



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 6-03-2018

Sesión: Extraordinaria **Acta:** 3/2018

Asistentes:

Presidente:

D. Tomás Consentino López.

Vocales:

D. Luis López Sánchez.

D^a. Lucia Ana Hernández Hernández.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Francisco Clemente Gallardo.

D^a. Clara Valverde Soto.

D^a Isabel María Torrente Zorrilla.

Secretaria:

D^a M^a Carmen Martínez Muñoz

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:23 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 2 DE FECHA 30 DE ENERO 2018.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 251.9/5/08 G-590/2015. D. Javier Berdonces Jiménez en calidad de Director de Centro de Recuperaciones La Rioja. Solicita devolución de aval depositado por la mercantil FRALCER S.A. representada por D. José Luis Lázaro Pérez, identificado en el Registro Especial de Avaless de CajaRioja con al número 200600865.



3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/61/17 G- 8386/2017. D. Luis Emilio Pérez Corral. Licencia de obras para **ADECUACIÓN Y ADAPTACIÓN “PARCIAL” A NORMATIVA DE LOCAL Y VIVIENDA EN PLANTA BAJA DE EDIFICIO EXISTENTE EN CALLE BUENOS AIRES Nº 2 DE CALABARDINA EN ÁGUILAS.**

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/06/2018 G-909/2018. D^a. Rocío Gambín Asensio en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDIFICIO CABO COPE. Licencia de obras para **REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL DE EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. PRINCIPE DE ASTURIAS Nº 2 DE URBANIZACIÓN CALABARDINA EN ÁGUILAS.**

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/03/2018 G-455/2018. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDIFICIO CRISTAMAR. Licencia municipal de obras para **REPARACION DE DAÑOS EN FACHADA DEL EDIFICIO “CRISTAMAR” EN CALLE GUSTAVO GUILLMAN Nº 18-20 DE ÁGUILAS.**

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 6-02-2018.
EXPEDIENTE: 2532/1/15 G-2062/2015. D. Ramón Sánchez Cervantes. Licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN DE ALMACÉN Y TALLER DE MÁRMOL SITO EN CAMINO DEL CEMENTERIO, POLÍGONO 36, PARCELA 178 DE ÁGUILAS.**

7.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 6-02-2018.
EXPEDIENTE: 2531/53/17 G- 7209/2017. D. Benito Hernández Cano. Licencia de obras para **AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN LOS COLLADOS ZIESCHANG FASE I PARCELA 82 DE ÁGUILAS.**

8.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 20-02-2018.
EXPEDIENTE: 2531/68/17 G-9297/2017. D. Stephen Middelton Crosby. Licencia municipal de obras para **CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN PARCELA SITA EN CALLE TORRE DE COPE 26 DE ÁGUILAS**

9.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 20-02-2018.
EXPEDIENTE: 2531/58/17 G- 7769/2017. D. Antonio José Alcaráz Pérez en representación de PROMOCIONES CM RABAL ARTICA S.L. Licencia municipal de obras para la construcción de 3 DÚPLEX, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA M3-16 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA” DE ÁGUILAS.

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 20 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



Ayuntamiento de

Águilas

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 6-03-18

Sesión: Extraordinaria.

