



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 26-06-2018

Sesión: Extraordinaria **Acta:** 10/2018

Asistentes:

Presidente:

D. Tomás Consentino López.

Vocales:

D. Luis López Sánchez.

D^a. Lucia Ana Hernández Hernández.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D^a. Clara Valverde Soto.

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:30 h

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

ORDEN DEL DÍA:

1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Nº 9 DE FECHA 5 DE JUNIO 2018.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/22/18 G-2855/2018. D. Juan Carlos Marhuenda Belda. Licencia municipal de obras para **MOVIMIENTO DE TIERRAS EN PARCELA 57, POLÍGONO 5 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICA EN PARAJE DEL CHARCÓN (ÁGUILAS).**

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/13/2018 G-1584/2018. D. Dugald Arthur Thomas Waygood. Licencia de obras para **REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE VENUS N.º 19 DE ÁGUILAS.**



4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/32/2018 G-3290/2018. D. Antonio Candelieri. Licencia municipal de obras para VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SOTANO Y PISCINA EN PARCELA M12.4 DE URBANIZACION LA FLORIDA DE ÁGUILAS.

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/18/2018 G- 2337/2018. BARTOLOME HERNANDEZ GIMENEZ EN REPRESENTACION DE BARTOLOME HERNANDEZ, S.L. Licencia municipal de obras para AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL EN POLÍGONO INDUSTRIAL “EL LABRADORCICO”. AVDA. JOSE JIMÉNEZ RUANO Nº 10 DE ÁGUILAS.

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 25 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 26-06-18

Sesión: Extraordinaria.

Acta: 10/18

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA Nº.
9/2018 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 5 DE JUNIO.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta nº 9 de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, de fecha 5 de Junio de 2018.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/22/18 G-2855/2018. D. Juan Carlos Marhuenda Belda. Licencia municipal de obras para **MOVIMIENTO DE TIERRAS EN PARCELA 57, POLÍGONO 5 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICA EN PARAJE DEL CHARCÓN (ÁGUILAS).**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 28 de marzo de 2018, con entrada en Registro el mismo día, D. Juan Carlos Marhuenda Belda (N.I.F. 23.220.677 - S), solicita licencia municipal para **MOVIMIENTO DE TIERRAS EN PARCELA 57, POLÍGONO 5 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICA EN PARAJE DEL CHARCÓN (ÁGUILAS)**, acompañando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Con fecha 25 de mayo de 2018 aporta ANEXO a la memoria técnica justificativa.

SEGUNDO.- Con fecha 24 de abril de 2018, D. Juan de Dios Hernández García, Arqueólogo Municipal, ha emitido el siguiente informe:

“En relación a la Providencia de fecha 13/04/2018, referida a la declaración responsable presentada por D. Juan Carlos Marhuenda Belda, para realizar un movimiento de tierras en el Paraje El Charcón, Polígono 5, Parcela 57, el técnico que suscribe informa:

Con fecha 28 de marzo del año 2018, con el número 6214, entra en el Registro General del Ayuntamiento un escrito y Memoria de Ejecución presentados por D. Francisco Juan Carlos Marhuenda Belda, vecino de Lorca, con DNI nº 23.211.541-X, con domicilio en calle Rambla Alta, nº 68, mediante el cual solicita licencia municipal para movimiento de tierras en la finca arriba citada.

Normativa aplicable
Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, y Real Decreto 64/1994, de 21 de enero que modifica el anterior (Preámbulo y Art. 1)
Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia (Art. 55).
Normativa Urbanística del PGOU 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)



La documentación aportada para la solicitud de licencia es la siguiente:

- Declaración Responsable.
- Memoria Técnica descriptiva de movimientos de tierras en el Paraje El Charcón, ubicado en la parcela 5 del polígono 57 del Catastro de Rústica de Águilas, redactada por el ingeniero técnico agrícola D. Diego Oñate Ruiz, con fecha 21 de marzo de 2018.

