



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 18-12-2018

Sesión: Extraordinaria **Acta:** 19/2018

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.

D^a Isabel M^a Torrente Zorrilla.

Secretario:

D. José Cañas García.

Hora de Inicio: 12:00 h

Hora de Terminación: 12:25 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 18 DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE 2018.

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/66/17. G- 9066/2017.- D. Diego Valero Portillo en representación de la mercantil FINCA MATALENTISCO S.L. Licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN PARCIAL Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIO SITO EN POLÍGONO 22, PARCELA 213 DE MATALENTISCO DE ÁGUILAS.**



3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/46/18 G-5447/2018. D^a Ana Ángeles Ruiz de Haro. Licencia municipal de obras para **REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE JOVELLANOS Nº 92 DE ÁGUILAS.**

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/61/18 G-7413/2018. D^a Mariana Navarro Pérez. Licencia municipal para **LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DIPUTACIÓN DEL CHARCÓN Nº 54 (POLÍGONO 5, PARCELA 229) DE ÁGUILAS.**

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/65/18 G-7790/2018. D. Francisco López Navarrete en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio Calarreona. Licencia de obras para **REFUERZOS ESTRUCTURALES Y REPARACIONES SUBSIDIARIAS EN EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS Y LOCAL SITO EN PARCELA 152 DE CALARREONA EN 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 21 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



Ayuntamiento de

Águilas

ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

Fecha: 18-12-18

Sesión: Extraordinaria.

Acta: 19/18

**PROPUESTA
DE
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA Nº.
18/2018 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 22 DE
NOVIEMBRE DE 2018.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta nº 18 de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, de fecha 22 de noviembre de 2018.

Se hace constar que en esta sesión, asistió D. Francisco Navarro Méndez, que por error fue omitido en la relación de asistentes.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO DE LA COMISION



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/66/17. G- 9066/2017.- D. Diego Valero Portillo en representación de la mercantil FINCA MATALENTISCO S.L. Licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN PARCIAL Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIO SITO EN POLÍGONO 22, PARCELA 213 DE MATALENTISCO DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 13 de diciembre de 2017, con entrada en Registro Municipal el día 14 de diciembre de 2017, D. Diego Valero Portillo (N.I.F. 22.388.218– H), en representación de la mercantil FINCA MATALENTISCO S.L. (C.I.F. B-18557454), solicita licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN PARCIAL Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIO SITO EN POLÍGONO 22, PARCELA 213 DE MATALENTISCO (ÁGUILAS)**, aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, con fecha de entrada en Registro 3 de enero y 24 de mayo de 2018, aporta subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 3 de mayo de 2018 D. Enrique Agustín Delgado Carrasco, Técnico Municipal de Medio Ambiente, emite el siguiente informe:

“De acuerdo a la providencia de fecha 19 de diciembre de 2017 mediante la cual, el Sr. Teniente de Alcalde delegado del Área Económico-Productiva, pasa el expediente epigrafiado a informe de los Servicios Técnicos Municipales e indicando el Sr. Arquitecto Municipal, el 30 de abril de 2018, la conveniencia de emitir informe técnico sobre la incidencia ambiental de esta actuación, le informo:

ANTECEDENTES

1. El interesado, de Pedro Valero Portillo, en representación de Finca Matalentisco S.L., el 14 de diciembre de 2017, con registro de entrada 24388, solicita licencia para demolición parcial y rehabilitación de edificación en diputación del Cocón, polígono 22, parcela 213, en el t.m. de Águilas (Murcia).
2. El interesado aporta: a. 1 copia en papel + 1 copia en cd de proyecto básico de demolición parcial y rehabilitación de edificación debidamente visado por el colegio profesional correspondiente.
- b. Copia de nota simple registral.
- c. Copia de D.N.I.
- d. Copia de documento de acreditación de administrador de la sociedad.
- e. Autorización de Costas del Estado.



3. La Sra. Arquitecta Técnica Municipal emite informe técnico de este expediente el 16 de marzo de 2018.
4. El Sr. Arquitecto Municipal, el 30 de abril de 2018 emite informe técnico en el que, entre otras cuestiones, destaca la conveniencia de emitir informe técnico respecto a los condicionantes que pudieran derivar de la legislación ambiental.

