



**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO**

**Fecha:** 20-11-2018

**Sesión:** Extraordinaria **Acta:** 17/2018

**Asistentes:**

**Presidente:**

D. Tomás Consentino López.

**Vocales:**

D. Luis López Sánchez.

D<sup>a</sup>. Isabel Fernández Martínez.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D<sup>a</sup>. Clara Valverde Soto.

**Ausente:** D<sup>a</sup> Isabel M<sup>a</sup> Torrente Zorrilla, se encuentra ausente por trabajos relacionados con su Concejalía.

**Secretario:**

D. José Cañas García.

**Hora de Inicio:** 12:00 h

**Hora de Terminación:** 12:30 h

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

**ORDEN DEL DÍA:**

**1.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR N° 16 DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE 2018.**

**2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/20/18. G- 2517/2018.- D. Pablo Pedrosillo Marty, en representación de la mercantil AGUILAS RESIDENCIAL S.A. Licencia municipal de obras para la construcción de 138 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN CALLE PAPA JUAN PABLO II N° 5 DE ÁGUILAS (PROYECTO BÁSICO).**



**3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/51/18 G-5777/2018.** Comunidad de propietarios “Cuña de la Virgencica” representada por D. Jorge Sotelino Vico. Licencia de obra para **INSTALACIÓN DE 3 ASCENSORES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CUÑA DE LA VIRGENCICA, SITA EN CALLE AIRE Nº 115-121 DE ÁGUILAS.**

**4.- TOMA DE CONOCIMIENTO. ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 13-11-2018. EXPEDIENTE 2531/68/2018 G-7999/2018.** D. Ángel Cobiella Victoria en representación de la ASOCIACIÓN DE RESIDENCIAS DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS. Licencia de **OBRA CIVIL PARA INSTALACIÓN DE MONTACAMILLAS EN LA RESIDENCIA DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS, SITA EN CALLE CARTAGENA Nº 54 DE ÁGUILAS.**

#### **5.- 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 16 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.



**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO**

**Fecha: 20-11-18**

**Sesión: Extraordinaria.**

**Acta: 17/18**

**PROPUESTA  
DE  
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA Nº.  
16/2018 DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 13 DE  
NOVIEMBRE DE 2018.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta nº 16 de la sesión anterior distribuida en la convocatoria, de fecha 13 de noviembre de 2018.

**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO DE LA COMISION**



**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO**

**2.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/20/18. G- 2517/2018.-** D. Pablo Pedrosillo Marty, en representación de la mercantil AGUILAS RESIDENCIAL S.A. Licencia municipal de obras para la construcción de **138 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS EN CALLE PAPA JUAN PABLO II Nº 5 DE ÁGUILAS (PROYECTO BÁSICO).**

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.-** D. Pablo Pedrosillo Marty (N.I.F. 02.893.552 – Z), en representación de la mercantil ÁGUILAS RESIDENCIAL S.A. (A-82545997), ha presentado escrito de fecha 20 de marzo de 2018, con entrada en Registro el día 28 de marzo de 2018, en el que solicita licencia de obras para **CONSTRUCCIÓN DE 138 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTERO EN CALLE PAPA JUAN PABLO II Nº 5 DE ÁGUILAS, A EJECUTAR EN DOS FASES: LA PRIMERA DE 76 VIVIENDAS Y 76 PLAZAS DE GARAJE, Y LA SEGUNDA DE 62 VIVIENDAS Y 67 PLAZAS DE GARAJE;** aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente (proyecto básico, estudio geotécnico, cuestionario estadístico, georreferenciación del proyecto, etc.). Posteriormente se subsanan los reparos observados por el Ayuntamiento.

**SEGUNDO.-** Con fecha 7 de noviembre de 2018 se emite el siguiente informe por D. Francisco Javier Rollán Sánchez, Arquitecto Municipal, en los siguientes términos.