Acta: 3/18

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA nº.
2/2018 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 30-01-2018.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, del pasado 30 de Enero de 2018, que se aprobó por unanimidad, disponiéndose su transcripción al libro reglamentario.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO Y SECRETARIA DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE N° 251 9/5/08 - 590/2015.- Solicitud formulada por D. Javier Berdonces Jiménez en calidad de director de Centro de Recuperaciones de La Rioja, de devolución del aval depositado por la mercantil “Fralcer, S.A.”, representada por D. José Luís Lázaro Pérez, identificado en el Registro Especial de Avaluos de CajaRioja con el número 200600865.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Visto el escrito presentado por D. Javier Berdonces Jiménez en calidad de director de Centro de Recuperaciones de La Rioja, con fecha de entrada del pasado 14 de febrero, número 2759, solicitando la devolución del aval depositado por la mercantil “Fralcer, S.A.”, representada por D. José Luís Lázaro Pérez, identificado en el Registro Especial de Avaluos de CajaRioja con el número 200600865, por importe de 1.070.455 euros, se han producido los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- La mercantil “Fralcer, S.A.”, representada por D. José Luís Lázaro Pérez, depositó en el Ayuntamiento un aval por importe de un millón setenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros (1.070.455 €), para la ejecución del nuevo trazado del desdoblamiento del vial de acceso a Calabardina y al Hornillo, identificado en el Registro Especial de Avaluos de Caja de Ahorros de la Rioja, con el número 200600865.

SEGUNDO.- Con fecha de Registro General de Entrada 14 de febrero de 2018 con número 2759, D. Javier Berdonces Jiménez en calidad de representante de “Centro de Recuperaciones de La Rioja”, solicita al Ayuntamiento que se acuerde autorizar a retirar el aval depositado por la mercantil “Fralcer, S.A.”, representada por D. José Luís Lázaro Pérez, identificado en el Registro Especial de Avaluos de Caja de Ahorros de la Rioja, con el número 200600865.

TERCERO.- Caja de Ahorros de la Rioja transmite mediante segregación a favor de Bankia, S.A.U., mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Javier Fernández Merino, con fecha 16 de mayo de 2011 y número 625 de su protocolo

CUARTO.- El Excmo. Ayuntamiento de Águilas y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia suscriben con fecha 28 de noviembre de 2007, Protocolo de colaboración para la ejecución de obras de desdoblamiento de la carretera D-14, comprendido entre la circunvalación de Águilas y la urbanización "Todosol" (2,3 Km) y del acceso al Hornillo (1,2 Km), de titularidad regional.

En el referido Protocolo, la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes se compromete a la Licitación y Ejecución de tales obras, que se presupuesta como coste de ejecución por importe de 10.466.668,08 euros, siendo la financiación exclusiva por cuenta y cargo del Ayuntamiento de Águilas.



QUINTO.- Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la firma del Protocolo sin haberse iniciado las obras, y a la ausencia de expectativas por parte del Ayuntamiento de Águilas de obtener la financiación con que ejecutar el desdoblamiento proyectado, ya que el presupuesto municipal no puede soportar esa inversión, y la mayoría de los complejos inmobiliarios proyectados en esa unidad de actuación, beneficiarios de esa intervención, y con cuya aportación se contaba para financiar la ejecución de las obras de desdoblamiento de la carretera D-14, o no se han llevado a cabo, o se encuentra en situaciones concursales, siendo las garantías prestadas del todo insuficientes, es por lo que el Ayuntamiento solicita con fecha 16 de octubre de 2014 (Registro de salida 17/10/14), de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, la resolución de mutuo acuerdo del Protocolo de Colaboración suscrito para la ejecución de obras de desdoblamiento de la carretera D-14, por la imposibilidad manifiesta de que se cumpla y tenga efectos en los términos en los que está redactado.

SEXTO.- Con fecha 18 de diciembre de 2014 dicta orden el Sr. Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio cuyo texto se transcribe:

"En fecha 28 de noviembre de 2007 se firmó un protocolo entre esta Consejería y el Ayuntamiento de Águilas, en virtud del cual, la Consejería autorizaba al Ayuntamiento para la ejecución de las obras de DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA. D-14 y del ACCESO AL HORNILLO, con cargo a sus fondos, los cuales iban a ser aportados por los propietarios de los terrenos urbanizables situados en las márgenes de la carretera.

Visto el escrito del Ayuntamiento de Águilas presentado el 22 de octubre de 2014, por el que solicita la resolución de mutuo acuerdo de dicho protocolo.