INFORME

1. La actuación cuya licencia se está informando viene motivada por la ocupación parcial de la edificación (objeto de actuación) sobre la servidumbre de tránsito, de acuerdo al deslinde oficial vigente de costas.
2. Obra en el expediente informe favorable de la Dirección General de Transportes, Costas y Puertos, de la Consejería de Presidencia y Fomento de la CARM, de fecha 15 de noviembre de 2017, en el que autoriza las obras que ha solicitado el interesado, Finca Matalentisco S.L., y que quedan descritas en el “Proyecto Básico de demolición parcial y rehabilitación de edificación”, contando, a su vez, con el informe favorable del órgano periférico de costas del Estado, la Demarcación de Costas de Murcia, que manifiesta que las obras solicitadas no tienen incidencia en la integridad del Dominio Público Marítimo Terrestre y liberan la servidumbre de tránsito, así como tampoco tendrán incidencia éstas en la estabilidad de la playa, ni en la defensa de la Costa.
3. La indicación, por parte del Sr. Arquitecto Municipal, de revisar y emitir informe respecto a posibles afecciones al “LIC marino” por parte del técnico municipal de medio ambiente que suscribe, se entiende que es debido a la proximidad de estas obras a la costa y al litoral, entendiéndose que por LIC marino se refiere al Lugar de Interés Comunitario Franja Litoral Sumergida de la Región de Murcia.
4. El técnico que suscribe, habiendo revisado el expediente administrativo y el proyecto básico, entiende que las afecciones a dicho LIC, siempre y cuando se cumplan las condiciones generales que impone la propia Dirección General de Transportes, Costas y Puertos, y que figuran como anejo en el informe de dicha D.G. de fecha 15/11/2017, serían, cuando menos, insignificantes.
5. Además, considero que de la valoración que emiten la D.G. de Transportes, Costas y Puertos y, a su vez, la Demarcación de Costas del Estado en Murcia sobre el alcance de estas obras, donde manifiestan las no incidencias de las obras sobre las integridades del dominio público marítimo terrestre y la estabilidad de la playa y la defensa de la costa y la conveniente liberación de la servidumbre de tránsito, se sobreentiende la nula incidencia sobre el LIC Franja Litoral Sumergida de la Región de Murcia.

CONCLUSIÓN:

El técnico municipal de medio ambiente que suscribe entiende que las afecciones que pudieran derivar en la fase de ejecución de las obras serán mínimas, **siempre y cuando se cumplan las condiciones generales que impone la D.G. de Transportes, Costas y Puertos en su informe de 15 de noviembre de 2017.**”

TERCERO.- Con fecha 7 de diciembre de 2018 se emite informe por el Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier Rollán Sánchez, en los siguientes términos:



“En contestación a la diligencia del jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística de fecha 30.11.2018, sobre el asunto de referencia, el Técnico que suscribe informa lo siguiente:

1. En el expediente obran:

Informe previo de la Arquitecto Técnico Municipal Dña. Carmen María Chillón Casanova sobre el estado actual de la edificación objeto del proyecto.

Autorización de las obras descritas en proyecto emitida por la Dirección General de Transportes, Costas y Puertos de la Consejería de Presidencia y Fomento de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2. Como ya se detalló en el anterior informe del técnico que suscribe dentro de este expediente de fecha 30.04.2018 el inmueble objeto del proyecto desde el punto de vista de la legislación sectorial se sitúa tanto en servidumbre de protección como en servidumbre de tránsito del Dominio Público Marítimo Terrestre y además, en una situación urbanística de FUERA DE ORDENACIÓN tanto desde el planeamiento municipal como de la Ordenación Territorial.
3. El nuevo proyecto básico y de ejecución aportado al expediente con fecha 30.11.0218 sobre la parcela catastral 213 del polígono 22, en la Diputación del Cocón (Águilas), define las obras de demolición parcial y "rehabilitación" para adecuar la edificación a la legislación sectorial de Costas que le es de aplicación, liberando con esta actuación la zona de servidumbre de tránsito que actualmente ocupa parcialmente.

Este nuevo documento SI define con precisión las denominadas como obras de "rehabilitación" que en realidad son obras complementarias a las de demolición y serían mejor catalogables como de consolidación parcial, circunscribiéndose exclusivamente al entorno de la zonas del inmueble afectadas por la demolición parcial para una vez realizada la demolición "mantener el edificio en las condiciones funcionales, de salubridad y ornato para su correcto uso" tal y como define el artículo 57 a) de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Águilas.

Las obras descritas son susceptibles de ser autorizadas, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 126 de la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Águilas al ser éstas tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística aunque sea de forma parcial y en lo referente a la legislación de Costas.