“En contestación a las Providencias del Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística de fecha 11/10/2018, en relación a la nueva documentación aportada con fecha 08/10/2018, y la nueva documentación adicional aportada con fecha 23/10/2018 para la licencia municipal de obras para la construcción de un edificio de 138 viviendas, garajes y trasteros en la calle Papa Juan Pablo II, nº 5, (AGUILAS) el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

La nueva documentación aportada con fecha 08/10/2018 subsana los reparos de mi anterior informe en este expediente de fecha 27/08/2018 excepto lo descrito en el punto 2.2.4 del mismo:

“2.2.4 Se deberá aportar informe de la compañía concesionaria del suministro eléctrico (Iberdrola) en cumplimiento del Artículo 200 de la Normativa Urbanística del vigente P.G.O.U. de Águilas garantizando el suministro, fijando las condiciones de entronque para el proyecto planteado y los puntos de acometida a las diferentes fases y/o portales; esta información se recogerá en plano anexo.

Artículo 200 - Energía eléctrica



- 1.- Todo edificio deberá estar dotado de instalación de energía eléctrica.
- 2.- La instalación cumplirá los requisitos exigidos por la Reglamentación específica emanada de los Organismos competentes, y los de la propia compañía suministradora homologados por éstos en lo que concierne a ubicación de centros de transformación - si fueran necesarios -, acometida, cuarto de contadores, en el caso de edificaciones con varios abonados, fusibles de seguridad, acometida a la red, etc."

La nueva documentación aportada con fecha 23/10/2018 literalmente acompaña al expediente:

Dado que la presente licencia municipal de obras se tramita mediante la presentación de un Proyecto Básico el técnico que informa considera que la aportación del informe de la compañía concesionaria del suministro eléctrico (Iberdrola) se podría trasladar como CONDICIÓN a la licencia solicitada y que debería aportarse junto con el posterior Proyecto de Ejecución; por todo ello se informa que cumple:

**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 entorno de interés arqueológico se realizará una supervisión arqueológica.

**AFECCIONES:**

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

**CONDICIONES:**

1/ Al encontrarse en entorno de interés arqueológico se realizará una supervisión arqueológica previa al comienzo de las obras mediante una serie de sondeos mecánicos y además una labor de supervisión de los trabajos de movimientos de tierra a realizar bajo rasante a instancias del arqueólogo municipal D. Juan de Dios Hernández García.

2/ Deberá aportar el correspondiente Proyecto de Ejecución junto con el informe de la compañía concesionaria del suministro eléctrico (Iberdrola) y además, Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud visados por el COAMU.

3/ Deberá aportar el correspondiente Proyecto de Infraestructuras



Comunes de Telecomunicaciones y los proyectos específicos de instalaciones legalmente exigibles.

Por todo lo antes expuesto, el técnico que suscribe en el ámbito de las competencias concluye que el proyecto cumple con la N.U. de la R.A. del P.G.O.U. (AGUILAS) y la propia de la Modificación Puntual N° 14 del propio P.G.O.U que le es de aplicación y el técnico que informa estima que procede la concesión de licencia con las condiciones antes expresadas.”

**TERCERO.-** Con fecha 8 de noviembre de 2018, D. Luis Manuel Pan Sánchez Blanco, Ingeniero Municipal, emite el siguiente informe:

“Examinada la nueva documentación aportada al expediente de solicitud de Licencia de obras para construcción de un edificio de 138 viviendas, garajes y trasteros, en la calle Papa Juan Pablo II, nº 5, que consiste en proyecto básico, con memoria y planos, firmado por el arquitecto D. Juan Antonio Gómez Pérez, en formato papel fechados en el mes de septiembre de 2018, junto con las aclaraciones u modificaciones expresadas en los planos 05-PLANTA GARAJE-PLANTA GARAJE e Instalaciones de garaje IG-01 a IG-05, que subo al expediente electrónico para su constancia.

Se han subsanado las cuestiones planteadas en el informe anterior “

**CUARTO.-** El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 8 de noviembre de 2018, pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad por el **presupuesto de ejecución material** que asciende a la cantidad de **10.186.896´61 euros, con ocupación de la vía pública** con un contenedor durante **12 meses**.

**QUINTO.-** El mismo técnico, con fecha 8 de noviembre de 2018, valora la fianza para garantizar las obras de urbanización que afectan a la parcela en la cantidad de **36.531´91 €**.

