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Juan José López López (N.I.F. 23.260.021-Y), en representación de LOOJE AGUILAS S.L. (B-73000259) licencia municipal de obras provisionales para la construcción de NAVE INDUSTRIAL HORTOFRUTICOLA EN DOS FASES JUNTO AL POLIGONO INDUSTRIAL DE ÁGUILAS, EN CAMINO DEL LABRADORCICO FINCA LA PILICA POLIGONO 36 PARCELA 168 DE ÁGUILAS, de conformidad con el proyecto básico redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Elías Barnes, con un **presupuesto de ejecución material de 1.456.121'85 euros, y sin ocupación de la vía pública.**

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento previo de las siguientes CONDICIONES, que deberán acreditarse en el plazo máximo de 2 meses desde la notificación de la resolución.

Primera.- El interesado deberá aportar, con carácter previo al inicio de las obras, el pertinente proyecto de ejecución con visado colegial de las dos fases planteadas, en el cual deberá contemplar tanto las obras e instalaciones de la fase II como las modificaciones realizadas sobre la fase I (cambios de distribución y geometría en la zona destinada a oficinas), así como un anexo de urbanización con su preceptivo visado colegial que recoja todas las infraestructuras ejecutadas en su entorno para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos, en el que se recoja entre otros aspectos la ampliación de la infraestructura existente de agua y alcantarillado, manteniendo las características de diámetro y calidades, hasta la red municipal de suministro de agua y saneamiento existente en las proximidades de la parcela, según informe de la empresa concesionaria del ciclo integral del agua – Hidrogea, con fecha 22/02/2016. Para la red de pluviales, no se considera necesaria la ampliación de la red existente de 800 mm., pudiendo acometer mediante imbornales a dicha red.

Segunda.- DEPOSITO O AVAL (art. 111 de la LOTURM): Al considerarse un uso y obras provisionales, se establece un importe o presupuesto de desmontaje de las instalaciones 124.881,50 euros (IVA incluido), y deberá aportarse el correspondiente aval bancario en concepto de depósito en cuantía suficiente para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original (condición cumplida).

Tercera.- “El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las

obras e instalaciones cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado (condición cumplida). En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria”.

Cuarta.- El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, **la constitución de fianza por importe de 2.166’38 euros**, para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.

Quinta.- Teniendo en cuenta que el uso resulta compatible (tanto en el PGOU vigente como en el PGMO aprobado provisionalmente) se aplicarán los parámetros urbanísticos contemplados en la Ordenanza de Uso Industrial en el Polígono “El Labradorcico”, dada su similitud.

Sexta.- Asimismo se aceptan las dotaciones de aseos contempladas en el Proyecto Básico aprobado, aunque no alcance la proporción mínima por razón de la superficie (sí la supera por razón del número de trabajadores), ya que en el PGMO provisional (que sí cumpliría) se modera dicha proporción habiéndola más razonable.

TERCERO.- Con fecha 12 de enero de 2018, se traslada Notificación del Negociado de Gestión Tributaria del acuerdo adoptado por el Pleno de esta corporación de fecha 31 de octubre de 2017, donde se reconoce a la mercantil Looije Aguilas S.L. una bonificación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras del 55% por las obras que va a ejecutar, consistentes en construcción de nave industrial para uso agrícola en el polígono 36 parcela 138 de finca “La Pilica”, por entender suficientemente justificada la causa del beneficio en virtud de los dispuesto en la ordenanza fiscal reguladora de dicho impuesto.

Por mayoría absoluta de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.
El anterior dictamen se eleva a **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.

Votaciones:

A favor: D. Tomás Consentino López. D. Ginés Desiderio Navarro Aragoneses.
D^a. Isabel Fernández Martínez.

Abstenciones:

D. Francisco Navarro Méndez. D. Juan José Asensio Alonso. D. Isidro Carrasco Martínez. D^a Isabel María Torrente Zorrilla.

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/67/2017 G-9264/2017. D. Marco Geiger del Hoyo. Licencia municipal de obras para la construcción de **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SOTANO Y PISCINA EN CALLE CANALICAS Nº 1 DE URBANIZACIÓN LA COLA EN CALABARDINA EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito con Entrada en el Registro General de este Ayuntamiento de fecha 21 de Diciembre de 2017, D. Marco Geiger del Hoyo (N.I.F. 53.501.257-Z), solicita licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SOTANO Y PISCINA EN CALLE CANALICAS Nº 1 DE URBANIZACIÓN LA COLA EN CALABARDINA, acompañando la documentación técnica correspondiente (proyecto, dirección técnica, etc.).