Las obras propuestas consisten en la adecuación del terreno de dicha finca para el cultivo. Para ello se realizará la misma nivelación del terreno para lo que es necesario realizar desmanteo junto con terraplén en zonas concretas que por la orografía de estas se hace necesario.

La finca se encontraba en uso agrícola hasta hace poco tiempo en uso agrícola desde hace relativamente poco tiempo. En el coronamiento de la misma se encuentra una balsa que será desmantelada y explanada. Los terrenos se encuentran transformados, con la construcción de la balsa citada. El suelo actual casi desprovisto de vegetación muestra una pedregosidad abundante producto de dichos movimientos, observándose su naturaleza esquistosa como todo el entorno inmediato.

Desde el punto de vista de afección a restos de interés arqueológico o etnográfico, no existen problemas en que se realicen las obras. Sin embargo tal como le comunicamos a los interesados, a unos 100 m al sur se encuentran las minas de Trinidad y Santa Ana que están catalogadas y protegidas, desde el punto de vista etnográfico, según el PGOU de Águilas. Por tanto en los movimientos de maquinaria en los alrededores debe tenerse en cuenta esta circunstancia para que no afecte en la conservación de ese sitio.

Sería conveniente dar traslado del presente informe a los interesados en el proyecto junto al plano con los elementos protegidos del entorno. “

TERCERO.- Con fecha 14 de junio de 2018 se emite informe por D. Enrique Agustín Delgado Carrasco, Técnico Municipal de Medio Ambiente, en los siguientes términos:

“A la vista de la providencia de 13 de abril de 2018 mediante la cual, el Sr. teniente de alcalde delegado del área económico-productiva, remite el expediente epigrafiado a los Servicios Técnicos Municipales para emitir los correspondientes informes técnicos, y habiéndose emitido informe por el Sr. Arqueólogo municipal el pasado 11 de mayo de 2018, le informo:

ANTECEDENTES

1. El 28 de marzo de 2018, el interesado D. Juan Carlos Marhuenda Belda presenta instancia en registro general del Ayuntamiento de Águilas, con el número de registro de entrada 6214, en la que solicita licencia para movimientos de tierra



para transformación de finca agrícola en paraje el Charcón, t.m. de Águilas, Polígono 5, parcela 57, aportando Proyecto para dicha actuación.

2. Obra en el expediente informe favorable desde el punto de vista del patrimonio cultural, emitido por el Sr. arqueólogo municipal, recomendando, además, informar al interesado de la proximidad de restos arquitectónicos de un acueducto del siglo XVIII.
3. Posteriormente, el 25 de mayo de 2018, el interesado aporta anejo al proyecto, especificando con detalle la superficie a actuar dentro de la parcela.

INFORME

1. El interesado especifica un acotamiento de la parcela, con lo que el informe se realiza teniendo en cuenta la superficie útil de actuación de 3,0 Has.
2. La parcela viene clasificada en el Sistema de Identificación de Parcelas Agrícolas del Ministerio de Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente como tierras arables, improductivos y pastos arbustivos, correspondiendo este último con la categoría de suelo forestal (no transformado) que, a su vez, figura en el anexo que presenta el interesado como suelo a no transformar.
3. El emplazamiento no pertenece a ninguna de las categorías de suelo protegido por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial de la Región de Murcia.
4. Este emplazamiento no pertenece a ningún espacio natural protegido ni de la Red Natura 2000.

CONCLUSIÓN

En base a lo anteriormente expuesto y quedando expresado, tanto en el proyecto como en el anejo que presenta a éste, la ubicación precisa de la obra de movimientos de tierras, el técnico que suscribe no encuentra impedimento a que continúe la tramitación de la pertinente licencia.”

