

SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EL DIA SEIS DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE

ASISTENTES

Sr. Alcalde en funciones
D. Antonio García Hernández.

Sres. Tenientes Alcalde
D^a Josefa López Cánovas.
D. Felipe García Provencio.
D^a Juana Navarro Guillermo.
D^a Leticia Pareja Agulló.
D. Pedro López Robles.

Sr. Secretario
D. David Ré Soriano

En el Salón de sesiones de la Casa Consistorial de Alhama de Murcia a seis de agosto del año dos mil diecinueve.

Debidamente convocados y notificados en forma del orden del día, comprensivo de los asuntos que han de ser objeto por esta Junta para su estudio y resolución, se reunieron bajo la Presidencia del Sr. Alcalde en funciones (P.D. Decreto nº 2994/2019) en primera convocatoria, los Sres. que al margen se expresan, que integran **la mayoría** de los componentes de la Junta de Gobierno Local, asistido del Sr. Secretario General, para celebrar la sesión ordinaria correspondiente a este día, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No asisten y justifican su inasistencia los Concejales D. Antonio José Caja García y D^a M^a Dolores Guevara Cava.

Siendo las doce horas y cuarenta minutos el Sr. Alcalde en funciones, D. Antonio García Hernández, declaró abierta la sesión entrando a tratar los asuntos comprendidos en el siguiente:

ORDEN DEL DIA

PUNTO PRIMERO.- APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.-

Enterados del contenido del Acta de la sesión ordinaria celebrada el día treinta de julio de 2019

Se aprueban por unanimidad de todos los Sres. asistentes.

PUNTO SEGUNDO.- TÍTULOS HABILITANTES EN MATERIA DE URBANISMO E INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DE ACTIVIDADES.-

Títulos Habilitantes en materia de urbanismo.-

Asuntos Incluidos en el Orden del Día para sus correspondientes acuerdos, previa declaración de urgencia.

Por parte del Sr. Alcalde se pone de manifiesto la urgencia de resolver la Propuesta del Concejal-Delegado de Urbanismo sobre concesión de licencia urbanística, THU/LU nº .../.. (E.E. 33/19), para ejecución de edificio de 16 viviendas fase I en parcela R2-2- subparcela R2.2.1.3- Condado de Alhama.

Se motiva la urgencia de decidir sobre dicha Propuesta.

A continuación se somete a votación la declaración de urgencia, efectuada ésta, la Junta de Gobierno Local acordó por unanimidad de todos los Sres. asistentes, la urgencia de la citada Propuesta y se procede a su estudio y resolución, en los términos siguientes:

a) Propuesta del Concejal de Urbanismo concediendo a la mercantil Orbesol Grupo Inmobiliario SL, licencia urbanística, THU/LU nº .../....., para ejecución de edificio de 16 viviendas fase I en parcela R2.2-subparcela R2.2.1.3- Condado de Alhama.-

Dada cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta del Concejal de Urbanismo, en la que se dice: Existe solicitud de Título Habilitante Licencia Urbanística número THU-LU nº .../....., para la ejecución de obras consistentes en “Construcción de 16 viviendas, con emplazamiento en Plan Parcial Condado I, Parcela R-2.2, parte de la Subparcela R-2.2.1.3 – Fase I- (Ref. Catastral: parte de la parcela nº; Finca Registral nº)”, tramitada a instancias de la mercantil Orbesol Grupo Inmobiliario SL (C.I.F. nº B-54768197). Se acompaña el correspondiente Proyecto suscrito por el Arquitecto M. S. M.. Está pendiente de designar el constructor de la obra.

Dicha documentación ha sido informada favorablemente por la Arquitecta Municipal, en fecha 02/08/19, con sujeción a una serie de condicionantes, en los siguientes términos:

“ ...

OBSERVACIONES:

Se presentan solicitudes de informes a las compañías suministradoras. Dichos informes deberán aportarse con el resto de documentación necesaria para la DR de primera ocupación.

Se aporta un documento completo que contempla los reparos emitidos, en solicitud 2019007583 de 23 de julio de 2019.

Se deberá tener en cuenta que de acuerdo al artículo 186.4 “En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio”.

CONDICIONANTES DE LA LICENCIA:

De acuerdo al Acuerdo de Junta de Gobierno Local del 3 de julio de 2019 deberá aportar previo a la concesión de licencia el importe previsto para obras de urbanización, que fue informado con fecha 25 de julio de 2019.

