



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Ref. Expediente: **2022/2M/SESJGL**

Referencia:	<b>2022/2M/SESJGL</b>
Procedimiento:	<b>Expediente de sesiones de la Junta de Gobierno Local</b>
Interesado:	
Representante:	
<b>SECRETARIA</b>	

## **SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL DÍA 14 DE ENERO DE 2022.**

En la ciudad de Alhama de Murcia y en Sala de Juntas, siendo las catorce y quince del día 14 de enero de 2022, se reúnen previa convocatoria al efecto, los señores/as que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar sesión Extraordinaria en primera convocatoria de La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento.

### **ASISTENTES**

M. Dolores Guevara Cava	Presidenta
Antonio Garcia Hernandez	Vocal
Josefa Lopez Canovas	Vocal
Felipe Garcia Provencio	Vocal
Juana Navarro Guillermo	Vocal
Antonio Jose Caja Garcia	Vocal
Leticia Pareja Agullo	Vocal
Ascensión Muñoz Rubio	Secretaria Acctal

### **EXCUSA SU ASISTENCIA:**

Pedro Lopez Robles	Vocal
David Re Soriano	Secretario
Francisco Antonio Riquelme Parra	Interventor

### **OTROS ASISTENTES:**

### **ORDEN DEL DÍA:**

#### **1. SECRETARIA.**

**Referencia: 2022/1G/SESJGL.**

**APROBACIÓN ACTA SESIÓN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2021**



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Ref. Expediente: **2022/2M/SESJGL**

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

## **2. SECRETARIA.**

**Referencia: 2022/1G/SESJGL.**

**APROBACIÓN ACTA SESIÓN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE FECHA 28 DE DICIEMBRE DE 2021**

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

## **3. SECRETARIA.**

**Referencia: 2022/1G/SESJGL.**

**APROBACIÓN ACTA SESION JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DE 2021**

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

## **4. CONCEJALIA DE URBANISMO.**

**Referencia: 2021/1382V.**

**PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO PARA CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA THU/LU Nº .../2021 (EE 2021/1382V) A D<sup>a</sup>. E C G PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE “EJECUCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, BARBACOA Y PISCINA EN CAMINO DE LA PUNTA (REF. CATASTRAL ...)**

Existe solicitud de Título Habilitante Licencia Urbanística número THU-LU nº .../2021 (EE 2021/1382V), para la ejecución de obras consistentes en “Ejecución de vivienda unifamiliar, barbacoa y piscina con emplazamiento en Camino de la Punta (Ref. Catastral ...; Finca Registral nº ...)”, tramitada a instancias de D<sup>a</sup>. E C G (N.I.F. nº ...- L), conforme al Proyecto Básico y de ejecución suscrito por el Arquitecto don D B S.

Dicha documentación (tras la subsanación de las deficiencias observadas), ha sido informada favorablemente en fecha 16/07/21 por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal responsable del servicio de Agua, y por el Arquitecto Municipal en fecha 22/11/21, con sujeción a una serie de condiciones.

Asimismo, se ha emitido informe por la Tesorera Municipal en fecha 14/12/21 y por la Técnico de Administración General en fecha 23/12/21, que en lo que interesa dice:

*“La edificación objeto de la presente licencia se ubica en un suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial UNSEC 17-01.*

*En dicha clase de suelo, de conformidad con lo previsto en el art. 101 de la Ley 13/15, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, se autorizarán,*



mediante el título habilitante correspondiente y con las limitaciones establecidas en la presente ley, la siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales: a) construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario (o sus instalaciones complementarias); b) instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos; c) áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras; d) vivienda ligada a las actividades anteriores (o usos complementarios de la vivienda).

Quedando fijadas las condiciones particulares para el uso vivienda mencionado en el siguiente precepto, art. 102.d), y entre ellas, apdos. 3 y 5:

*Cesión de los terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.*

*Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.*

*La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en esta ley.*

El Plan General Municipal de Alhama de Murcia, en sus arts. 263.3 y 268 (arts.263.3 y 277 del Texto Refundido) establece los requisitos para la construcción de vivienda unifamiliar vinculada a los usos relacionados con la utilización racional de los recursos naturales, y entre ellos:

*La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.*

*Deberán cederse los terrenos para ensanchamiento y mejora viaria y adecuado tratamiento de los espacios cedidos, conforme a las previsiones del Plan General.*

*El propietario deberá costear la implantación de servicios requeridos para la edificación con arreglo a las previsiones del Plan General.*

*Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación permitida.*

*La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se establecen en el art. 162.2 de la ley.*