QUINTO.- Con fecha 20 de Junio de 2018, el Jefe de Sección de Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

A los hechos anteriores les resultan de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO:



- 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).
- Los artículos 9 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.
- Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (artículo 263).
- Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes.
- Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia.
- Decreto Ley 2/2014 de 1 de agosto de Medidas Tributarias, de Simplificación Administrativa y en Materia de Función Pública.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 57/2014, de 18 de junio, por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Sistema de Información Territorial de la Región de Murcia "SITMURCIA".
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley, y Real Decreto 64/1994, de 21 de enero que modifica el anterior (Preámbulo y Art. 1).
- Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia (Art. 55).
- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

DICTAMEN

PRIMERO.- Conceder a D. Juan Carlos Marhuenda Belda (N.I.F. 23.220.677 - S) licencia municipal para **MOVIMIENTO DE TIERRAS EN PARCELA 57, POLÍGONO 5 DEL CATÁSTRO DE RÚSTICA EN PARAJE DEL CHARCÓN (ÁGUILAS)**, de conformidad con la memoria técnica visada suscrita por Diego Oñate Ruiz, Ingeniero Técnico Agrícola, con un **presupuesto total de 35.705'04 euros**.



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

Teniendo en cuenta que, a unos 100 m al sur, se encuentran las minas de Trinidad y Santa Ana, que están catalogadas y protegidas desde el punto de vista etnográfico, según el PGOU de Águilas; el **interesado deberá considerar tal circunstancia y coordinar las actuaciones con el Arqueólogo Municipal antes de iniciarse los movimientos de maquinaria en los alrededores**, para que no afecte en la conservación de ese sitio.

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

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



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/13/2018 G-1584/2018. D. Dugald Arthur Thomas Waygood. Licencia de obras para **REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE VENUS N.º 19 DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D. DUGALD ARTHUR THOMAS WAYGOOD (N.I.F. Y4882452-A), ha presentado escrito con fecha de entrada en el Registro General de este Ayuntamiento 28 de febrero de 2018, en el que solicita licencia de obras para **REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE VENUS N.º 19 DE ÁGUILAS**, al cual adjunta la documentación identificativa y técnica correspondiente, completada con la documentación presentada con posterioridad.

SEGUNDO.- Con fecha 23 de mayo de 2018 D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal interino, ha emitido informe, en los siguientes términos:

En relación la nueva documentación aportada a este expediente con fecha 21.05.2018 para la tramitación de la licencia municipal de obras para la Rehabilitación y Ampliación de vivienda en Calle Venus Nº19 (Aguilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

Una vez estudiada la nueva documentación aportada al expediente con fecha 22/05/2018 el técnico que suscribe considera que en ella se da contestación a los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 24/04/2018 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 que le son de aplicación.



URBANISMO:

Cumple la normativa que le es de aplicación.

NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

No se encuentra en zona de protección arqueológica.

AFECCIONES:

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

Observación:

La planta segunda de dicha vivienda incumple la ordenanza de aplicación sobre la misma, en concreto el art. 390 de la Normativa Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Águilas, no obstante dicho incumplimiento "no es sustancialmente disconforme con el planeamiento" lo que hace que ésta quede en un supuesto de FUERA DE NORMA, todo ello, de acuerdo con los criterios fijados por 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.

Propuesta:

Por todo lo antes expuesto, el técnico que suscribe **concluye que el proyecto cumple con la Normativa Urbanística del Texto Refundido de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas y por lo tanto procede la concesión de licencia.**

TERCERO.- Con fecha 31 de mayo 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 33.510'68 €.** y con una ocupación de vía pública de 1 contenedor por 1 mes.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 31 de mayo de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **763'17.-€.**

QUINTO.- Con fecha 21 de junio de 2018, el Jefe de Sección de 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 y 112), según **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.**

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

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

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

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

DICTAMEN:



PRIMERO.- Conceder a D. DUGALD ARTHUR THOMAS WAYGOOD (N.I.F. Y4882452-A), licencia de obras para **REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE VENUS N.º 19 DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto básico y de ejecución visado redactado por los Arquitectos D. José Pascual Simó Mezquita y D. Francisco Delgado Carrasco, con un presupuesto de ejecución material de **33.510,68 €.** y con una ocupación de la vía pública de **1 contenedor por 1 mes.**

