



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 5-06-2018

Sesión: Ordinaria **Acta:** 9/2018

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 Maria Torrente Zorrilla.

Secretario:

D. José Cañas García

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:33 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 8 DE FECHA 15 DE MAYO 2018.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/12/18 G-1566/2018. D. José Antonio González García en representación de LORIMPLOR S.L. Licencia municipal de obras para **VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEMISÓTANO EN BARRIO COLON Nº 10 DE ÁGUILAS.**



3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/49/2015 G-9438/2015. D. Domingo Encarnación García Rex. Licencia de obras para MODIFICACION DEL PROYECTO DE REFORMA INTERIOR Y DE ELEVACIÓN DE PLANTA EN CALLE ASPERILLAS N.º 35 DE ÁGUILAS.

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/02/2018 G-199/2018. D. JUAN FRANCISCO MONTIEL GARCIA en representación de HOSTEL BEA BEACH S.L.U. Licencia municipal de obras para ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS A RESIDENCIAL TURÍSTICO EN CALLE ANTONIO SÁNCHEZ CÁCERES 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 26 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 5-06-18

Sesión: Ordinaria.

Acta: 9/18

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA Nº.
8/2018 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 15 DE
MAYO.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta nº 8 de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, de fecha 15 de Mayo de 2018.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/12/18 G-1566/2018. D. José Antonio González García en representación de LORIMPLOR S.L. Licencia municipal de obras para **VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEMISÓTANO EN BARRIO COLON N° 10 DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Mediante escrito con entrada en Registro el día 28 de Febrero de 2018, D. José Antonio González García con D.N.I. 23.228.711 E. en representación de LORIMPLOR S.L., solicita licencia municipal para VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEMISÓTANO EN BARRIO COLÓN N° 10 DE ÁGUILAS, acompañando a la solicitud la documentación indentificativa y técnica correspondiente, que se completa en subsanación de los reparos técnicos con fecha 8 de mayo de 2018, y escrito de fecha 23 de mayo de 2018, en el que corrige el número de la vivienda.

SEGUNDO: Con fecha 15 de Mayo de 2018, por el Sr. Arquitecto Municipal, se ha emitido el siguiente informe:

En relación a la nueva documentación aportada a este expediente con fecha 09.05.2018 para la tramitación de la licencia municipal de obras para la construcción de una VIVIENDA UNIFAMILIAR CON SEMISÓTANO en Barrio Colón N° 14 (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

Una vez estudiada la nueva documentación aportada al expediente con fecha 09/05/2018 el técnico que suscribe considera que en ella se da contestación a los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 23/04/2018 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.



URBANISMO:

Cumple la normativa que le es de aplicación.

NORMATIVA ARQUEOLOGICA:

Se encuentra en zona de protección arqueológica B-5 y se han realizado los trabajos de excavación arqueológica determinados por la Dirección General de Bienes Culturales existiendo en el expediente 6993/2017 vinculado a la presente resolución favorable de fecha 06.04.2018 dictada por dicha Dirección General para acometer las obras.

AFECCIONES:

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

Observación:

El “patio” que plantea el proyecto en la fachada Noroeste de la planta primera es transitable en esa planta y no presenta cerramiento en parte de su frente hacia el lindero situado al Suroeste obteniendo luces y vistas. El técnico que informa deja este punto a criterio del Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística para que evalúe tal circunstancia o requiera la documentación complementaria necesaria.

Propuesta:

Por todo lo antes expuesto y dejando a criterio jurídico superior del Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística lo expuesto en la anterior observación, 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: El Arquitecto Técnico Municipal D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 21 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 asciende a la cantidad de 153.051.-euros con una ocupación de la vía pública de 1 contenedor 8 meses.

CUARTO: El mismo técnico, con fecha 21 de mayo de 2018, ha emitido informe valorando las obras de urbanización que afectan a la parcela en 5.339,34.-euros.

QUINTO.- Con fecha 29 de Mayo de 2018, el Jefe de Sección de Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.



A estos hechos 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 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 89).

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.- Artículos 580 a 585 del Código Civil.

OCTAVO.- 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 José Antonio González García con D.N.I. 23.228.711 E. en representación de LORIMPLOR S.L., licencia municipal de obras para VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEMISÓTANO EN BARRIO COLÓN Nº 10 DE ÁGUILAS, de conformidad con el proyecto técnico, redactado por los Arquitectos José María Aguirre Martínez-Abarca y D. Salvador Benimeli López, y con un presupuesto de ejecución de material que asciende a la cantidad de 153.051.-euros con una ocupación de la vía pública de 1 contenedor 8 meses..



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

Deberá cumplir las condiciones contenidas en la resolución de la Dirección General de Bienes Culturales, de fecha 11 de abril de 2018, dado que el solar se ubica en zona de protección arqueológica B-5.

TERCERO.- Aprobar la tira de cuerdas elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, que se adjunta a la presente licencia y a la que se ajustarán las obras, indicando que, según aclaración del Arquitecto de las obras D. Salvador Benimeli López de fecha 23 de Mayo de 2018, la parcela objeto de esta licencia, y con referencia catastral 7110401XG2471A, se ubica en Barrio Colón nº 10.