CONDICIONES PARA LAS ACOMETIDAS DE SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO DE AGUA Y PLUVIALES SEGÚN INFORME DE SOCAMEX, que deberá recoger la LICENCIA:

ABASTECIMIENTO:

Las acometidas tienen que ser de PE multicapa tipo RC, que es como el que estamos usando en la actualidad en el municipio. También hay que hacer arqueta de paso en cada acometida con válvula de corte, que delimite la parte pública de la privada, según indica el Reglamento del Servicio.

La red de abastecimiento que se dibuja en los planos de FD100 existente, no va por fuera del vial principal sino por dentro.

SANEAMIENTO Y PLUVIALES:

El punto de vertido no es a la red pública municipal sino que es a la red interior de la urbanización que es privada.

En los pozos de registro se deben instalar pates.

En los planos no vienen reflejadas las acometidas de pluviales del edificio a la red general de pluviales y como sabemos el edificio tiene redes separativas de aguas negras y pluviales. Esa acometida llevara su arqueta exterior como la de saneamiento. Tampoco han reflejado en los planos rejillas o imbornales de pluviales en el vial interior y deberían de existir.

En las acometidas de saneamiento no han incluido la arqueta de paso de PP diámetro 315mm de paso libre coronada por tapa de función dúctil clase C-250 según norma EN-124. Esta arqueta estará colocada fuera del edificio, a ser posible en acera.

FIANZA:

Por desperfectos en viales, aceras y/o infraestructuras.....2.000 €

...”

Se ha dictado Decreto nº 2.764/19, de fecha 18/07/19 (modificado por posterior Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30/07/19), mediante el que, en cumplimiento del Dictamen de aplicación a la concesión de licencias de edificación en el ámbito del Plan Parcial “Condado de Alhama I”, aprobado por la Junta de Gobierno Local, en Sesión ordinaria de fecha 03/07/19, se requiere a la mercantil promotora el pago de la cantidad de 26.928 €. Queda constancia en el expediente del pago de dicha cantidad.

Asimismo, se ha emitido informe por la Técnico de Administración General, en fecha 02/08/2019, que en lo que interesa dice:

“ ...

Los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo objeto de la presente licencia están sujetos al trámite de licencia urbanística recogido en el art. 263 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

La parcela objeto de edificación del presente expediente forma parte del Sector USEC 14-02-01: “Alhama Golf-1”, del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, desarrollado a instancias de la mercantil Alhama Golf Resort S.L. mediante el Plan Parcial Condado I (definitivamente aprobado mediante Acuerdo Plenario de fecha 27/07/06). Dicho Plan Parcial se ha gestionado por el sistema de concertación directa, actuando como urbanizadora la misma promotora. Cuenta con los correspondientes Proyectos de Innecesariedad de Reparcelación y de Urbanización definitivamente aprobados; si bien las obras de urbanización contempladas en el mencionado Proyecto de Urbanización fueron ejecutándose conjuntamente por la promotora con la realización de obras de edificación, al amparo de la posibilidad de ejecución simultánea de urbanización y edificación recogida en el entonces vigente art. 211 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, con la prestación de las garantías legalmente exigibles. A fecha hoy, las obras de urbanización se encuentran inacabadas, tal y como se desprende de la documentación obrante en el expediente, y del informe de la Arquitecta Municipal.

Según dispone el art. 99 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, aprobada su ordenación pormenorizada, el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado o de forma simultánea con su urbanización, con arreglo a las prescripciones del planeamiento correspondiente, con las condiciones y excepciones establecidas en esta ley para el suelo urbano.

Para el suelo urbano, el art. 89 de la misma ley establece que “El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en esta ley...”.

Al respecto de las garantías señaladas en la ley para el supuesto de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, el art. 186 matiza que

“En los supuestos de ejecución simultánea de urbanización y edificación, el ayuntamiento exigirá al promotor de esta el compromiso de no utilizarla hasta que esté terminada la urbanización y se fijará esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio”. Y el art. 258, a su vez establece que “Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas antes de ultimar la urbanización del polígono o unidad de actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno”. No se recoge en la actual ley la previsión del art. 211 de la legislación anteriormente vigente (Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio), aplicada a las licencias concedidas hasta ahora: “...el Ayuntamiento exigirá al promotor garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar...”.