Situaciones y regulación de los edificios fuera de ordenación según la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Águilas:

"Artículo 126 - Obras en edificios fuera de ordenación"



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

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

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

Artículo 57 - Obras sobre edificios existentes

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

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

También **el artículo 112 Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM)** establece sobre las situaciones fuera de ordenación lo siguiente:

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

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

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

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

3. No podrán realizarse en ellas obras de aumento de volumen,



modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica de los deberes de conservación.

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

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

PROPUESTA:

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

CUARTO.- La Arquitecta Técnica Municipal, D^a Carmen María Chillón Casanova, con fecha 11 de diciembre de 2018, ha emitido el siguiente informe:

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

El Presupuesto de Ejecución Material según proyecto presentado resulta de **33.000,00€ (TREINTA Y TRES MIL EUROS)**. Dicha cuantía puede aceptarse ya que su desviación respecto del presupuesto que se obtiene con los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, es menor del 20%.”

QUINTO.- Con fecha 11 de Diciembre 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). Artículos 57 y 126.

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

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

SEXTO.- Ley de Costas de 28 de julio de 1.988, y su Reglamento aprobado por R.D. 876/2014 de 10 de octubre.

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.- 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".

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

DÉCIMO.- 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.

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

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- **Conceder** a la mercantil FINCA MATALENTISCO S.L. (C.I.F. B-18557454), representada por D. Diego Valero Portillo (N.I.F. 22.388.218– H), licencia municipal de obras para **DEMOLICIÓN PARCIAL Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIO SITO EN POLÍGONO 22, PARCELA 213 DE MATALENTISCO (ÁGUILAS)** conforme al **proyecto básico**, visado el 4 de mayo de 2017 **y el de**



Ayuntamiento de

Águilas

ejecución material, visado el 30 de octubre de 2018, redactado por el Arquitecto D. Jorge Alberto Sotelino Vico, con un presupuesto de ejecución material de **33.000 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, **así como de las condiciones específicas contempladas en el informe emitido por la Dirección General de Transportes, Costas y Puertos de la Consejería de Presidencia y Fomento de fecha 15 de noviembre de 2017**.

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

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



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/46/18 G-5447/2018. D^a Ana Ángeles Ruiz de Haro. Licencia municipal de obras para **REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE JOVELLANOS Nº 92 DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 10 de julio de 2018, con entrada en Registro Municipal el mismo día, D^a Ana Ángeles Ruiz de Haro (N.I.F. 23.288.618- Z), solicita licencia municipal de obras para REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE JOVELLANOS Nº 92 DE ÁGUILAS, aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente. Posteriormente, con fecha de entrada en Registro 9 de noviembre de 2018, aporta subsanación de reparos.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de noviembre de 2018 se emite informe por el Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier Rollán Sánchez, en los siguientes términos:

“En contestación a la documentación aportada a este expediente con fecha 09/11/2018, en relación a la licencia municipal de obras para la REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA en Calle Jovellanos Nº 92 (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

Una vez estudiada la nueva documentación aportada al expediente con fecha 09/11/2018, se comprueba que ésta subsana los reparos de mi anterior informe en este expediente y por lo tanto 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) 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 29 de noviembre de 2018, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad con el **presupuesto de ejecución material** que asciende a la cantidad de **41.564'61 euros**, con una **ocupación de la vía pública con contenedor durante 1 mes**.

CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 29 de noviembre de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para las obras de urbanización en la cantidad de **955, 27 euros**.

QUINTO.- Con fecha 10 de Diciembre 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.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

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

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

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

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

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- **Conceder** a D^a Ana Ángeles Ruiz de Haro (N.I.F. 23.288.618– Z) licencia municipal de obras para **REFORMA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EN CALLE JOVELLANOS Nº 92 DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto básico y de ejecución material visado el 13 de junio de 2018, redactado por los Arquitectos D. Francisco Delgado Carrasco y D. José Pascual Simó Mezquita, con un presupuesto de ejecución material de **41.564´61 euros**, y **con ocupación de la vía pública durante 1 mes**.

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

El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, la constitución de **fianza** por cuantía de **955´27 euros** para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.