Vista la propuesta del Director General de Carreteras de 9 de diciembre de 2014, en la que se indica que la situación económica, desde entonces hasta hoy ha cambiado radicalmente y esos proyectos urbanísticos son ahora irrealizables, por lo que la necesidad de realizar el desdoblamiento previsto ha decaído.

Teniendo en cuenta además que, de acuerdo con la cláusula quinta del protocolo, en el plazo de vigencia del mismo, en cualquier caso no podrá ser superior a tres años.

En virtud del artículo 16 de la Ley 7/2004, de 28 de diciembre, de Organización y Régimen Jurídico de la administración pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

DISPONGO

Declarar extinguido el acuerdo suscrito con el Ayuntamiento de Águilas en fecha 28 de noviembre de 2007, para la ejecución de las obras de DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA D-14 y del ACCESO AL HORNILLO".



SÉPTIMO.- La Jefa de la Sección de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, ha emitido informe favorable con fecha del pasado día 28 de febrero de 2018.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Orden dictada por el Sr. Consejero de Fomento, Obras Públicas y Ordenación del Territorio, con fecha 18 de diciembre de 2014, en el que la que en virtud del art. 16 de la Ley 7/2004, de 28 diciembre, de organización y Régimen Jurídico de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, declara extinguido el acuerdo suscrito con el Ayuntamiento de Águilas en fecha 28 de noviembre de 2007, para la ejecución de las obras de desdoblamiento de la carretera D-14 y del acceso al Hornillo.

En base a lo expuesto, y teniendo en cuenta la resolución de mutuo acuerdo del Protocolo de Colaboración suscrito entre la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes y el Ayuntamiento de Águilas para la ejecución de las obras de desdoblamiento de la carretera D-14 y del acceso al Hornillo.

En base a lo expuesto anteriormente, de conformidad con los informes obrantes en el expediente, la Comisión Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:

DICTAMEN

Restituir a “Centro de Recuperaciones de La Rioja” representado por D. Javier Berdonces Jiménez en calidad de director, la garantía prestada por la mercantil “Fralcer, S.A.”, representada por D. José Luís Lázaro Pérez, para garantizar la ejecución del nuevo trazado de desdoblamiento del vial de acceso a Calabardina y al Hornillo mediante la devolución del aval, identificado en el Registro Especial de Avals de CajaRioja con el número 200600865, depositado ante este Ayuntamiento para tal finalidad por importe de un millón setenta mil cuatrocientos cincuenta y cinco euros (1.070.455 €).

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

El anterior dictamen se eleva a

TTE. ALCALDE DELEGADO BLOQUE ECONÓMICO-PRODUCTIVO



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/61/17 G- 8386/2017. D. Luis Emilio Pérez Corral. Licencia de obras para **ADECUACIÓN Y ADAPTACIÓN “PARCIAL” A NORMATIVA DE LOCAL Y VIVIENDA EN PLANTA BAJA DE EDIFICIO EXISTENTE EN CALLE BUENOS AIRES Nº 2 DE CALABARDINA EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 11 de septiembre de 2017, con entrada en Registro Municipal el día 13 de noviembre de 2017, D. Luis Emilio Pérez Corral (N.I.F. 75.218.389 - V), solicita licencia municipal de obras para **ADECUACIÓN Y ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE VIVIENDA Y SUPERMERCADO EXISTENTE EN CALLE BUENOS AIRES Nº 2 DE LA URBANIZACIÓN DE CALABARDINA (ÁGUILAS)**, aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, con fecha 25 de enero de 2018, se aporta subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 6 de febrero de 2018 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 29.01.2017, sobre el asunto de referencia, el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

Que el Proyecto Básico y de Ejecución presentado en calle Buenos Aires Nº 2 de Calabardina (Águilas), **propone actuar sobre la planta baja del inmueble sito en dicha dirección con el fin de “adecuarlo parcialmente a la normativa de aplicación”.**