Por lo que, con carácter previo a la concesión de la licencia, habrá de presentarse por la promotora el compromiso de no utilizar las edificaciones objeto de licencia hasta tanto esté terminada la urbanización, así como de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte de las mismas. E igualmente, deberá suscribirse un seguro que garantice a los posibles adquirentes de las parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno.

Independientemente de lo cual, se pone de manifiesto que, dado que la gestión urbanística del Plan Parcial en el que se ubica la parcela objeto de licencia se encuentra interrumpida (declaración de la urbanizadora en concurso de acreedores nº 459/2016, en fecha 03/01/17, actualmente en fase de liquidación), y no habiéndose iniciado a fecha hoy el procedimiento de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar y edificar recogido en el Título IX de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, no puede asegurarse que a la fecha de terminación de las obras de edificación estén finalizadas las obras de urbanización correspondientes. Lo que podría impedir la utilización de las edificaciones objeto de licencia hasta tanto esté terminada la urbanización.

Habiéndose seguido la tramitación legalmente establecida, recogida en el artículo 268 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia
...”

En base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se propone a esa Junta de Gobierno Local (por delegación de la Alcaldía mediante Decreto nº 2.306/19, de 17/06/19), previa consideración de la cuestión del aseguramiento de la finalización de las obras de urbanización pendientes, en los términos antedichos, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

Primero.- Conceder Licencia Urbanística THU/LU nº .../.... a la mercantil Orbesol Grupo Inmobiliario SL (C.I.F. nº B-54768197), para la ejecución de obras consistentes en “Construcción de 16 viviendas, con emplazamiento en Plan Parcial Condado I, Parcela R-2.2, parte de la Subparcela R-2.2.1.3 – Fase I- (Ref. Catastral: parte de la parcela nº; Finca Registral nº)”, de conformidad con el Proyecto Técnico redactado por el M. S. M. .

Segundo.- Conceder el plazo de ejecución de un mes para el inicio de las obras, dos meses como interrupción máxima, y treinta y seis meses para la finalización de las obras, plazos contados a partir de la notificación de la licencia, en cumplimiento de lo establecido en el art. 37 del Plan General Municipal de Ordenación.

Declarar expresamente que se producirá la caducidad de la presente licencia al año de su otorgamiento si no se ha producido el inicio de las obras o actividades autorizadas, salvo prórroga emitida por el Ayuntamiento, en cuyo caso se estará a lo establecido en dicha prórroga. También caducarán a consecuencia de la interrupción en las obras o actividades por período superior al señalado.

Tercero.- Condicionar la presente licencia al cumplimiento de las siguientes **Condiciones Generales**:

***Primera.-** La licencia deberá hallarse en poder de la persona que esté al frente de la obra, con la obligación de presentarla al personal del Ayuntamiento que la requiera, junto con el recibo acreditativo del pago de los derechos correspondientes.*

***Segunda.-** El promotor y el constructor están obligados a notificar a la Oficina Técnica Municipal la finalización de las obras.*

Los Técnicos Municipales girarán visita de comprobación, practicándose en su caso una liquidación complementaria.

***Tercera.-** La seguridad de las obras que se autorizan y su conservación serán de cuenta del peticionario y propietarios que vendrán obligados a cumplir las órdenes de ejecución y reparaciones que disponga el personal del Ayuntamiento, a fin de mantener constantemente las construcciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.*

***Cuarta.-** La presente licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.*

***Quinta.-** El promotor y el constructor facilitarán el acceso a las obras del personal municipal para su inspección y comprobación.*

Sexta.- El constructor y el promotor están obligados a cumplir las normas sobre seguridad e higiene en el trabajo durante la ejecución de las mismas.

Séptima.- En caso de necesidad de ocupación de la vía pública, previamente deberá obtenerse la correspondiente autorización.

Octava.- El incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de concesión de la presente licencia en el proyecto de obras, las presentes condiciones generales y especiales así como de la normativa urbanística, dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.

Novena.- Se le indica que, de conformidad con el art. 62.2 de la Ley General Tributaria, las liquidaciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, se abonarán en período voluntario, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior. Y las notificaciones efectuadas entre los días 16 y último día del mes, se abonarán desde la fecha de notificación hasta el día 5 del segundo mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

En caso del incumplimiento de plazos previstos se iniciará el procedimiento de apremio con los recargos del periodo ejecutivo del importe de la deuda, intereses de demora y costa del procedimiento, y ello de conformidad con los artículos 68 y 69 del Reglamento General de Recaudación.