CUARTO.- No obstante lo anterior, las licencias se otorgan salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero (artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado mediante Decreto de 17 de junio de 1955).

En tal sentido, teniendo en cuenta que el patio que plantea el proyecto en la fachada noreste de la planta primera es transitable en esa planta, y no presenta cerramiento en parte de su frente hacia el lindero situado al suroeste, proporcionando luces y vistas al interesado; se recuerda que el artículo 582 del Código Civil dispone que no podrán abrirse ventanas y balcones para vistas rectas sobre la finca del vecino, si no hay 2 metros de distancia entre la pared en que se construyan y la propiedad del vecino; y tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros; sin que sea aplicable cuando los edificios están separados por vía pública. En las vistas rectas las distancias se contarán desde la línea exterior de la pared de los huecos en los que no haya voladizos, y si los hubiere, desde la línea de éstos; y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades (artículos 580 a 585 del Código Civil).

Se pretende, con estas limitaciones, contribuir al respeto de la privacidad, evitando una observación directa, por medio de la vista, de lo que sucede en el predio colindante. El derecho a abrir los huecos o ventanas de referencia no deriva de ninguna servidumbre legal sino del mismo derecho de propiedad, aunque limitado en su ejercicio por relaciones de vecindad. Tal derecho coexiste con el correlativo del fundo contiguo a edificar libremente, e incluso, en el caso del artículo 581, a cubrirlos levantando pared aneja a la que tenga el hueco o ventilación.

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: 2531/49/2015 G-9438/2015. D. Domingo Encarnación García Rex. Licencia de obras para MODIFICACION DEL PROYECTO DE REFORMA INTERIOR Y DE ELEVACIÓN DE PLANTA EN CALLE ASPERILLAS N.º 35 DE ÁGUILAS.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2016 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“1º.- Conceder a D. Domingo Encarnación García Rex (NIF: 34800385-M) licencia municipal de obras para REFORMA INTERIOR Y DE ELEVACIÓN DE PLANTA EN CALLE ASPERILLAS N.º 35, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto D. Antonio Martínez de la Casa Pulido, con un presupuesto de ejecución material de 53.548,10 euros, y con una ocupación de la vía pública de 1 contenedor 4 meses.

2º.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas que se incorporarán a la misma.»

SEGUNDO.- Mediante escrito de fecha 7 de marzo de 2018, con fecha de entrada en Registro Municipal de 9 de marzo de 2018, D. Domingo Encarnación García Rex (NIF: 34800385-M), expone que la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2016 le otorgó licencia de obras para REFORMA INTERIOR Y DE ELEVACIÓN DE PLANTA EN CALLE ASPERILLAS N.º 35; y ahora solicita se apruebe MODIFICACIÓN DEL PROYECTO CITADO, que incluye la construcción de un trastero en planta primera, cuyo incremento de superficie no rebasa la edificabilidad máxima prevista por la normativa urbanística (acompaña la documentación identificativa y técnica correspondiente).

TERCERO.- Con fecha 11 de mayo de 2018 se emite informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

“En contestación a la Diligencia del jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística de 12.03.2018, sobre el asunto de referencia, el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

Con fecha 19.04.18 se aporta al expediente nueva documentación donde se recoge una modificación del proyecto que originalmente obtuvo licencia; esta modificación de proyecto contempla la construcción de un trastero en planta primera que supone un



incremento de superficie útil de 4,84m² y un incremento sobre el PEM original de 1.187,82€ y según expresa la instancia que acompaña a dicha documentación se *solicita “que tenga por presentado Proyecto reforma interior y elevación de planta en C/Asperillas ,35 y le dé su aprobación el trámite legalmente”*.

El aumento de edificabilidad propuesto no rebasa la edificabilidad máxima atribuible sobre dicho inmueble por la ordenanza de aplicación ni incumple ningún otro parámetro urbanístico de la misma.

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.** “

CUARTO.- Con fecha 14 de mayo de 2018, D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro, Arquitecto Técnico Municipal, emite el siguiente informe:

“Con fecha 19/04/2018 se aporta al expediente nueva documentación donde se recoge una modificación del proyecto que originalmente obtuvo licencia.

Esta modificación de proyecto contempla la construcción de un trastero en planta primera que supone un incremento de superficie útil de 4,84 m².

Al tratarse de un aumento de obra deberá de ajustarse la tasa de licencia ante un incremento del presupuesto de 1.187,82 €.”

QUINTO.- Con fecha 18 de mayo 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 del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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



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

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

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

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

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

NOVENO.- Artículo 109 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

“1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.”

DÉCIMO.- Artículos 32, 40 220 y 221 de la Ley 58/2003 de diciembre General Tributaria.