**SEXTO.-** Con fecha 15 de Noviembre 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 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 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**.- Otorgar a la mercantil ÁGUILAS RESIDENCIAL S.A. (A-82545997), representada por D. Pablo Pedrosillo Marty (N.I.F. 02.893.552 – Z), licencia de obras para **CONSTRUCCIÓN DE 138 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTERO EN CALLE PAPA JUAN PABLO II Nº 5 DE ÁGUILAS, A EJECUTAR EN DOS FASES: LA PRIMERA DE 76 VIVIENDAS Y 76 PLAZAS DE GARAJE, Y LA SEGUNDA DE 62 VIVIENDAS Y 67 PLAZAS DE GARAJE**, conforme al proyecto básico suscrito por el Arquitecto D. Juan Antonio Gómez Pérez, con un presupuesto de ejecución material de **5.383.851,42 € (1ª FASE)**, y **una ocupación de la vía pública con contenedor de 12 meses**.

**SEGUNDO**.- La licencia quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES ESPECÍFICAS**:



1/ Al encontrarse en entorno de interés arqueológico se realizará una **supervisión arqueológica previa** al comienzo de las obras mediante una serie de sondeos mecánicos y, además, una **labor de supervisión de los trabajos de movimientos de tierra** a realizar bajo rasante a instancias del arqueólogo municipal D. Juan de Dios Hernández García.

2/ Deberá aportar el correspondiente **Proyecto de Ejecución visado**, junto con el **informe** de la compañía concesionaria del suministro eléctrico (**Iberdrola**) y, además, Estudio o **Estudio Básico de Seguridad y Salud visados por el COAMU**.

3/ Deberá aportar el correspondiente **Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones y los proyectos específicos de instalaciones legalmente exigibles**.

4/ El titular de la licencia deberá formalizar, antes de iniciarse las obras, **fianza por importe de 36.531'91 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 **LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**.



**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO**

**3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE: 2531/51/18 G-5777/2018.** Comunidad de propietarios “Cuña de la Virgencica” representada por D. Jorge Sotelino Vico. Licencia de obra para **INSTALACIÓN DE 3 ASCENSORES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CUÑA DE LA VIRGENCICA, SITA EN CALLE AIRE Nº 115-121 DE ÁGUILAS.**

**ANTECEDENTES:**

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.-** D. Jorge Alberto Sotelino Vico (N.I.F 74.618.530 – K) , en representación de la comunidad de propietarios de la Cuña de la Virgencica (H-30249288), ha presentado por vía electrónica escrito de fecha 26 de julio de 2018, en el que solicita licencia de obra para **INSTALACIÓN DE 3 ASCENSORES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CUÑA DE LA VIRGENCICA, SITA EN CALLE AIRE Nº 115-121 DE ÁGUILAS**, adjuntando la documentación identificativa y técnica correspondiente (proyecto básico y de ejecución, acuerdo favorable de la comunidad de vecinos, etc.).

**SEGUNDO.-** Con fecha 25 de octubre 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 27/07/2018, en relación a la licencia municipal de obras para instalación de tres ascensores en edificio residencial existente ubicado en el residencial de la “Cuña de la Virgencica” en Calle Nº 116 (Águilas), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

El proyecto aportado propone la ejecución de tres ascensores en un edificio de uso residencial ubicado en el complejo de la “Cuña de la Virgencica” en el número 116 de la calle Aire.

El edificio sobre el que se propone actuar actualmente no cuenta con la instalación de aparatos elevadores lo que dificulta y en algunos casos impide la accesibilidad al mismo a personas con movilidad reducida; dicho edificio se compone de tres portales de acceso que dan servicio a dos viviendas por planta hasta un total de diez viviendas en cada portal.

**La solución propuesta por el proyecto mejora la accesibilidad preexistente a las viviendas que componen este edificio si bien hay que destacar que:**



**1/ La rampa de acceso al ascensor situada en planta baja cuenta con un ancho de 1,10 m. incumpliendo el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación para la Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (DA DB-SUA / 2, versión de 29 Junio 2018)**

*“SUA 1-4.3.2 Tramos*

*1. Los tramos tendrán una longitud, en proyección en planta, de [...] 9 m, como máximo.*

*2. La anchura de la rampa estará libre de obstáculos. La anchura mínima útil se medirá entre paredes o barreras de protección, sin descontar el espacio ocupado por los pasamanos, siempre que estos no sobresalgan más de 12 cm de la pared o barrera de protección.*

*3. Si la rampa pertenece a un itinerario accesible los tramos serán rectos o con un radio de curvatura de al menos 30 m y de una anchura de 1,20 m, como mínimo. Asimismo, dispondrán de una superficie horizontal al principio y al final del tramo con una longitud de 1,20 m en la dirección de la rampa, como mínimo.*