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

TERCERO.- El titular de la licencia de obras ha aportado **fianza por importe de 763´17 €.** 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: 2531/32/2018 G-3290/2018. D. Antonio Candelieri. Licencia municipal de obras para **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SOTANO Y PISCINA EN PARCELA M12.4 DE URBANIZACION LA FLORIDA DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante escrito con Entrada en el Registro General de este Ayuntamiento de fecha 27 de Abril de 2018, D. Antonio Candelieri (N.I.E. X-9418185-F) y D^a María del Carmen Lastres Arias (DNI 77.710.160-Z), solicita licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SÓTANO Y PISCINA EN PARCELA M.12-4 DE URBANIZACIÓN "LA FLORIDA", acompañando la documentación identificativa y técnica correspondiente (proyecto, dirección técnica, etc.).

SEGUNDO.- Con fecha 30 de Mayo de 2018, se emite informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

"En relación a la licencia municipal de obras para la construcción de una VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA Y SOTANO en la parcela M.12-4 de la Urbanización LA FLORIDA (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

En primer lugar hemos de decir que la obra se proyecta en una urbanización en la que todavía no se han recibido por el Ayuntamiento los servicios urbanísticos, y por lo tanto, no se han concluido aún, 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, las pendientes y su valoración.

Una vez estudiada la nueva documentación aportada al expediente con fecha 27/04/2018, el técnico que suscribe 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:

Cumple la normativa que le es de aplicación.

NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

No se encuentra en zona de protección arqueológica.

AFECCIONES:

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

PROPUESTA:

El proyecto cumple con la N.U. de la R.A. del P.G.O.U. (AGUILAS) y la propia del Plan Parcial que le es de aplicación y **el técnico que informa estima que procede la concesión de licencia.**

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 31 de Mayo 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 160.964'07 euros, sin ocupación de la vía pública.**

Dicho informe dice 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. correspondiente.

4.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

* Se encuentra en solar.

5.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL PROYECTO.

* Las obras no han comenzado.

* El **PEM** de la obra parece acorde con los precios de mercado.

6.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

*** Al disponer de retranqueos podría no ocuparse la vía pública. No obstante, en el caso de hacerlo, se deberá comunicar previamente al ayuntamiento, y de no hacerse, se podría interponer sanción al respecto.**

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 31 de Mayo de 2018, ha emitido informe valorando las obras de urbanización pendientes que afectan a la parcela en la cantidad de **2.367'06 euros**.

QUINTO.- Con fecha 20 de junio de 2018, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.



A los hechos anteriores le son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

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

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

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

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

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Antonio Candelieri (N.I.E. X-9418185-F) y D^a María del Carmen Lastres Arias (DNI 77.710.160-Z), licencia municipal de obras para la construcción de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON SÓTANO Y PISCINA EN PARCELA M.12-4 DE URBANIZACIÓN “LA FLORIDA”, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Juan Antonio Rubio Morata, con un **presupuesto de ejecución material de 160.964’07 euros, y sin ocupación de la 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. Se ha presentado informe favorable de la empresa concesionaria de aguas HIDROGEA.



TERCERO.- El titular de la licencia ha presentado, **la constitución de fianza por importe de 2.367'06 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: 2531/18/2018 G- 2337/2018. BARTOLOME HERNANDEZ GIMENEZ EN REPRESENTACION DE BARTOLOME HERNANDEZ, S.L. Licencia municipal de obras para AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL EN POLÍGONO INDUSTRIAL “EL LABRADORCICO”. AVDA. JOSE JIMÉNEZ RUANO Nº 10 DE ÁGUILAS.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2018, con entrada en Registro General el día 27 de marzo de 2018, D. Bartolomé Hernández Giménez (N.I.F. 74.430.133 - V), en representación de la mercantil BARTOLOMÉ HERNÁNDEZ S.L. (C.I.F. B – 73553125), solicitó licencia municipal de obras para **AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL SITA EN PARCELA G - 5, AVENIDA J. JIMÉNEZ RUANO 56 DE ÁGUILAS**; aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, con fecha 25 de mayo de 2018 se presenta anexo al proyecto, como subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 31 de mayo de 2018, se emite informe por D. Jorge Janssen Muñoz, Ingeniero Municipal, en los siguientes términos:

“En respuesta a Providencia de 28/03/2018 y 29/05/2018 referente a escrito presentado por D. BARTOLOMÉ HERNÁNDEZ GIMÉNEZ EN REPRESENTACIÓN DE BARTOLOMÉ HERNÁNDEZ S.L., con fechas de Entrada en el Registro General 27-3-2018 y nº 6014 y 25-5-2018 y nº 10086, en relación con el expediente de referencia, el ingeniero municipal informa:

Con fecha de R.G. de entrada de 27/03/2018, se presenta:

▣ **Proyecto** de “*CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL*” y Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el ingeniero técnico industrial, D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 21/03/2018.

▣ Estudio Geotécnico nº BA-9344, redactado por D. Jacinto Sánchez Urios, Director Técnico/Geólogo Nº de Colegiado: 955, de la mercantil “BASALTO Informes Técnicos S.L.”, con fecha de 12/02/2018.

▣ Nombramiento del Director Técnico de las Obras, el ingeniero técnico industrial, D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 21/03/2018.

▣ Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de la Región de Murcia (COITIRM) con fecha 21/03/2018.



Con fecha de R.G. de entrada de 25/05/2018, se presenta:

▣ **ANEXO** a Proyecto de “*CONSTRUCCIÓN AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL*” y Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el ingeniero técnico industrial, D. Elías Barnés Hernández, visado con fecha 23/05/2018.

Dicho anexo da respuesta justificativa al cumplimiento de la normativa y comunicación de reparos al técnico redactor del proyecto presentado:

o Prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (R.D. 840/2015) y modificación nº 4 del P.P. del Polígono Industrial, en sentido que NO les es de aplicación ya que NO existen sustancias peligrosas en cantidades que superen los umbrales especificado en la normativa.

o Se indica que tanto las instalaciones contra incendios existentes como la ampliación, sujetas al cumplimiento del R.D. 2267/2004 RSCIEI, competencia de la D.G. de Energía, Actividad Industrial y Minera, serán tramitadas como ampliación de las mismas ante dicha Dirección General.

o Se modifica las dimensiones de las puertas de acceso al aseo 2 y despacho en planta primera, así como, el sentido de apertura de las mismas para cumplir CTE (se adjunta plano nº A2).

ANTECEDENTES:

▣ La nave existente cuenta con **licencia municipal de obras** para la **construcción de una nave industrial con fecha 17/01/1995**.

▣ Licencia de apertura/actividad – tramitación ambiental (expediente nº 2985, 1-03-95): Se trata de una actividad existente que cuenta con **licencia municipal de apertura concedida con fecha 2/10/1996**, para establecimiento destinado a **venta de productos fitosanitarios y fertilizantes**, siendo dicha actividad tramitada conforme a lo establecido en la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, con emisión de **calificación favorable por la Comisión Municipal de Calificación Medioambiental con fecha 17/09/1996**.

La ampliación de nave solicitada cuenta con:

▣ Cuenta con informe previo del Sr. Arquitecto Técnico Municipal con fecha 21/05/2018.

▣ Cuenta con informe de valoración de fianza de obras de urbanización y presupuesto del Sr. Arquitecto Técnico Municipal con fecha 21/05/2018.

Examinada la documentación presentada, se observan los siguientes aspectos:

▣ La ampliación proyectada consiste en un módulo adosado en la fachada “sur”, de la nave existente de actividad destinada a venta y asesoramiento de fertilizantes y productos para la agricultura.