DÉCIMOPRIMERO.- 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.- Completar el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2016, con este otro:



“Aprobar la modificación del proyecto presentado por D. Domingo Encarnación García Rex (NIF: 34800385-M), en relación con la licencia municipal de obras para REFORMA INTERIOR Y DE ELEVACIÓN DE PLANTA EN CALLE ASPERILLAS N.º 35 que le fue otorgada mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2016; de conformidad con el **ANEXO** al proyecto básico y de ejecución visado redactado por el arquitecto D. Antonio Martínez de la Casa Pulido, con un **presupuesto** de ejecución material **adicional** de **1.187'82 euros, sin coste adicional por ocupación de vía pública.**

SEGUNDO.- Notificar la resolución que se adopte a los interesados y al Negociado de Gestión Tributaria para que practique liquidación complementaria a la nº 231 /2016 (esta última ya se abonó).

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

Votaciones:

A favor: D. Tomás Consentino López (PSOE). D.Luis López Sánchez (PSOE). D^a. Lucia Ana Hernández Hernández (PSOE). D^a Isabel María Torrente Zorrilla (GRUPO MIXTO).

Abstenciones: D. Francisco Navarro Méndez (P.P.). D.Francisco Clemente Gallardo (P.P.). D^a. Clara Valverde Soto (P.P.). El grupo municipal popular se abstiene por coherencia con su postura habitual, ya que el acuerdo de fecha 5 de julio de 2016 fue adoptado por la Junta de Gobierno Local sin dictamen previo de la Comisión de Urbanismo.

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



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/07/2018 G-947/2018. D. Domingo López Guirao. Licencia municipal de obras para **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN PARCELA M3.2 DE URBANIZACION LA LOMA I DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D. Domingo López Guirao (N.I.F. 23.271.408– P) ha presentado escrito de fecha 5 de febrero de 2018, con entrada en Registro Municipal el mismo día, en el que solicita licencia de obras para **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN PARCELA M-3.2 DEL SECTOR S.U.P. CH – 1 “LA LOMA I” (ÁGUILAS)**, al que acompaña la documentación identificativa y técnica necesaria (proyecto básico y de ejecución, dirección de obra, etc.).

SEGUNDO.- Con fecha 11 de mayo de 2018 se emite el siguiente informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos:

“En contestación a la Providencia del Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística de fecha 08/05/2018, en relación a la nueva documentación aportada en el Registro General el 03/05/2018 y nº 8575, dentro del expediente referente a la licencia municipal de obras para la construcción de **UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINAS Y GARAJE** en las parcelas M.3-2 de la Urbanización LA LOMA I (Aguilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

1/En cuanto a la urbanización:

En primer lugar hemos de decir que la obra se proyecta en un sector del casco urbano (S.U.P. CH-1 “La Loma I”) cuyas obras de urbanización todavía no se han recibido por parte del Ayuntamiento y por lo tanto tampoco sus 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, las pendientes y su valoración.

2/Una vez estudiada la nueva documentación aportada al expediente con fecha 03/05/2018 el técnico que suscribe considera que en ella se da contestación a los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 02/03/2018, excepto a lo recogido en el punto “2.5” de dicho informe que hace alusión a la *dotación de los servicios urbanísticas en la urbanización en la que se ubica que carece de recepción definitiva de sus obras*; en lo referente a este asunto, el promotor del



proyecto acompaña a la documentación presentada un escrito en la que literalmente expone:

SEGUNDO.- Que el interesado tiene conocimiento de la situación urbanística de la parcela y en concreto de que las obras de urbanización de esta parcela no se han recibido por parte del Ayuntamiento y por tanto tampoco los servicios urbanísticos, como la luz o el agua.

TERCERO.- Sin embargo, en este caso concreto puede otorgarse la solicitud de licencia en base a los Artículos 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, relacionado con el Artículo 41.1.b) que señala que "por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar"

CUARTO.- Por último y en relación al artículo 89 de la LOTURM el interesado se compromete mediante este escrito a ejecutar la obra con las garantías y condiciones que establece esta Ley y a no reclamar ninguna responsabilidad a este Excmo. Ayuntamiento en cuanto a la recepción de las obras de urbanización se refiere.

Así mismo, cabe recordar en este punto, que las obras de urbanización de la parcela están garantizadas a través del aval bancario genérico de la urbanización.

El promotor manifiesta ser conocedor de la situación actual de la urbanización y que no ha sido decepcionada por el Ayuntamiento de Águilas. Solicita la concesión de la licencia en base a lo expresado por el art 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y al art. 89 de la LOTURM y renuncia "*a no reclamar ninguna responsabilidad a este Excmo. Ayuntamiento en cuanto a la recepción de las obras de urbanización se refiere*".

3/Por otro lado sobre la nueva documentación aportada 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:

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.