Décima.- El promotor deberá recoger el cartel acreditativo de la licencia de obras en la oficina de Recaudación Municipal y deberá mantenerlo en lugar visible durante la ejecución de las obras.

Undécima.- En caso de que en la ejecución de la obra intervengan más de una empresa o una empresa y trabajadores autónomos o diversos trabajadores autónomos, con carácter previo al inicio de las obras o tan pronto como se constate dicha circunstancia, habrá de aportarse justificante de la designación de Coordinador de Seguridad y Salud que asegure el cumplimiento de las obligaciones en materia de seguridad y de salud durante la ejecución de la obra contempladas en el art. 9 del RD 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. Asimismo, cuando no sea necesaria la designación de coordinador, las funciones que se le atribuyen en los párrafos anteriores serán asumidas por la dirección facultativa, de conformidad con lo establecido en el art. 7, último inciso, del mismo cuerpo legal.

Cuarto.- Condicionar la presente licencia al cumplimiento de las siguientes **Condiciones Especiales, derivadas de la circunstancia de edificación y urbanización simultánea:**

Primera.- No se permitirá la utilización de las edificaciones objeto de la presente licencia hasta que esté terminada la urbanización, debiendo fijarse esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte de dichas edificaciones, por aplicación de lo dispuesto en el art. 186.4 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia. Habrá de justificarse la inscripción

de tal condición en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.

Segunda.- *El inicio de la venta de las edificaciones está condicionada a la suscripción de un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticos de las parcelas y su entorno; y hasta tanto se ultime la urbanización del polígono o unidad de actuación. Deberá aportarse justificación de la suscripción de dicho seguro en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.*

Tercera.- *Apercibir a la promotora de que la parcela objeto de la presente licencia está afectada con carácter real al pago de los costes de urbanización reflejados en el Proyecto de Urbanización del Sector USEC 14-02-01: "Alhama Golf-1", incluidos en el Plan Parcial Condado I, en un porcentaje del 20% de los costes de urbanización pendientes de ejecutar.*

Cuarta.- *La presentación de la Declaración Responsable de primera ocupación de las viviendas objeto de licencia deberá incluir los informes de las compañías suministradoras de servicios, junto con el resto de documentación necesaria.*

Quinta.- *Deberán cumplirse las siguientes condiciones para la realización de las acometidas de saneamiento, abastecimiento de agua y pluviales, derivadas del informe de la empresa concesionaria del servicio de agua, Socamex:*

ABASTECIMIENTO:

- ✓ *Las acometidas tienen que ser de PE multicapa tipo RC, que es como el que estamos usando en la actualidad en el municipio. También hay que hacer arqueta de paso en cada acometida con válvula de corte, que delimite la parte pública de la privada, según indica el Reglamento del Servicio.*
- ✓ *La red de abastecimiento que se dibuja en los planos de FD100 existente, no va por fuera del vial principal sino por dentro.*

SANEAMIENTO Y PLUVIALES:

- ✓ *El punto de vertido no es a la red pública municipal sino que es a la red interior de la urbanización que es privada.*
- ✓ *En los pozos de registro se deben instalar pates.*
- ✓ *En los planos no vienen reflejadas las acometidas de pluviales del edificio a la red general de pluviales y como sabemos el edificio tiene redes separativas de aguas negras y pluviales. Esa acometida llevara su arqueta exterior como la de saneamiento. Tampoco han reflejado en los planos rejillas o imbornales de pluviales en el vial interior y deberían de existir.*
- ✓ *En las acometidas de saneamiento no han incluido la arqueta de paso de PP diámetro 315mm de paso libre coronada por tapa de función dúctil clase C-250 según norma EN-124. Esta arqueta estará colocada fuera del edificio, a ser posible en acera.*

Sexta.- Imponer fianza por importe de 2.000€ en garantía de posibles desperfectos en viales, aceras y/o infraestructuras.

Séptima.- Con carácter previo al inicio de las obras deberá justificarse la designación del constructor de las obras.

Quinto.- Girar la liquidación provisional por importe de **16.631,14 euros** que corresponde **en concepto de ICIO** y de **1.900 euros** que corresponde **en concepto de Tasa** por tramitación del presente expediente, de conformidad con las Ordenanzas Municipales reguladoras.