En este sentido cabe destacar que la adecuación propuesta en el proyecto presentado propone obras encaminadas al restablecimiento de la legalidad urbanística en lo referente al cumplimiento de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, retranqueos y ocupación que actualmente la edificación existente incumple en planta baja, no obstante, dicha adecuación se debe considerar como una **ADECUACION Y ADAPTACIÓN “PARCIAL”** a la normativa de aplicación sobre la misma (Ciudad Jardín) del Plan Especial Turístico “Mary Carrillo” ya que la actividad comercial de parte de la planta baja no está contemplada entre los usos permitidos por la ordenanza de aplicación y por lo tanto la adecuación a normativa no sería total, no obstante, reiteradamente se indica en la memoria del documento técnico aportado **que la actividad vigente sobre el local existente NO ES OBJETO DEL PROYECTO.**



En la memoria justificativa del proyecto aportado se argumenta adecuadamente que **las obras propuestas son autorizables al amparo del art. 126 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Águilas al ser éstas tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística** aunque sea de forma parcial como antes se ha citado:

Artículo 126 - Obras en edificios fuera de ordenación

1.- *En todas las construcciones fuera de ordenación **sólo se permiten las obras que vayan dirigidas a eliminar las causas que la sitúan fuera de ordenación, las de demolición y las de conservación definidas en el art. 57 apartado a)**. Las obras de conservación en los supuestos del apartado a) del segundo punto del art. anterior, solo serán autorizables cuando la ejecución del Plan, en esta zona, no esté prevista dentro del primer cuatrienio y con renuncia expresa del incremento de valor que pueda producirse a efectos de expropiación.*

2.- *Cuando las edificaciones no estén incursas en alguna de las circunstancias señaladas en el punto 2 del artículo anterior podrán ser además objeto de obras de restauración y rehabilitación, pero no de reestructuración.*

3.- *Cuando además de concurrir las circunstancias en las que se encuentran las edificaciones a las que se refiere el punto anterior, se trate de edificios dedicados al uso industrial con más de cinco empleados, o a los usos dotacionales públicos de carácter socio-cultural, docente, asistencial y sanitario, se admitirán también las obras de ampliación definidas en el art. 59 que no rebasen en un 20% la superficie construida existente en el momento de la entrada en vigor del presente PGOU y durante los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo.”*

Artículo 57 - Obras sobre edificios existentes

Quedan incluidas en esta clase aquellas que, actuando sobre parte o la totalidad del edificio, no supongan aumento de volumen u ocupación en planta. Pueden ser de los siguientes tipos:

a) Obras de Conservación, son aquellas tendentes a mantener el edificio en las condiciones funcionales, de salubridad y ornato para su correcto uso. Se incluyen en éstas las de pinturas de paramentos interiores y exteriores, reparación y sustitución de pavimentos, carpinterías y cerrajerías, reparación de las instalaciones y elementos comunes que impliquen sólo sustituciones puntuales, reparaciones de las instalaciones interiores, etc.

Dado que las obras propuestas en el proyecto suponen una disminución del volumen edificado y por lo tanto del valor del inmueble también **estarian dentro de las actuaciones admisibles por el artículo 112 Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM)** que establece sobre las situaciones fuera de ordenación:



“Artículo 112. Régimen de fuera de ordenación o de norma.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo serán considerados fuera de ordenación.

2. El planeamiento señalará aquellos supuestos en que será de aplicación este régimen de fuera de ordenación y fijará los márgenes de tolerancia precisos para ajustar su alcance a las edificaciones incompatibles con la ordenación, que deberán quedar identificadas en el plan.

Entre estos supuestos deberán incluirse en todo caso las edificaciones que impidan la ejecución de los viales y dotaciones públicas previstas en el planeamiento.