**2/ En el ámbito del acceso frente al ascensor situado en planta baja en proyecto se inscribe un círculo de 1.30m de diámetro incumpliendo el parámetro de accesibilidad por el que debería poder inscribir un círculo de 1.50m de diámetro.**

**3/ Además de lo antes expuesto desde el planeamiento urbanístico municipal cabe destacar que la solución propuesta por el proyecto incumple el retranqueo de dicha edificación al lindero Este según la Normativa urbanística del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Águilas.**

Por todo lo antes expuesto el técnico que informa concluye **que ha de someterse al criterio de la Comisión Informativa de Urbanismo para dictaminar sobre la posible prevalencia de la mejora de las condiciones de accesibilidad preexistentes aunque estrictamente no cumplan lo recogido por el CTE sobre lo recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Águilas vigente.**

**Condición: Se pone en conocimiento de la Comisión Informativa de Urbanismo que las pasarelas de planta desde el ascensor hasta la entrada a las viviendas deberían tener un tratamiento barandilla con elementos de cerrajería o transparentes ya que existen antecedentes de cerramientos opacos de obra que posteriormente han dado lugar al cierre de dichos espacios generando superficies construidas cerradas ilegales.”**



**TERCERO.-** Con fecha 7 de noviembre 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 6.312´89 €**. Se hace constar que **existen zonas amplias de retranqueos, por lo que se supone no se ocupará vía pública. Caso de ocuparse se deberá de comunicar previamente y, de no ser así, se podrá proceder a tramitar un expediente sancionador.**

**CUARTO.-** El mismo técnico, con fecha 7 de noviembre de 2018, ha emitido informe valorando la fianza para garantizar las obras de urbanización en la cantidad de **605´56 €**.

**QUINTO.-** Mediante escritos de fecha 24 de octubre de 2018, con entrada en Registro Municipal de fecha 25 de octubre de 2018, se presentan alegaciones contra el proyecto, firmadas por D. Pedro Sastre Hernández (N.I.F. 74.414.525 – A), D<sup>a</sup> Ana Alcázar Soler (N.I.F. 23.215.435 – V) y D<sup>a</sup> Ana Coronado Miras (N.I.F. 23.139.449 – T). En las mismas se argumenta que:

- 1- El emplazamiento donde se pretende realizar la instalación de tres de los cuatro ascensores previstos (portales nº 121, 119 y 117), ocupa zona de retranqueo con el edificio colindante “Bahía de Águilas”, con una distancia entre la fachada del edificio objeto de actuación y la valla del residencial colindante de 3´10 metros libres; lo que incumple el retranqueo mínimo de 4 metros regulado en el PGOU.
- 2- Asimismo se abrirían nuevas ventanas hacia la linde del edificio colindante, y se cambiaría el uso de la zona, que deja de ser de servicio para servir de acceso a viviendas.
- 3- Que debería notificarse el expediente al presidente del edificio colindante, así como a la Demarcación de Costas del Estado.
- 4- Que ya existe una licencia de obras denegada anterior a la nueva solicitud de licencia.

**SEXTO.-** Con fecha 15 de noviembre 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 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.

A la vista de los antecedentes y fundamentos jurídicos expuestos, y teniendo en cuenta los precedentes que obran en el Ayuntamiento, y en cumplimiento del principio de proporcionalidad.

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

### **DICTAMEN**



**PRIMERO.- DESESTIMAR** las alegaciones planteadas por D. Pedro Sastre Hernández (N.I.F. 74.414.525 – A), D<sup>a</sup> Ana Alcázar Soler (N.I.F. 23.215.435 – V) y D<sup>a</sup> Ana Coronado Miras (N.I.F. 23.139.449 – T), por los siguientes motivos:

1. Porque el **artículo 279** de la Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia regula la **“legalización de actuaciones con disconformidades no sustanciales de la normativa urbanística aplicable”**, en los siguientes términos:

“ Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones en las que concurren disconformidades no sustanciales con la normativa urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

- La superficie que exceda respecto de lo autorizado.
- Visibilidad desde la vía pública.
- Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.
- Solidez de la obra ejecutada.
- Afección a barreras arquitectónicas.”