Sexto.- Notificar la presente a la mercantil interesada y a la Recaudación Municipal.

Se aprueba por unanimidad de todos los Sres. Asistentes.

PUNTO TERCERO.- APROBACIÓN DE PROPUESTAS.-

a) PROPUESTA DEL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO SOBRE AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS “REMODELACIÓN DE LA CASA DE LA CULTURA” EXPTE 5/2018/SEC_CABIERTO.-

Dada cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta del Concejal de Urbanismo, en la que se dice: Dado que con fecha 19 de febrero de 2019 la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de adjudicar el contrato, mediante procedimiento abierto simplificado, sin lotes, tramitación ordinaria y varios criterios objetivos de adjudicación, de las obras denominadas **“Remodelación de la Casa de la Cultura”** a la mercantil LIROLA INGENIERIA Y OBRAS, S.L., por el precio de 189.127,70 € de Base Imponible, más la cantidad de 39.716,82 € de IVA al 21%, formalizándose el correspondiente contrato administrativo con fecha 26 de febrero de 2019.

El pasado 3 de mayo de 2019 se firmó el Acta de Comprobación de Replanteo, dando comienzo a las mencionadas obras, siendo el plazo de ejecución de tres meses y finalizando el 4 de agosto.

La mercantil adjudicataria, LIROLA INGENIERÍA Y OBRAS, S.L. ha presentado escrito con N° R.E. de fecha, en el que solicita una ampliación de UN MES Y MEDIO en el plazo de ejecución de las obras, ya que debido a lo específico de los materiales proyectados tales como revestimiento de madera del salón de actos y el suelo de PVC, el plazo de entrega de los mismos hace imposible la terminación en el plazo estipulado. También afecta a esos plazos de entrega el cambio de luminaria de la planta alta y el hall de entrada, teniendo en cuenta además que, el mes de agosto es inhábil para la mayoría de suministradores.

A lo anterior, hay que añadir, además, que han aparecido unas pinturas en la pared de fondo del escenario, de las cuales no se tenía constancia, no pudiendo actuar en esa zona hasta que no se decida el tipo de actuación que se van a realizar sobre las mismas.

Se ha emitido informe favorable por parte de P. A. D. G. , Director de Obras y Responsable del Contrato, estimando procedente la ampliación en el plazo de ejecución por el tiempo solicitado, entendiendo que es suficiente para la terminación total de los trabajos.

S. B. S., Arquitecta Municipal, encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato, ha informado favorable la solicitud presentada por LIROLA INGENIERÍA Y OBRAS, S.L., tras su conformidad con lo informado por el Director de Obra, por lo tanto, se propone estimar la solicitud, fijando la fecha de terminación de las obras en el día 19 de septiembre de 2019.

Por lo que a fin de restablecer el equilibrio de las contraprestaciones de las partes contratantes (ejecución de las obras en plazo convenido), es por lo que procede su modificación en lo que al plazo final de terminación de las obras se refiere.

Por todo lo anteriormente expuesto, este Concejal propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de los correspondientes acuerdos.

La Junta de Gobierno Local se da por enterada de ello y, tras un comentario del asunto, acuerda por unanimidad lo siguiente:

PRIMERO.- ESTIMAR la solicitud de la contratista y, por lo tanto, **MODIFICAR la Cláusula Segunda**, del Contrato Administrativo de Obra Pública **“Remodelación de la casa de la Cultura”** suscrito con la mercantil. LIROLA INGENIERIA Y OBRAS, S.L., de fecha 26 de febrero de 2019, en los términos siguientes:

“La ejecución de las obras finalizará el día **19 de septiembre de 2019**.”

SEGUNDO.- Mantener el resto del citado contrato en los demás extremos.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a Lirola Ingeniería y Obras, S.L. y comunicar a P. A. D. G., a S. B. S. y a J. A. P. , a los efectos oportunos.

CUARTO.- Facultar a la Sra. Alcaldesa, para cuanto requiera la ejecución del presente acuerdo.

PUNTO TERCERO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-

JGL 06-08-19

Y no habiendo otros asuntos de que tratar, el Sr. Alcalde en funciones levantó la sesión siendo las doce horas y cuarenta y siete minutos , de lo que yo como Secretario doy fe.