3. No podrán realizarse en ellas obras de aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación.

4. No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

5. Las edificaciones o instalaciones que incumplan alguna condición normativa pero no sean consideradas fuera de ordenación conforme a lo señalado en los apartados anteriores, serán consideradas fuera de norma, pudiendo admitirse, además de lo señalado en el apartado anterior, mediante el procedimiento que corresponda según la clase de suelo, usos, actividades económicas y obras de ampliación, mejora y reforma que no agraven el aspecto normativo que determinó dicha disconformidad, sin que estas obras incrementen el valor a efectos de expropiación.

Se hace la observación de que de acuerdo con la Orden del 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre la situación de fuera de norma prevista en el artículo 112 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia la situación de este inmueble sería de fuera de norma y no fuera de ordenación.

En base a lo antes descrito y una vez estudiada la nueva documentación aportada al expediente con fecha 29/01/2018 el técnico que suscribe considera que en ella se da contestación a los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 04/12/2017 y por lo tanto se puede informar que:

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.

URBANISMO:

El proyecto propone obras tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística en lo referente al cumplimiento de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, retranqueos y ocupación que actualmente la edificación existente incumple proponiendo una adecuación parcial a la normativa de aplicación sobre la misma (Ciudad Jardín) del Plan Especial Turístico "Mary Carrillo" en los términos referidos en este informe.

NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

No se encuentra en zona de protección arqueológica.

AFECCIONES:

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

Según todo lo antes descrito el técnico que informa estima que procede la concesión de licencia."

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 16 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 con el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 33.320'02 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 1 mes**.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 16 de febrero de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para las obras de urbanización en la cantidad de **2.353'69 euros**.

QUINTO.- Con fecha 23 de febrero de 2018, 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 –artículo 126-) y Plan Especial Turístico “Mary Carrillo”.

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (artículo 112).

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.

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, se **comparte el contenido del informe del Arquitecto Municipal, matizando que el supermercado dispone de licencia de apertura de establecimientos desde el 14 de junio de 1.975.**

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Luis Emilio Pérez Corral (N.I.F. 75.218.389 - V), licencia municipal de obras para **ADECUACIÓN Y ADAPTACIÓN A NORMATIVA DE VIVIENDA Y SUPERMERCADO EXISTENTE EN CALLE BUENOS AIRES Nº 2 DE LA URBANIZACIÓN DE CALABARDINA (ÁGUILAS)**, conforme al proyecto básico y de ejecución material visado el 29 de diciembre de 2017, redactado por el Arquitecto D. Agustín Rodríguez Moreno, con un presupuesto de ejecución material de **33.320´02 euros**, con una **ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 1 mes.**



Ayuntamiento de

Águilas

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:

El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, la constitución de **fianza** por cuantía de **2.353'69 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: 2531/06/2018 G-909/2018. D^a. Rocío Gambín Asensio en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDIFICIO CABO COPE. Licencia de obras para **REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL DE EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. PRINCIPE DE ASTURIAS Nº 2 DE URBANIZACIÓN CALABARDINA EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D^a. Rocío Gambín Asensio, en representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO CABO COPE (C.I.F. H-73007064), en Avda. Príncipe de Asturias nº 2 de Urbanización Calabardina en Águilas, ha presentado escrito con fecha de entrada en el Registro General de este Ayuntamiento 1 de Febrero de 2017, en el que solicita licencia de obras para **REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL DE EDIFICIO RESIDENCIAL**, al cual adjunta la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 16 de Febrero de 2018 D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal interino, ha emitido informe, en los siguientes términos:

En relación al expediente de Rehabilitación Estructural en edificio “Cabo Cope” sito en Avda. Príncipe de Asturias, nº 2, Calabardina (Águilas)., el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

1/ Que el Proyecto Básico y de Ejecución presentado de Rehabilitación Estructural en edificio “Cabo Cope” sito en Calle Príncipe de Asturias, nº 2, Calabardina (Águilas), **propone actuar sobre elementos estructurales con un grado de intensidad que hace que dicha actuación sea considerada como una obra mayor.**

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

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



conforme a lo establecido en la legislación básica estatal."