3/ Propuesta:

El técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias considera que **quedan subsanados los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 09.03.2018, excepto lo recogido en el punto “2.5” del mismo dejando dicho asunto al criterio jurídico del jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística en base lo argumentado en el escrito aportado por el promotor.”**

TERCERO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 21 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 asciende a la cantidad de 170.468´82 euros, con una ocupación de la vía pública de 1 contenedor por 8 meses.**

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 21 de mayo de 2018, ha emitido informe valorando las obras de urbanización que afectan a la parcela, a efectos de fianza, en la cantidad de **5.381, 69 euros.**

QUINTO.- Con fecha 30 de mayo 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.- Artículo 89 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

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.- 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.- 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, **entre los que figura escrito de fecha 3 de mayo de 2018 en los términos establecidos en el artículo 89 de la LOTURM, en el que el interesado se compromete a ejecutar la obra con las garantías y condiciones legales y a no reclamar ninguna responsabilidad al Ayuntamiento en cuanto a la recepción de las obras de urbanización se refiere.**

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a D. Domingo López Guirao (N.I.F. 23.271.408– P) licencia de obras para CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN PARCELA M-3.2 DEL SECTOR S.U.P. CH – 1 “LA LOMA I” (ÁGUILAS), conforme al proyecto básico y de ejecución visado redactado por la Arquitecta D^a María del Mar Ibáñez García; con un **presupuesto de ejecución material de 170.468’82 €.** y una ocupación de la vía pública con un contenedor durante 8 meses.



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

1ª. Las obras se ajustarán al acta de tira de cuerdas levantada por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro, con fecha 28 de mayo de 2018.

2ª. Con respecto al servicio de agua potable y alcantarillado, el interesado deberá aportar informe previo de la compañía suministradora, en el que se confirme la viabilidad de conexión del servicio a la red general a la terminación de las obras de edificación.

3ª. Para el resto de instalaciones urbanísticas (energía eléctrica, telecomunicaciones...), éstas deberán ser informadas, dirigidas y supervisadas por las compañías responsables del servicio, siempre previa autorización o licencia del Ayuntamiento de Águilas.

TERCERO.- El titular de la licencia deberá aportar, antes de iniciarse las obras, **fianza por importe de 5.381, 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

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/02/2018 G-199/2018. D. JUAN FRANCISCO MONTIEL GARCIA en representación de HOSTEL BEA BEACH S.L.U. Licencia municipal de obras para ADECUACIÓN DE EDIFICIO DE OFICINAS A RESIDENCIAL TURÍSTICO EN CALLE ANTONIO SÁNCHEZ CÁCERES DE ÁGUILAS.

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D. Juan Francisco Montiel García (N.I.F. 23.245.561 - J) , actuando en calidad de Administrador de la mercantil HOSTEL BEA BEACH S.L.U. (C.I.F. B-73937070), presentó escrito de fecha 3 de enero de 2018, con entrada en Registro el mismo día, en el que solicitaba licencia de obras para **ADECUACIÓN Y CAMBIO DE USO PARCIAL, DE OFICINA A RESIDENCIAL TURÍSTICO EN EDIFICIO SITO EN CALLE ANTONIO SÁNCHEZ CÁCERES Nº 4 DE ÁGUILAS**, adjuntando la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 31 de mayo de 2018 se emite informe conjunto por D. Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, y por D. Jorge Janssen Muñoz, Ingeniero Municipal, en los siguientes términos.

“ En respuesta a PROVIDENCIA de fecha 02/05/2018 y de 29/05/2018 relativa a escrito presentado por D. JUAN FRANCISCO MONTIEL GARCIA EN REPRESENTACIÓN DE HOSTEL BEA BEACH S.L.U., con fecha de Entrada en el Registro General 30-4-2018 y nº 8368 y 28-5-2018 y nº 10197, los técnicos municipales que suscriben **informan:**

* Con fecha de R.G. de entrada de 24/02/2017, se presenta: Proyecto de “**PROYECTO DE ADECUACIÓN Y CAMBIO DE USO PARCIAL, DE OFICINA A RESIDENCIAL TURÍSTICO**” y Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el Arquitecto D. David P. Montiel García, con fecha de diciembre de 2017, sin visado colegial y sin firma electrónica reconocida.

* Con fecha 30/04/2018, se presenta documentación técnica de subsanación de reparos, redactado por el Arquitecto D. David P. Montiel García, con fecha de diciembre de 2017, sin visado colegial y sin firma electrónica reconocida.

* Con fecha de R.G. de entrada de 28/05/2018, se presenta: Proyecto de “**PROYECTO DE ADECUACIÓN Y CAMBIO DE USO PARCIAL, DE OFICINA A RESIDENCIAL TURÍSTICO**” y Estudio Básico de Seguridad y Salud, redactado por el Arquitecto D. David P. Montiel García, visado con fecha de 25/05/2018.



Examinada la documentación aportada, se observan los siguientes **aspectos**:

▣ **USO – COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA:** La edificación se encuentra en zona “A: Edificación abierta”, con un uso característico de vivienda plurifamiliar, siendo compatible el uso solicitado TERCARIO de RESIDENCIAL-TURÍSTICO, en situaciones **B** y **C**, **todos sus grados**, y situación **E**, grados 4 y 5, por lo que el uso solicitado en **edificación aislada (situación B: Edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianerías)** con una superficie construida de **763,71 m²** (**grado 2: de superficie comprendida entre 500 y 1500 m²**) se considera autorizable (art. 399 del PGOU).