SEGUNDO.- Por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 28 de Febrero de 2018, se ha emitido informe en los siguientes términos:

“En relación a licencia municipal de obras para construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA en Calle Canalicas Nº 7, Urbanización “La Cola” (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

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.

2.- URBANISMO:

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

3.- NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

No se encuentra en zona de protección arqueológica.

4.- AFECCIONES:

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

5.- PROPUESTA:

El proyecto cumple con la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas y la propia del Plan Parcial de dicha urbanización "La Cola" y procede la concesión de licencia.

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 2 de Marzo de 2018, 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 ascienda a la cantidad de 224.135´84 euros, sin ocupación de la vía pública al tener retranqueos la parcela, no obstante, en caso de ocuparse, podría suponer la apertura de expediente sancionador.**

Dicho informe dice lo siguiente:

"El Técnico Municipal que suscribe, previa visita de inspección, informa a V. lo siguiente:

1.- CONDICIONES DEL SOLAR.

* La parcela se encuentra completamente delimitada según el parcelario de esa urbanización.

2.- SERVICIOS URBANISTICOS.

ACERA Y BORDILLOS.

* Está pavimentada y presenta un buen estado de conservación, si en el transcurso de las obras sufriera deterioros, se repondrá tal cual.

CALZADA.

*La calzada está pavimentada y en buen estado de conservación; las roturas producidas en el transcurso de las obras serán subsanadas por la propiedad. No obstante apreciamos en este momento de la visita de inspección serio problema de estancamiento de aguas pluviales en este punto o esquina.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

*Con respecto al servicio de agua potable y alcantarillado, deberá solicitarse informe a la compañía suministradora.

ALUMBRADO PÚBLICO.

*Las columnas, luminarias, brazos e instalación eléctrica existente en las calles deberán mantenerse en buen estado de funcionamiento.

OTROS SERVICIOS. (Energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.)

* Para el resto de instalaciones urbanísticas, éstas deberán ser informadas, dirigidas y supervisadas por las compañías responsables del servicio, siempre previa autorización o licencia del Ayuntamiento de Águilas.

3.- ALINEACIONES Y RASANTES.

* Las alineaciones y rasantes se han marcado de acuerdo con el Acta de la Tira de Cuerdas, según lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas, (Art. 91) previamente practicada “in situ” al comienzo de las obras; así como lo contemplado en el P.P. de “La Cola”.

4.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

* Se encuentra en solar.

5.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL PROYECTO.

* Las obras no han comenzado.

* El PEM de proyecto está acorde con los precios de mercado.

6.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

* Al tener retranqueos la parcela es viable la no ocupación de la vía pública, no obstante de hacerlo sin solicitar autorización podría suponer la apertura de expediente sancionador.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 3 de Marzo de 2018, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **6.417,11 euros**.

QUINTO.- Con fecha 7 de marzo de 2018, el Jefe de Sección de 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 (art. 89).

QUINTO.- Artículo 42.2 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.

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Marco Geiger del Hoyo (N.I.F. 53.501.257-Z), licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SOTANO Y PISCINA EN CALLE CANALICAS Nº 1 DEL P.P. LA COLA EN CALABARDINA, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución visado y redactado por el Arquitecto D. Juan Antonio Rubio Morata, con un **presupuesto de ejecución material de 224.254'53 euros, y sin ocupación de la vía pública.**

SEGUNDO.- La licencia de obras quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas que se incorporarán a la misma; y con carácter previo al inicio de las obras deberá formalizarse la correspondiente tira de cuerdas y el informe favorable de la empresa concesionaria de aguas HIDROGEA.

TERCERO.- El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, **la constitución de fianza por importe de 6.417'11 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 INFORMATIVA DE URBANISMO

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/04/2018 G-622/2018. D^a. Florentina Casanova Miras. Licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN PARCELA M8-12 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA” EN ÁGUILAS.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito con Entrada en el Registro General de este Ayuntamiento de fecha 24 de Enero de 2018, D^a. Florentina Casanova Miras (N.I.F. 23.218.519-L), solicita licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN PARCELA M8-12 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA”, acompañando la documentación técnica correspondiente (proyecto, dirección técnica, etc.).