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

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

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

TERCERO.- Con fecha 22 de febrero de 2018, 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 30.204'02 €.** Al ser un edificio con zonas de retranqueos de gran dimensión entendemos no necesaria la ocupación de la vía pública, no obstante en caso de ocuparse deberá pedirse autorización al respecto y de no hacerse se tramitará esta incidencia en vía disciplinaria.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 22 de febrero de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **1.222,90 euros.**

QUINTO.- Con fecha 23 de febrero de 2018, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores les resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (artículo 110).

QUINTO.- Artículo 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante



Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

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

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

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDIFICIO CABO COPE (C.I.F. H-30254346) representada por D^a Rocío Gambín Asensio, licencia de obras para **REHABILITACIÓN ESTRUCTURAL DE EDIFICIO RESIDENCIAL EN AVDA. PRINCIPE DE ASTURIAS N° 2 DE URBANIZACIÓN CALABARDINA EN ÁGUILAS**, conforme al proyecto básico y de ejecución visado redactado por el Arquitecto D. Sergio Ratzlaff, con un presupuesto de ejecución material de **30.204'02 €.** y **sin ocupación de la vía pública.**

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

TERCERO.- El titular de la licencia deberá aportar, antes del comienzo de las obras, **fianza por importe de 1.222,90 €.** 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: 2531/03/2018 G-455/2018. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDIFICIO CRISTAMAR. Licencia municipal de obras para REPARACION DE DAÑOS EN FACHADA DEL EDIFICIO “CRISTAMAR” EN CALLE GUSTAVO GILLMAN Nº 18-20 DE ÁGUILAS.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D. José Luis Martínez Romera (N.I.F. 23.277.941-D), ha presentado escrito con fecha de entrada en Registro General de este Ayuntamiento 30-11-2016, representando a la Comunidad de Propietarios Edificio Cristamar en calle Gustavo Gillman nº 18-20 (C.I.F: H-30.218.390), en el que solicita licencia de obras (Declaración Responsable) “Reparación y pintura de algunos balcones de la comunidad en fachada interior de la misma”, completada posteriormente con fecha 16 de enero de 2017. Se inicia expediente en el Negociado de Obras Menores con nº 8544/2016.

SEGUNDO.- Con fecha 21 de Diciembre de 2017, D. Rubén Farré Soto, presenta escrito manifestando que declara exenta su vinculación y responsabilidad con el expediente nº 854472017

TERCERO.- Por la Sra. Arquitecta Técnica municipal con fecha 18 de enero de 2018, se emite el siguiente informe:

En relación a la declaración responsable de obras de “reparación de daños en fachada del edificio Cristamar” en C/ Gustavo Guillman nº 18-20, la Técnica Municipal que suscribe informa:

Girada visita de inspección hasta el lugar se comprueba que las obras están en ejecución, consistiendo éstas en la reparación de la fachada de dos bloques de viviendas de considerable altura y situado uno de ellos junto a un acantilado.

Por motivos de seguridad durante la ejecución de las obras, el título habilitante de naturaleza urbanística que requieren no es la declaración responsable sino la LICENCIA URBANÍSTICA, según artículos 263 y 264 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.



Visto lo expuesto se propone la tramitación de licencia urbanística para las obras de reparación de daños en fachada del edificio “Cristamar”, en C/ Gustavo Guillman, 18-20.

CUARTO.- Remitido el expediente al Negociado de Obras mayores, se inicia otro con nº 455/2018, y se requiere a los Servicios Técnicos municipales para que emitan los informes oportunos.

QUINTO.- Por el Sr. Arquitecto municipal se informa con reparos la documentación presentada para esta licencia de obras. Posteriormente con fecha 23 de febrero de 2018 se presenta la documentación identificativa y técnica correspondiente, solicitando licencia de obras para REPARACION DE DAÑOS EN FACHADA DEL EDIFICIO CRISTAMAR en calle Gustavo Gillman nº 18-20 de Águilas.