▣▣ **ANTECEDENTES:**

o Se trata de una edificación con un uso principal de OFICINAS, con referencia catastral del inmueble 4099305XG2349G0001PS, sita en calle Antonio Sánchez Cáceres 4 y fecha de construcción según Sede Electrónica del Catastro de 2006.

o Cuenta con licencia municipal de obras (expediente nº 2531/92/05) concedida a “Grupo Empresarial Montiel García S.L.” con fecha 2/11/2005 para la construcción de oficinas, con las siguientes condiciones:

1. El despacho del sótano que no tiene ventilación debe destinarse a un uso que no suponga estancia de personal (almacén, archivo u otro similar).
2. El casetón de escalera y ascensor debe eliminarse, por no cumplir lo indicado en el artículo 164 de la Normativa del Plan General.
3. Las plazas de aparcamiento se resolverán según escrito presentado con entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 2 de agosto de 2005; es decir, con la dotación al edificio de oficinas de las plazas necesarias para cumplir con las mínimas, de las que dispone la promoción en el edificio de calle Iberia, 77.

Cuenta con Certificado Final de la Dirección de Obra, suscrito por el arquitecto técnico D. Eduardo Hernández Sánchez visado con fecha 17/10/2006 y por el arquitecto D. Francisco Gutiérrez Pulido visado con fecha 19/10/2006.

▣ **ACTIVIDAD/TRAMITACIÓN AMBIENTAL:** La actividad de hospedaje no se encuentra sujeta a autorización ambiental integrada, ni a autorización ambiental sectorial, ni a licencia de actividad, debiendo presentar una vez finalizadas las obras la correspondiente Declaración Responsable, según lo establecido en la Ley 4/2009 de PAI y modificaciones.

▣ Se plantea el cambio de uso y obras de acondicionamiento en edificio de oficinas existente con una superficie construida de 763,71 m², con la finalidad de **cambiar a un uso TURÍSTICO-RESIDENCIAL, tipo “HOSTEL”** con dotación de habitaciones compartidas en las plantas baja y altas y zonas de servicios comunes y control en la planta sótano.

▣ Las obras que se contemplan son demoliciones parciales, estructuras de acero de escalera, particiones, instalaciones de telecomunicaciones, térmicas, iluminación, contra incendios, saneamiento, revestimientos, urbanización y señalización y equipamiento.



▣ Se proyecta en todas las plantas una salida de emergencia a través de escalera metálica exterior con carácter desmontable atornillada y anclada a la estructura del edificio para evacuación descendente hasta planta baja.

▣ Se incorpora “**ANEXO M. CÁLCULO ESCALERA EXTERIOR DESMONTABLE**” y se incluye detalle constructivo de dicha escalera y sistema de anclaje mediante pernos al edificio.

▣ **DOTACIÓN DE APARCAMIENTO:**

A modo de antecedentes, es de señalar alguna de las condiciones recogidas en la licencia municipal de obras (expediente nº 2531/92/05) concedida a “Grupo Empresarial Montiel García S.L.” con fecha 2/11/2005 para la construcción de oficinas, en relación a la dotación de aparcamientos: Las plazas de aparcamiento se resolverán según escrito presentado con entrada en el Registro General de este Ayuntamiento el día 2 de agosto de 2005; es decir, con la dotación al edificio de oficinas de las plazas necesarias para cumplir con las mínimas, de las que dispone la promoción en el edificio de calle Iberia, 77. Se argumenta lo siguiente en proyecto, 6.7. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Según el art. 360 del P.G.O.U. de Águilas para uso turístico, será la más desfavorable de aplicar el estándar de una plaza por cada 100m² construidos o una plaza por cada 3 habitaciones. En nuestro caso la opción más desfavorable es una plaza por cada 100m² construidos, que resulta una dotación de 8 plazas.

*Dicha dotación se resuelve asignando al Hostel 4 plazas de aparcamiento arrendadas, de las existentes en el Puerto Deportivo Juan Montiel, situado a menos de 100 m de distancia de la ubicación del edificio, y otras cuatro plazas cubiertas en un local en planta -1, (cubierto) en el número 71 de la C/ Iberia. Con fecha de R.G. de entrada de 30/05/2018 (nº 10386), se presenta escrito de Juan Francisco Montiel García en representación de “HOSTEL BEA BEACH S.L.U.”, en el se aclara y completa la descripción de la dotación de plazas de aparcamiento vinculadas a la presente actividad y cambio de uso de “Hostel”: “**Primero.** - Que se ha presentado en el Ayuntamiento de Águilas la memoria del proyecto de adecuación y cambio de uso parcial, de oficina a residencial turístico, visado el 25 de mayo de 2018, en el cual Hostel Bea Beach S.L.U. actúa como parte promotora del proyecto. **Segundo.** - En relación con la normativa de obligado cumplimiento de la dotación de aparcamiento se manifestó lo siguiente “Según el art. 360 del P.G.O.U. de Águilas para uso turístico, será la más desfavorable de aplicar el estándar de una plaza por cada 100m² construidos o una plaza por cada 3 habitaciones. En nuestro caso la opción más desfavorable es una plaza por cada 100m² construidos, que resulta una dotación de 8 plazas. Dicha dotación se resuelve asignando al Hostel 4 plazas de aparcamiento arrendadas, de las existentes en el Puerto Deportivo Juan Montiel, situado a menos de 100 m de distancia de la ubicación del edificio, y otras cuatro plazas cubiertas en un local en planta -1, (cubierto) en el número 71 de la C/ Iberia.” **Tercero.** - Para clarificar dicha memoria, se adjunta al presente escrito un plano de situación como **ANEXO I** de 4 plazas sobrantes de aparcamiento descubiertas ubicadas en el Puerto Deportivo Juan Montiel y como **ANEXO II** 4 plazas de aparcamiento cubiertas ubicadas en la Calle Iberia 75 planta -1, dichas plazas de aparcamiento son de uso exclusivo del Hostel, las cuales no tienen ninguna afección de la Comunidad de Propietarios o cualquiera otra carga de uso y disfrute.”*