SEGUNDO.- Por el Sr. Arquitecto Municipal con fecha 28 de Febrero de 2018, se ha emitido informe en los siguientes términos:

“En contestación a la Providencia del Teniente Alcalde delegado en el área de esta competencia de fecha 26.01.2018, en relación a licencia municipal de obras para la construcción de una VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA en la parcela M8.12 de la Urbanización “La Florida” (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

1/En cuanto a la urbanización:

En primer lugar destacar que el proyecto propone intervenir sobre una parcela ubicada en una urbanización cuyas obras no se han concluido y en la que por tanto todavía no se han recepcionado por parte del Ayuntamiento los servicios urbanísticos, no obstante, podría concederse la licencia en virtud de lo establecido en el art.42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y el art. 89 de la LOTURM, para ello, debe informar el Aparejador Municipal, sobre las obras existentes y las pendientes de ejecución, de los servicios urbanísticos ejecutados y los no ejecutados y su valoración.

2/En cuanto al proyecto planteado:

2.1.- 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.

2.2.- URBANISMO:

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

2.3.- NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

No se encuentra en zona de protección arqueológica.

2.4.- AFECCIONES:

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

2.5.- PROPUESTA:

El proyecto cumple con la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas y la propia del Plan Parcial de dicha urbanización "La Florida" y procede la concesión de licencia.

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

CUARTO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 2 de Marzo de 2018, 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 ascienda a la cantidad de 104.795´75 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor 8 meses**.

Dicho informe dice lo siguiente:

“El Técnico Municipal que suscribe, previa visita de inspección, informa a V. lo siguiente:

1.- CONDICIONES DEL SOLAR.

* La parcela se encuentra completamente delimitada según el parcelario de esa urbanización.

2.- SERVICIOS URBANISTICOS.

ACERA Y BORDILLOS.

* Está pavimentada y presenta un buen estado de conservación, si en el transcurso de las obras sufriera deterioros, se repondrá tal cual.

CALZADA.

*La calzada está pavimentada y en buen estado de conservación; las roturas producidas en el transcurso de las obras serán subsanadas por la propiedad. No obstante apreciamos en este momento de la visita de inspección serio problema de estancamiento de aguas pluviales en este punto o esquina.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.

*Con respecto al servicio de agua potable y alcantarillado, deberá solicitarse informe a la compañía suministradora.

ALUMBRADO PÚBLICO.

*Las columnas, luminarias, brazos e instalación eléctrica existente en las calles deberán mantenerse en buen estado de funcionamiento.

OTROS SERVICIOS. (Energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.)

* Para el resto de instalaciones urbanísticas, éstas deberán ser informadas, dirigidas y supervisadas por las compañías responsables del servicio, siempre previa autorización o licencia del Ayuntamiento de Águilas.

3.- ALINEACIONES Y RASANTES.

* Las alineaciones y rasantes se han marcado de acuerdo con el Acta de la Tira de Cuerdas, según lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas, (Art. 91) previamente practicada “in situ” al comienzo de las obras; así como lo contemplado en el P.P. de esa Urbanización “La Florida”.

4.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

* Se encuentra en solar.

5.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL PROYECTO.

* Las obras no han comenzado.
* El PEM de proyecto está acorde con los precios de mercado.

6.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

* 1 contenedor 8 meses.”

QUINTO.- El mismo técnico, con fecha 2 de Marzo de 2018, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **3.134.- euros.**

SEXTO.- Con fecha 7 de marzo de 2018, el Jefe de Sección de 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 (art. 89).

QUINTO.- Artículo 42.2 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.

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D^a. Florentina Casanova Miras (N.I.F. 23.218.519-L), licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN PARCELA M8-12 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA”, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución visado, redactado por el Arquitecto D. Jorge Sotelino Vico, con un **presupuesto de ejecución material de 104.795´75 euros, y sin ocupación de la vía pública, al tratarse de la Urbanización La Florida, donde las parcelas cuentan con espacio suficiente en sus retranqueos para no ser necesaria la ocupación de vía pública.**

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas que se incorporarán a la misma; y con carácter previo al inicio de las obras deberá formalizarse la correspondiente tira de cuerdas y el informe favorable de la empresa concesionaria de aguas HIDROGEA.