SEXTO.- Con fecha 27 de febrero de 2018 D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, sobre los siguientes antecedentes ha emitido informe, en los siguientes términos:

En relación al presente expediente, el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

1/ Que el Proyecto Básico y de Ejecución presentado de “Reparación de fachada” en edificio de viviendas en Calle Gustavo Guillman, nº 18-20, propone actuar sobre la fachada de los dos bloques que lo componen con un grado de intensidad que hace que dicha actuación sea considerada como una obra mayor.

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

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

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

4/ La documentación aportada con fecha 23.02.2018 a este expediente subsana los reparos expresados en mi anterior informe de fecha 26.01.2018.



Por todo lo antes expuesto, **el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias estima que procede la concesión de licencia.**

SEPTIMO.- Con fecha 1 de febrero de 2018, D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro, Arquitecto Técnico Municipal, ha emitido informe previo de supervisión, en el que manifiesta el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad con el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 43.293,52 €, y ocupación de la vía pública con contenedor por un mes.**

OCTAVO.- El mismo técnico con fecha 1 de febrero de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de 1.432,69.-€.

NOVENO.- Con fecha 28 de enero de 2018, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores les resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

CUARTO.- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (artículo 110).

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

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

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



Régimen Local.

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE EDIFICIO CRISTAMAR con C.I.F.: H-30.218.390, licencia municipal de obras para **REPARACION DE DAÑOS EN FACHADA DEL EDIFICIO “CRISTAMAR” EN CALLE GUSTAVO GILLMAN Nº 18-20 DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto básico y de ejecución visado redactado por los Arquitectos D. José Luis Martínez Romero y D. José Joaquín Pascual Ruiz.

SEGUNDO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las condiciones genéricas que le resulten de aplicación, y en concreto con carácter previo al inicio de las obras, deberá aportar la siguiente documentación:

- Identificación Fiscal de la Comunidad de Propietarios del Edificio Cristamar y representante de la misma.
- Dirección facultativa del Arquitecto.
- Cuestionario Estadístico.

TERCERO.- Girada visita de inspección al lugar por el Sr. Inspector de Obras municipales se comprueba que, en cuanto a la ocupación de vía pública, existen disponibles espacios privados de la comunidad de propietarios, por lo que no resulta necesaria la ocupación de espacio público.

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

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

6.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 6-02-2018.

EXPEDIENTE: 2532/1/15 G-2062/2015. D. Ramón Sánchez Cervantes. Licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN DE ALMACÉN Y TALLER DE MÁRMOL SITO EN CAMINO DEL CEMENTERIO, POLÍGONO 36, PARCELA 178 DE ÁGUILAS.**

Con las salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes se toma conocimiento.

7.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 6-02-2018.

EXPEDIENTE: 2531/53/17 G- 7209/2017. D. Benito Hernández Cano. Licencia de obras para **AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN LOS COLLADOS ZIESCHANG FASE I PARCELA 82 DE ÁGUILAS.**

Con las salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes se toma conocimiento.

8.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 20-02-2018.

EXPEDIENTE: 2531/68/17 G-9297/2017. D. Stephen Middelton Crosby. **Licencia municipal de obras para CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN PARCELA SITA EN CALLE TORRE DE COPE 26 DE ÁGUILAS**

Con las salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes se toma conocimiento.

9.- TOMA DE CONOCIMIENTO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 20-02-2018.

EXPEDIENTE: 2531/58/17 G- 7769/2017. D. Antonio José Alcaráz Pérez en representación de PROMOCIONES CM RABAL ARTICA S.L. **Licencia municipal de obras para la construcción de 3 DÚPLEX, GARAJE Y PISCINA EN PARCELA M3-16 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA” DE ÁGUILAS.**

Con las salvedades expuestas, por mayoría de los señores asistentes se toma conocimiento.