A la vista de lo anterior, se entiende que el titular declara la disponibilidad de 8 plazas de aparcamiento distribuidas del siguiente modo:

- **4 plazas sobrantes** en aparcamiento descubierto ubicadas junto a la entrada en el interior del **Puerto Deportivo Juan Montiel**.
- **4 plazas sobrantes en local de sótano -1** de edificio situado en **calle Iberia nº 71**. En el caso de que el local en el que se ubican dichas plazas de aparcamiento no esté actualmente reconocido ese uso de aparcamiento deberá proceder a tramitar la legalización del mismo, dentro del uso global contemplado de aparcamiento que se detalla en la información gráfica aportada.

A la vista de los antecedentes de la licencia inicial de obra de construcción del edificio, en el que la dotación de aparcamiento se resolvía con la puesta a disposición de plazas en edificio próxima en el edificio de calle Iberia, 77 y de lo expuesto y argumentado en el proyecto presentado de cambio de uso y escrito aclaratorio presentado, se puede entender que lo planteado **cumpliría** la dotación mínima de aparcamiento establecida en los art. 293 y 360 PGOU, siempre que se trate de plazas “sobrantes”, tanto en el puerto deportivo como en el edificio de la C/Iberia, 71 y queden vinculadas a la actividad de Hostel solicitada, lo cual se traslada a evaluación de criterio superior.

A la vista de lo expuesto con anterioridad y de la nueva documentación aportada, se consideran subsanados los aspectos informados con anterioridad, a excepción del siguiente aspecto, el cual **se traslada a evaluación y aprobación en su caso, de la Comisión Informativa de Urbanismo:**

1. SEGUNDA ESCALERA DESMONTABLE DE EVACUACIÓN: La inclusión en el edificio de esta segunda escalera está motivada por el cambio de uso para dar así cumplimiento a los requisitos aplicables al uso residencial turístico propuesto por el proyecto y exigido por el vigente Código Técnico de la Edificación (adaptación de edificio a un uso Residencial Público con más de 2 plantas por encima de la de salida del edificio y exceder de 20 plazas de alojamiento), por lo tanto, en todo caso la instalación de la misma debería ser provisional y quedar condicionado a la existencia de tal uso sobre el edificio. Además debería ejecutarse con el sistema constructivo y empleo de materiales que permitan la mayor permeabilidad y transparencia posible para no afectar a las condiciones higiénicas y de habitabilidad del edificio.

*La ubicación de esta escalera adosada a la fachada sur de la edificación y ocupando parcialmente el espacio de retranqueo **hace que se incumpla este parámetro urbanístico impuesto por la ordenanza de aplicación sobre la parcela (Edificación abierta “A”).** Los técnicos que informan consideran que tal incumplimiento de la ordenanza y dado que se trata de una instalación de uso turístico residencial **ha de someterse al dictamen de la Comisión de Urbanismo como sucede en casos análogos en los que se pudiera incumplir algún parámetro urbanístico en favor de la mejora de la accesibilidad a los edificios, al ser un aspecto condicionante en la viabilidad de la tramitación del presente expediente de cambio de uso.***



▮ **DEPÓSITO O AVAL** (s/art. 111 de la LOTURM): Al considerarse una instalación provisional (escalera de emergencia), se establece un importe o presupuesto de desmontaje de la misma de **3.000,00 euros** (IVA incluido), debiendo aportar 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, en caso que deje de existir tal uso residencial público-turístico sobre el edificio.

Además, “El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de la instalación (escalera de emergencia) 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.” Una vez emitido dictamen del asunto anterior elevado por los técnicos que suscriben 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 urbanística municipal a la adecuación y cambio de uso, de oficina a residencial turístico**, y licencia urbanística **PROVISIONAL a la instalación de una escalera de emergencia**, situada en edificación existente en calle Antonio Sánchez Cáceres, con las siguientes **CONDICIONES - PRESCRIPCIONES:**

▮ **DEPOSITO O AVAL** (art. 111 de la LOTURM): Al considerarse una instalación provisional (escalera de emergencia), se establece un importe o presupuesto de desmontaje de la misma de 3.000,00 euros (IVA incluido), debiendo aportar 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, en caso que deje de existir tal uso residencial público-turístico sobre el edificio.