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

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



ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/61/18 G-7413/2018. D^a Mariana Navarro Pérez. Licencia municipal para **LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DIPUTACIÓN DEL CHARCÓN N° 54 (POLÍGONO 5, PARCELA 229) DE ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 16 de julio de 2018, con entrada en Registro Municipal el 17 de julio de 2018, D^a Mariana Navarro Pérez (N.I.F. 23.214.676- V), solicita licencia municipal para **LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DIPUTACIÓN DEL CHARCÓN N° 54 (POLÍGONO 5, PARCELA 229) DE ÁGUILAS**, aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 25 de julio de 2018 se resuelve expediente sancionador n° 6957/2017 incoado por el Negociado de Disciplina Urbanística, en el que se dispone, entre otras cuestiones, declarar susceptibles de legalización los actos realizados en la finca objeto de actuación (**SNU-1**), consistentes en reparar una vivienda de planta baja de 115 m² de superficie (fuera de ordenación), incluyendo la sustitución del forjado de cubierta. Asimismo, se declaran no legalizables los actos consistentes en construir un porche de 32 m² de superficie aproximada, por incumplir el artículo 126 de la normativa urbanística del PGOU, respecto a las obras autorizadas en edificios fuera de ordenación.

TERCERO.- Con fecha 29 de noviembre de 2018 se emite informe por el Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier Rollán Sánchez, en los siguientes términos:

“En contestación a la Providencia del Teniente Alcalde delegado en el área de esta competencia de fecha 11/10/2018, en relación a la licencia municipal de obras para la legalización de las obras ejecutadas sobre una **VIVIENDA UNIFAMILIAR** en el Polígono 5 parcela 229, Dip. del Charcón (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

Una vez estudiada la documentación aportada con fecha 17/07/2018, se comprueba que el proyecto presentado (Expediente de legalización) plantea unas obras de conservación sobre un inmueble que se encuentra en una situación de fuera de ordenación tal y como se describe también en el expediente sancionador (2541/18/2017-G.6957/2017) que se ha tramitado sobre él; dichas obras, serían legalizables de acuerdo con la Normativa Urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Águilas tal y como también se refleja en el mencionado expediente sancionador.



Propuesta:

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

CUARTO.- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 3 de diciembre de 2018, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto que el presupuesto de ejecución material se ajusta a los precios de mercado.

QUINTO.- Con fecha 10 de Diciembre 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.- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

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



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

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

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

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

DICTAMEN:

PRIMERO.- **Conceder** a D^a Mariana Navarro Pérez (N.I.F. 23.214.676– V), licencia municipal para **LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DIPUTACIÓN DEL CHARCÓN Nº 54 (POLÍGONO 5, PARCELA 229) DE ÁGUILAS**, conforme al proyecto técnico visado el 12 de julio de 2018, redactado por el Arquitecto D. Agustín Rodríguez Moreno, con un presupuesto de ejecución material de **46.979´11 euros, y sin ocupación de la vía pública.**

SEGUNDO.- Notificar la resolución que se adopte a la interesada, con el fin de abonar las tasas y licencia correspondientes, y al Negociado de Disciplina Urbanística a los efectos oportunos.

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

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

Votaciones:

A favor: D. Tomás Consentino López, D. Luis López Sánchez, D^a. Lucia Ana Hernández Hernández y D^a Isabel M^a Torrente Zorrilla.

Abstención: D. Francisco Navarro Méndez, D. Juan José Asensio Alonso y D^a. Clara Valverde Soto.



ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/65/18 G-7790/2018. D. Francisco López Navarrete en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio Calarreona. Licencia de obras para **REFUERZOS ESTRUCTURALES Y REPARACIONES SUBSIDIARIAS EN EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS Y LOCAL SITO EN PARCELA 152 DE CALARREONA EN ÁGUILAS.**

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- D. Francisco López Navarrete (N.I.F. 24.090.698 – S) , en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio Calarreona (C.I.F. H-73049601), ha presentado escrito de fecha 20 de septiembre de 2018, con entrada en Registro General el día 23 de octubre de 2018, en el que solicita licencia de obras para **REFUERZOS ESTRUCTURALES Y REPARACIONES SUBSIDIARIAS EN EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS Y LOCAL SITO EN PARCELA 152 DE CALARREONA (ÁGUILAS)**, adjuntando la documentación identificativa y técnica correspondiente.

SEGUNDO.- Con fecha 11 de diciembre de 2018, D. Francisco Javier Rollán Sánchez , Arquitecto Municipal, emite el siguiente informe:

“En contestación a la Providencia del Teniente Alcalde delegado en el área de esta competencia de fecha 29/10/2018, en relación a la licencia municipal para las obras de reparación consistentes en refuerzos estructurales y reparaciones subsidiarias en un edificio de 8 viviendas y local situado en la parcela Y3 (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

A.- Situación urbanística del inmueble dentro del contexto del planeamiento y legislación urbanística vigentes, edificio FUERA DE ORDENACIÓN.