2. Porque la Orden del 13 de diciembre de 2017, de la Consejería de Presidencia y Fomento, de aprobación de la Instrucción sobre la situación de **fuera de norma** prevista en el **artículo 112** de la citada Ley 13/2015 de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, hace constar en su artículo 2, entre otros aspectos, los siguientes:

“La Ley señala, aunque no de forma excluyente, los supuestos que deben incluirse como **fuera de ordenación**: los que impidan la ejecución de viales y dotaciones previstas en el Plan.”

“A modo de ejemplo, estas disconformidades normativas no sustanciales pueden referirse a los parámetros de edificabilidad, altura, número de plantas, ocupación, **separación a linderos**, voladizos, con los necesarios márgenes de tolerancia fijados por el propio planeamiento para no considerarlas fuera de ordenación, pero también puede referirse a los **usos** establecidos por el Plan.”

3. Dichos criterios pueden orientar a los Técnicos Municipales sobre qué cuestiones revisten el carácter de sustancialidad, o no. En tal sentido, los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, aunque aclaran que existen ciertos incumplimientos de los parámetros urbanísticos y de algún aspecto del Código Técnico de la Edificación (CTE), concluyen que la solución propuesta por el promotor **mejora la accesibilidad preexistente a las viviendas** que componen



el edificio objeto de actuación (que **se encuentra fuera de la zona de afección de la normativa de Costas**), no afectando a la ejecución de viales ni dotaciones previstas por el Plan; por lo que, en virtud del principio de proporcionalidad y en cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad (cuyos derechos están protegidos dentro de los derechos fundamentales de la Constitución), se sugiere someter a dictamen de la Comisión de Urbanismo el otorgamiento de licencia solicitada, por si resultase procedente hacer prevalecer la normativa de accesibilidad sobre la normativa urbanística.

4. No resulta obligatorio notificar el expediente al presidente del edificio colindante, sin perjuicio de que cualquiera que tenga la condición de interesado pueda acceder al mismo, si lo desea.
5. Tampoco resulta necesario notificarlo a la Demarcación de Costas del Estado, ya que el edificio objeto de actuación está fuera de la zona de dominio público marítimo terrestre (20 metros en casco urbano).
6. No consta que exista un expediente de licencia de obras anterior resuelto negativamente. No obstante, si así fuese, el mismo no repercutiría en el expediente actual nº 5777/2018, ya que su tramitación es independiente, con número, solicitud y documentación técnica diferente.

**SEGUNDO.- OTORGAR** a la comunidad de propietarios de la Cuña de la Virgencica (H-30249288), representada por D. Jorge Alberto Sotelino Vico (N.I.F 74.618.530 – K), licencia de obra para **INSTALACIÓN DE 3 ASCENSORES EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CUÑA DE LA VIRGENCICA, SITA EN CALLE AIRE Nº 115-121 DE ÁGUILAS**, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución visado con fecha 7 de noviembre de 2016, redactado por el Arquitecto D. Jorge Alberto Sotelino Vico, con presupuesto de ejecución material de **8.984´50 €., sin ocupación de la vía pública con contenedor.**

**TERCERO.-** 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 las actuaciones, el titular de la licencia deberá aportar **fianza por importe de 605´56 €.** para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.
- **Las pasarelas de planta desde el ascensor hasta la entrada a las viviendas deberán tener un tratamiento barandilla, con elementos de cerrajería o transparentes,** para evitar los cerramientos opacos de obra que puedan generar superficies construidas cerradas ilegales.



Ayuntamiento de  
**Águilas**

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**

**4.- TOMA DE CONOCIMIENTO. ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 13-11-2018. EXPEDIENTE 2531/68/2018 G-7999/2018. D. Ángel Cobiella Victoria en representación de la ASOCIACIÓN DE RESIDENCIAS DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS. Licencia de OBRA CIVIL PARA INSTALACIÓN DE MONTACAMILLAS EN LA RESIDENCIA DE PENSIONISTAS FERROVIARIOS, SITA EN CALLE CARTAGENA Nº 54 DE ÁGUILAS.**

Por el Grupo Municipal Popular se manifiesta que al tratarse de un expediente de licencia de obras de carácter urgente y al haber sido informados extraoficialmente en la anterior Comisión de Urbanismo de fecha 13-11-2018, se TOMA CONOCIMIENTO.