Además, “El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de la instalación (escalera de emergencia) 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.”

▮ A la vista de los antecedentes de la licencia inicial de obra de construcción del edificio, en el que la dotación de aparcamiento se resolvía con la puesta a disposición de plazas en edificio próxima en el edificio de calle Iberia, 77 y de lo expuesto y argumentado en el proyecto presentado de cambio de uso y escrito aclaratorio presentado, se puede entender que lo planteado **cumpliría la dotación mínima de aparcamiento establecida en los art. 293 y 360 PGOU**, siempre que se trate de plazas “sobrantes”, tanto en el puerto deportivo como en el edificio de la C/Iberia, 71 y queden vinculadas a la actividad de Hostel solicitada y debidamente legalizadas.

▮ **Aseo de uso público:** Al menos uno de los aseos adaptados de uso público ubicados en la planta de semisótano, entendiendo como tales aquellos susceptibles de ser



utilizados por el público en general (personas no familiarizadas con el edificio), pudiendo ser de uso compartido con hombres o mujeres, debe ejecutarse de forma que disponga a ambos lados del inodoro de un espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm y ≥ 75 cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro, así como, de puerta con ancho mínimo de hoja de 0,80 metros, con apertura hacia el exterior.”

TERCERO.- Con fecha 30 de mayo de 2018 el interesado presenta en Registro Municipal escrito en el que confirma la disponibilidad de 4 plazas sobrantes de aparcamiento cubiertas y otras 4 en superficie, vinculadas al uso del hostel.

CUARTO.- 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 81.965´78 €, sin ocupación de la vía pública.**

QUINTO.- 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 euros.**

SEXTO.- Con fecha 31 de Mayo 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.

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



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.- Artículos 20.1 y 40.1 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.

NOVENO.- Decreto n.º 38/2018, de 18 de abril, por el que se regulan los establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.

Artículo 3. Hoteles.

Son hoteles los establecimientos que, ofreciendo alojamiento mediante precio, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupen la totalidad de uno o varios edificios o parte independizada de ellos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnan los requisitos especificados en la presente norma.

Artículo 7. Accesibilidad y carácter público de los establecimientos.

1. Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria de los establecimientos hoteleros a las personas con discapacidad se cumplirán los requisitos establecidos en la Ley 4/2017, de 27 de junio, de **accesibilidad universal** de la Región de Murcia, en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y en el resto de normativa aplicable.

2. Los establecimientos hoteleros regulados en esta norma son considerados **locales de uso público**, siendo libre el acceso y la permanencia en los mismos de los usuarios, al objeto de recibir los servicios que en cada caso correspondan, sin más limitaciones que las de su propia naturaleza y capacidad, ni más restricciones que las derivadas de las leyes y los reglamentos.

Sus titulares podrán acordar normas de régimen interior sobre el uso de los servicios e instalaciones que deberán estar expuestas en lugar claramente visible para el público y a su disposición, respetando en todo caso los derechos y libertades reconocidos constitucionalmente.

3. Queda prohibido el acceso de **animales domésticos** en estos establecimientos, salvo que los titulares de los mismos lo autoricen expresamente con anuncios visibles. La admisión de animales domésticos se ajustará, en todo caso, a lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia. Quedan excluidos de la prohibición genérica de este apartado los perros a los que se refiere la Ley 4/2015, de 3 de marzo, de perros de asistencia para personas con discapacidad.

Artículo 39. Declaración responsable y clasificación.

1. Los titulares de los establecimientos hoteleros, con carácter previo al inicio de la prestación del servicio de alojamiento, deberán presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia una **declaración responsable para la clasificación turística**,



según modelo normalizado, a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que constará como mínimo:

- a) Datos del titular y representante en su caso.
- b) Manifestación de que se cumplen todos los requisitos establecidos en esta norma según la clasificación y categoría pretendida, especialmente lo relativo en materia de accesibilidad, que disponen de la documentación que así lo acredita y que se comprometen al mantenimiento de su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente al ejercicio de la actividad.
- c) Manifestación de disponibilidad del inmueble para ser destinado a alojamiento turístico.
- d) Manifestación de tener suscrito un seguro de responsabilidad civil al que se refiere el artículo 12 del presente decreto y compromiso de mantenerlo en permanente vigencia.
- e) Clasificación y categoría pretendida, de acuerdo al sistema de categorización previsto en el presente decreto.
- f) Designación del responsable del establecimiento.
- g) Manifestación de disponer del certificado final de obra o, en su defecto, certificado de técnico competente acreditativo del cumplimiento de los requisitos de prevención y protección contra incendios exigidos por la normativa vigente tanto de la edificación como de las instalaciones.
- h) Manifestación de tener a disposición de la inspección de turismo, aportándolos por cualquier medio cuando le sean requeridos, los planos del establecimiento: situación y emplazamiento, cotas y superficies, identificación de dependencias con mobiliario, todo ello de cada una de las distintas plantas, así como alzados y sección.
- i) Relación de las habitaciones con indicación del número que las identifica, teniendo en cuenta que los primeros dígitos indican la planta en la que se encuentra; capacidad en plazas y servicios que están dotadas, así como camas supletorias en su caso.