La superficie construida proyectada de la ampliación es de 502 m², con una zona de almacén en 313 m², conectándola con un hueco existente en la actualidad que se utilizaba como muelle de carga. La planta baja de la nueva ampliación consta de entrada, con acceso a planta primera desde una escalera y un ascensor. La planta primera se destina a oficinas de gerencia, sala de reuniones y exposición, office y aseos.



Se trata de una ampliación de nave adosada, de dimensiones: 27 x12,75 m.; altura máx.: 13,50 m.; superficie en planta - ocupación: 344,25 m².

□ La ampliación se proyecta con estructura metálica, cerramientos a base de panel prefabricado de hormigón de 12 cm de espesor y paneles decorativos en la fachada de oficinas.

□ Se contemplan los siguientes trabajos: Demolición de muelle existente, movimiento de tierras, excavación de cimentación, saneamiento y soleras, cimentación, estructura metálica, escaleras, forjado, muros prefabricados de hormigón, fachadas y particiones, carpintería exterior, aislamientos e impermeabilizaciones, revestimientos y trasdosados, equipamiento, instalaciones de electricidad, saneamiento y de protección contra incendios.

□ JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Se adjunta la siguiente tabla justificativa en el proyecto de ampliación presentado:

PLANTA 1 OFICINAS	
ESCALERA	8.58 M2U
VESTIBULO	16.75 M2U
DESPACHO	24.71 M2U
SALA REUNIONES-1	22.50 M2U
SALA REUNIONES-2	46.25 M2U
OFFICE	3.90 M2U
ASEO-1	2.68 M2U
ASEO-2	4.68 M2U
TERRAZA-1	2.38 M2U
TERRAZA-2	8.98 M2U
CUBIERTA PLANA TRANSITABLE	205.40 M2U
TOTAL SUP. UTIL	338.23 M2U
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	157.75 M2

SUPERFICIES	
PLANTA BAJA	
ALMACEN	313.45 M2U
DISTRIBUIDOR	10.25 M2U
TOTAL SUP. UTIL	323.70 M2U
TOTAL SUP. CONSTRUIDA	344.25 M2



SUP.CONSTRUIDA AMPLIACION	502.00	M2
SUP.CONSTRUIDA EXISTENTE	1115.00	M2
SUPERFICIE TOTAL PARCELA	3298.00	M2
SUP.CONSTRUIDA PLANTA BAJA	1373.25	M2
OCUPACION	41.64	%
SUP.CONSTRUIDA PARCELA	1617.00	M2
EDIFICABILIDAD	49.03	%

o La superficie construida total declarada con la ampliación proyectada es de **1617,00 m2**, con una edificabilidad resultante de **0,49 m2/m2** < 0,70 m2/m2 y una ocupación resultante final con ampliación de: $(1115 + 344,25) / 3298$ (superf. P.P.) = $0,4425 = 44,25\% < 70\%$, cumpliendo los límites regulados en la ordenanza 8: Resto de industrias, 8.1. Industrias no contaminantes del P.P. “El Labradorcico” para dichos parámetros urbanísticos.

□ **CONSTRUCCIONES FUERA DE NORMA:** Se observa una construcción en el plano nº 2 de emplazamiento del proyecto presentado con invasión parcial del retranqueo a viales (5 metros). Dicha construcción tiene una antigüedad de al menos de 19 años s/ortofoto disponible (Cartomur 1999).