Según la modificación del Plan Parcial de Calarreona vigente en la actualidad dicho inmueble se encuentra en una situación urbanística de FUERA DE ORDENACIÓN por incumplimiento de diversos parámetros de la ordenanza que le es de aplicación (ciudad –jardín) como son retranqueo al lindero Sur, la altura máxima, la edificabilidad y la tipología de residencial colectiva que presenta en un edificio de 8 viviendas y local.

Para el caso presente sería de aplicación la regulación que el P.G.O.U. establece sobre las situaciones fuera de ordenación:

“CAPITULO 2 REGULACION DE LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo 125 - Situaciones fuera de ordenación

1.- De acuerdo con el art. 137.1 del TR, los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación



del PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones, son considerados fuera de ordenación.

2.- Se consideran especialmente fuera de ordenación a los efectos contemplados en el art. 126.2, las construcciones que estén ubicadas en las siguientes situaciones, cuando su ejecución esté prevista en algún cuatrienio del Programa de Actuación.

- a) Suelo de sistemas generales.
- b) Suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes.
- c) Suelo objeto de remodelación dentro de Planes Especiales ocupado por edificaciones que han de ser necesariamente demolidas.

Artículo 126 - Obras en edificios fuera de ordenación

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

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

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

Artículo 57 - Obras sobre edificios existentes

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

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

Para el caso presente también sería de aplicación la regulación que la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) que establece sobre las situaciones fuera de ordenación:

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

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

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

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

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

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



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

B.- Daños sobre el inmueble y actuaciones previstas en el proyecto:

Estudiado el proyecto, los daños que el edificio presenta son los propios de las edificaciones de su fecha de construcción que surgen asociados al tipo de exposición que tienen al ambiente marino y al tipo de materiales en su día empleados en su estructura (hormigón y acero) además de su puesta en obra.

Los daños afectan a elementos estructurales y se pueden calificar como medios y puntuales y, por su estado actual y los elementos en los que se ubican, no comprometen la estabilidad estructural del conjunto.

En base a lo establecido por el art. 3.1.b.1 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), no se han detectado daños estructurales que pudieran afectar a la seguridad de la estructura y/o que pudieran afectar desde un punto de vista estructural al agotamiento de la estructura en estado límite último, al servicio de la estructura en estado límite de servicio, si bien, si presenta patologías que han de ser objeto de actuaciones de mantenimiento y conservación, pues su evolución sí podría afectar de forma sensible a la durabilidad de la misma.

Las obras planteadas dentro del proyecto se pueden entender como de conservación y mantenimiento se ajustan a las autorizables en los artículos 125 y 126, y sobre todo en el artículo de 57.a del vigente PGOU:

“a) Obras de Conservación, son aquellas tendentes a mantener el Edificio en las condiciones funcionales, de salubridad y ornato para su correcto uso.”

Y al artículo 112.3 “Régimen de fuera de ordenación o de norma” de la LOTURM:

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

C.- Conclusión:

Por todo lo antes expuesto, el técnico que suscribe en el ámbito de las competencias concluye que puede concederse la licencia solicitada.”

TERCERO.- Con fecha 12 de diciembre 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 56.023´16 €, con una ocupación de la vía pública con contenedor por 1 mes.**



CUARTO.- El mismo técnico, con fecha 12 de diciembre de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **640'04 €**.

QUINTO.- Con fecha 12 de Diciembre de 2018, el Jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística, ha emitido informe jurídico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

SEGUNDO.- 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).

TERCERO.- 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.

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.- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones; así como demás normativa sobre accesibilidad.

OCTAVO.- Ley de Propiedad Horizontal y modificaciones posteriores (especialmente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana).

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

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

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



La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente

DICTAMEN:

PRIMERO.- Conceder a la Comunidad de Propietarios del Edificio Calarreona (C.I.F. H-73049601), representada por D. Francisco López Navarrete (N.I.F. 24.090.698 – S), licencia de obras para **REFUERZOS ESTRUCTURALES Y REPARACIONES SUBSIDIARIAS EN EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS Y LOCAL SITO EN PARCELA 152 DE CALARREONA (ÁGUILAS)**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución visado con fecha 25 de septiembre de 2018, y redactado por el Arquitecto D. Simón Ángel Ros Perán, con presupuesto de ejecución material de **56.023´16 €., con una ocupación de la vía pública con contenedor por 1 mes.**

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

Antes de iniciarse la obra civil, el titular de la licencia deberá aportar **fianza por importe de 640´04 €.** 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.**