2. Con la presentación de la declaración responsable se entenderá cumplida la obligación que el artículo 40.1 de la Ley 12/2013, de 20 de diciembre, atribuye a las empresas turísticas y con los efectos del artículo 20.1 del indicado texto legal.

3. Desde la presentación de la declaración responsable, a que se refiere el presente artículo, se podrá ejercer la actividad turística, **debiendo, no obstante, cumplir la normativa que les sea de aplicación y estar en posesión de otras licencias, autorizaciones u otros títulos de intervención que sean exigidas por otros Organismos en virtud de sus respectivas competencias.** Dicha presentación dará lugar a su **clasificación y a su inscripción** de oficio en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de la Región de Murcia, **lo que será notificado al titular del establecimiento con el número de inscripción asignado.**



DÉCIMO.- 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.

UNDÉCIMO.- 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, y teniendo en cuenta las actas de la comunidad de propietarios.

La Comisión Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO.- Otorgar a D. Juan Francisco Montiel García (N.I.F. 23.245.561 - J) , actuando en calidad de Administrador de la mercantil HOSTEL BEA BEACH S.L.U. (C.I.F. B-73937070), licencia de obras para **ADECUACIÓN Y CAMBIO DE USO PARCIAL, DE OFICINA A RESIDENCIAL TURÍSTICO EN EDIFICIO SITO EN CALLE ANTONIO SÁNCHEZ CÁCERES Nº 4 DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto técnico visado redactado por el Arquitecto D. David P. Montiel García, con un presupuesto de ejecución material de **81.965´78 €, sin ocupación de la vía pública**.

SEGUNDO.- Otorgar al mismo interesado **licencia de obras y usos provisionales** para la instalación de una **ESCALERA DE EMERGENCIA** en zona de retranqueo por motivos de accesibilidad y de seguridad, conforme a lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia; debiendo inscribirse la licencia por su titular en el Registro de la Propiedad.

TERCERO.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las **condiciones** genéricas que le resulten de aplicación, y de las siguientes **condiciones específicas**:

1ª. Al considerarse la **escalera de emergencia** una **instalación provisional**, el interesado deberá formalizar **depósito o aval** previo por importe de **3.000,00 €** (IVA incluido), para cubrir su posible desmontaje y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, en caso que deje de existir tal uso residencial público-turístico sobre el edificio.

Además, el titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de la instalación (escalera de emergencia) cuando el ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.



2ª. Una vez aclarado el cumplimiento de **la dotación mínima de aparcamientos establecida en los art. 293 y 360 PGOU**, con las plazas “sobrantes” ubicadas en el puerto deportivo (en superficie) y en el edificio de la C/Iberia, 71 (cubiertas), que están vinculadas a la actividad de Hostel solicitada; el interesado, en su caso, deberá regularizar el vado correspondiente al garaje de la calle Iberia 71 (de los antecedentes que obran en el Negociado de Policía Urbana, existe en vigor el **vado nº 2112**, otorgado a la comunidad de propietarios del Edificio Iberia, en el que se encuentran las 4 plazas de aparcamiento cubiertas afectadas al Hostel).

3ª. **Al menos uno de los aseos adaptados de uso público ubicados en la planta semisótano** (entendiendo como tales aquellos susceptibles de ser utilizados por el público en general, no familiarizados con el edificio, que pueden ser de uso compartido con hombres o mujeres), debe ejecutarse de forma que disponga a ambos lados del inodoro de un espacio de transferencia lateral de anchura ≥ 80 cm y ≥ 75 cm de fondo hasta el borde frontal del inodoro, así como, de puerta con ancho mínimo de hoja de 0,80 metros, con apertura hacia el exterior.

4ª. El interesado deberá formalizar, con carácter previo, fianza por importe de **763´17 €** para responder de las obras de urbanización.

5ª. El titular de la licencia, **con carácter previo** al inicio de la prestación del servicio de alojamiento, deberá presentar ante el Instituto de Turismo de la Región de Murcia (Consejería de Turismo y Cultura) una **declaración responsable para la clasificación turística**, según modelo normalizado, a los efectos que establece el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. **El interesado aportará posteriormente al presente expediente copia de la notificación que reciba del citado Instituto, con la clasificación y categoría del establecimiento hotelero.**

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

Votaciones:

A favor: D. Tomás Consentino López (PSOE). D.Luis López Sánchez (PSOE). Dª. Lucia Ana Hernández Hernández (PSOE).

Abstenciones: D. Francisco Navarro Méndez (P.P.). D.Francisco Clemente Gallardo (P.P.). Dª. Clara Valverde Soto (P.P.). Dª Isabel María Torrente Zorrilla (GRUPO MIXTO).

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