TERCERO.- El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, **la constitución de fianza por importe de 3.134.-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 INFORMATIVA DE URBANISMO

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/45/2017 G-6730/2017. D. David Abram en representación de la mercantil LAS PRIMICIAS SAT. Licencia municipal de obras para la **CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA USO AGRÍCOLA EN POLÍGONO 40, PARCELA 12 , PARAJE LOS MELENCHONES EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2018, con entrada en Registro el día 7 de febrero de 2018, D. David Abram, en representación de la mercantil LAS PRIMICIAS SAT N° 9909 (C.I.F. V-30558738), solicita licencia municipal de obra para la **CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA USO AGRÍCOLA EN POLÍGONO 40, PARCELA 12 , PARAJE LOS MELENCHONES (ÁGUILAS)**; aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 19 de diciembre de 2017 se emite informe por D. Carmen María Chillón Casanova, Arquitecta Técnica Municipal, en los siguientes términos:

“En cumplimiento de la Providencia del Teniente de Alcalde Delegado del Área Económica Productiva de fecha 7 de septiembre de 2017, solicitando informe sobre la solicitud de licencia urbanística para construcción de una nave para cabezal de riego, la Técnica Municipal que suscribe informa:

Girada visita de inspección hasta el lugar y vista la documentación aportada, resulta lo siguiente:

- Las obras para las que se solicita licencia han sido realizadas. La superficie construida se ajusta al proyecto presentado.
- En la finca hay otras construcciones agrícolas de superficie, según datos catastrales: 151 m2, 150 m2, 141 m2 y 485 m2.

No procede la valoración de fianza que garantice la ejecución de las obras de urbanización, así como la señalización de la alineación (tira de cuerdas), por tratarse de suelo no urbanizable.”

TERCERO.- Con fecha 1 de marzo de 2018, D. Luis Manuel Pan Sánchez Blanco, Ingeniero Municipal, ha emitido el siguiente informe:

“La licencia de obra se solicita en SNU-1, de acuerdo al PGOU de Águilas, y Suelo UZs-ae 1 de acuerdo al PGMO en aprobación provisional de aplicación hasta el 22/12/2017.

Como subsanación de reparos de nuestro informe anterior se acompaña la

documentación de proyecto “Proyecto de construcción de nave para cabezal de riego”, firmado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Ángel Segura Manzano, visado por el Colegio de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Granada con nº de visado E0192/17-30 y fecha de visado 02/02/2018, en formato electrónico y cubierto por visado y firma electrónica.

El uso de nave para cabezal de riego de superficie construida 150 m², se encuentra entre los usos asociado al característico y compatible según los artículos 563.2 y el art. 548.2.h del PGOU y entre los Obras e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria según el artículo 115.2.a del PGMO en aprobación provisional. Según el PGMO en su Artículo 217.4 sobre el régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado (UZs-ae 1) : “se podrán permitir usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no dificulten la ejecución posterior del planeamiento previsto, siempre y cuando se justifique su necesidad y carácter no permanente, estando el titular obligado a comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones en los supuestos contemplados en el citado artículo del TRLSRM, y en general lo dispuesto en el mismo.”

En el nuevo proyecto presentado se ajusta a las obras que la aparejadora describe en su informe y la documentación gráfica de fecha 19/12/2017. Así mismo, cumple la altura máxima de la construcción de 3,5 + 1 metros igual a la permitida en el artículo 563.7 del PGOU de 4,50 m.

Puede concederse la licencia solicitada

Por otra parte, las actividades necesarias para la explotación agrícola están excluidas del Régimen de licencia y declaración responsable de actividades conforme al artículo 59.4 de la Ley 4/2009 de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.”

CUARTO.- Con fecha 7 de Marzo de 2018, 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.- Los artículos 9 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

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

CUARTO.- Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia (artículos 59.1 a) y 76.1).

QUINTO.- Decreto Ley 2/2014 de 1 de agosto de Medidas Tributarias, de Simplificación Administrativa y en Materia de Función Pública.

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a la mercantil LAS PRIMICIAS SAT N° 9909 (C.I.F. V-30558738), licencia municipal de obra para la CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA USO AGRÍCOLA EN POLÍGONO 40, PARCELA 12, PARAJE LOS MELENCHONES (ÁGUILAS), de conformidad con el proyecto visado redactado por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Ángel Segura Manzano, con un presupuesto de ejecución material de **10.519'88 €**, sin ocupación de vía pública y sin fianza.

SEGUNDO.- La licencia quedará sujeta a las condiciones genéricas que le afectan, debiendo el interesado abonar la liquidación que proceda a través del Negociado de Gestión Tributaria.

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

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