En conformidad con el art. 112 de la Ley 13/2015 LOTURM y 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, **este tipo de construcciones se considera FUERA DE NORMA**, al no resultar “sustancialmente disconforme con el planeamiento”, en los términos establecidos en la Ley, al no afectar a sistemas generales, viales públicos, zonas verdes, etc., ni tampoco impedir, ni dificultar el desarrollo de las previsiones y ejecución de determinaciones del planeamiento (vigente o en tramitación). Se considera que las obras de ampliación proyectadas y objeto de la presente licencia urbanística, tampoco agravan el aspecto normativo objeto de disconformidad (ocupación de retranqueos a viales y linderos), ni incrementan el valor a efectos de expropiación. Todo ello, sin perjuicio de su evaluación por los Servicios Jurídicos, a tal efecto. Artículo 112. LOTURM “... 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.*”



□ USO – COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA: Se trata de una ampliación de una actividad existente autorizada de venta y asesoramiento de fertilizantes y productos para la agricultura.

□ TRAMITE AMBIENTAL:

Se trata de una actividad autorizada expediente nº 2985 para la venta de productos fitosanitarios y fertilizantes, con cambio de titularidad tramitado (expediente nº 2551/01/08) y sujeta en aquel momento al procedimiento de Calificación Ambiental por encontrarse clasificada en el anexo-II.14 de la Ley 1/95 de P.M.A.R.M. Con la normativa actualmente vigente, la ampliación de la actividad autorizada, se considera sujeta a Declaración Responsable de actividad (una vez finalizadas las obras para la actualización de las actividad), al no encontrarse a priori relacionada en el anexo I (Actividades sometidas a licencia de actividad) de la Ley 4/2009 de P.A.I. modificada por la Ley 2/2017, ni sujeta a evaluación ambiental de proyecto s/Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Examinado el proyecto presentado, anexo a proyecto en subsanación de reparos requeridos al técnico redactor y a la vista de las consideraciones descritas con anterioridad, **no se ve inconveniente**, salvo criterio superior, **en la concesión la licencia urbanística municipal de obras de ampliación de nave industrial.”**

TERCERO.- Con fecha 21 de mayo 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 115.000 €, en los siguientes términos:**

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

1.- CONDICIONES DEL SOLAR.

* Se trata de una nave existente.

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 en caso de que afecte a este servicio.

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.

* Se mantiene la existente.

4.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

* Nave que se pretende mejorar.

5.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL PROYECTO.

* Las obras no han comenzado.

* El **PEM** de la obra parece acorde con los precios de mercado.

6.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

* Entendemos que no se ocupara la vía pública por tener zonas de retranqueo, no obstante, si ésto sucediera, deberá de comunicarse a los servicios municipales para su autorización y, de no hacerse, podría ser objeto de sanción urbanística.”

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 21 de mayo de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **763´17 euros**.

QUINTO.- Con fecha 21 de Junio 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.- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

La Comisión Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Bartolomé Hernández Giménez (N.I.F. 74.430.133 - V), en representación de la mercantil BARTOLOMÉ HERNÁNDEZ S.L. (C.I.F. B – 73553125), licencia municipal de obras para **AMPLIACIÓN DE NAVE INDUSTRIAL SITA EN AVENIDA J. JIMÉNEZ RUANO, PARCELA G-5 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE ÁGUILAS**, de conformidad con el proyecto técnico visado redactado por D. Elías Barnés Hernández, Ingeniero Técnico Industrial, con un presupuesto de ejecución material de **115.000 €, sin ocupación de vía pública.**

SEGUNDO.- La licencia quedará sujeta a las condiciones genéricas que le resulten de aplicación, y a las siguientes **condiciones específicas:**



- El titular de la licencia deberá aportar, antes de iniciarse las obras, **fianza por importe de 763'17 €.** para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.
- La nave supondrá la ampliación de las instalaciones existentes en la misma parcela, relacionadas con la actividad de VENTA DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y FERTILIZANTES, que disponen de las correspondientes licencias municipales de obra (17 de enero de 1995) y de apertura (2 de octubre de 1996); por lo que, de acuerdo con la vigente Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia, la **actividad** en la ampliación de nave autorizada se encuentra sujeta a **declaración responsable**, que deberá tramitarse por el interesado en el Negociado de Policía Urbana, una vez ejecutadas las obras de ampliación.

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

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