*En garantía del cumplimiento de las obligaciones anteriores, se exigirá con carácter previo a la autorización la prestación de garantía suficiente por importe mínimo del 40% del módulo de VPO vigente a la fecha de otorgamiento de la misma.*

Finalmente, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Alhama, aprobó los dos siguientes documentos interpretativos del PGM:

1. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24/06/08, sobre licencias de segregación y construcción de viviendas: según el cual, en la tramitación de licencias de viviendas unifamiliares en Suelo Urbanizable no Sectorizado y No Urbanizable (Zonas 17-01 y 16-01) se exigirá:

a. Cesión de viales (200 m<sup>2</sup>)

b. Cesión dotaciones (50 m<sup>2</sup>)

i. Valoraciones medias a efectos de compensación: Regadío (15 €/m<sup>2</sup>);  
Secano (7 €/m<sup>2</sup>)

c. Cargas Registrales sobre la finca:

i. Condición de indivisibilidad

ii. Condición de Agotamiento de la edificabilidad



*iii. Carga de urbanización, para asumir los costes de cesión y urbanización que conlleve el desarrollo urbanístico, constituido como carga registral equivalente la 5% del módulo vigente de VPO, hasta que se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Especial, con un plazo máximo de cuatro años.*

*Antes de tramitar la licencia, la propiedad solicitará un documento previo al Ayuntamiento, con el que relacionen las cargas a imponer a la finca; el promotor inscribirá en el Registro de la Propiedad las cargas señaladas en el documento.*

- 2. Acuerdo adoptado en fecha 23/07/08 sobre condiciones especiales para la construcción de viviendas en suelos urbanizables no sectorizados y no urbanizables, en el que se establece que "... la garantía que exige el apdo. 4 del art. 84 podrá prestarse de la siguiente forma: Compromiso del titular de la parcela por Acta de Comparecencia ante el Secretario de la Corporación de la obligación de: a) Acometer las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda y contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico. b) comunicar a este Ayuntamiento cualquier cambio de titularidad de la propiedad afectada. c) notificar de forma fehaciente al comprador de la parcela en caso de enajenación, estos compromisos adquiridos."*

*Figura en el expediente Acta de Compareciente suscrita en fecha 25/11/21 por la solicitante ante el Secretario de la Corporación, relativa a los precitados compromisos. Debiendo practicarse la correspondiente liquidación en concepto de compensación urbanística simultáneamente a la concesión de la licencia.*

*Respecto de dicha compensación, el Arquitecto Municipal se pronuncia en su informe en el siguiente sentido: "... Se informa que el criterio interpretativo aprobado en junio de 2008, que definía estas cargas de urbanización tenía un plazo máximo de cuatro años previendo que en ese plazo se aprobaría un PLAN ESPECIAL DE ADECUACION URBANISTICA que aún no se ha iniciado, por lo tanto habría que evaluar jurídicamente la conveniencia de continuar con el cobro de estas cargas, ya que el Plan General solo exige reservas dotacionales, que tomando la misma base de valoración tendrían un importe de 750 €.*

*Por lo tanto se debería iniciar de forma urgente la redacción del mencionado Plan Especial y también elaborar un nuevo criterio interpretativo hasta tanto dicho Plan Especial no se apruebe definitivamente.*

*Según lo dicho anteriormente, esta técnico de Administración General no puede más que ratificar lo dicho por el Arquitecto Municipal, siendo competencia de la Corporación la decisión de encargar la redacción del precitado Plan Especial, así como la de aprobar un nuevo criterio interpretativo hasta tanto dicho Plan Especial no se apruebe definitivamente.*

*También figura en el expediente declaración suscrita por el promotor relativas las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda. Así como presentación de la correspondiente Declaración Responsable ante la Confederación Hidrográfica del Segura relativa a la situación de la finca objeto de edificación en Zona Inundable, exigida por el art. 14 bis, 3. del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

*La finca donde se pretende la construcción objeto de expediente no da fachada a camino público, por lo que no es exigible la cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria ni adecuado tratamiento de los mismos, por aplicación de lo dispuesto en cumplimiento de lo establecido en el precitado art. 277.1.j del Plan General Municipal de Ordenación, y arts. 191 en*



Ayuntamiento de Alhama de Murcia  
Ref. Expediente: **2022/2M/SESJGL**

*relación con el 102.d.3 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, todos ellos contrario sensu.*

*En cuanto al procedimiento aplicable en la tramitación de la licencia solicitada, los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo objeto de dicha 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.*

*Según se desprende del Informe Técnico obrante en el expediente, queda verificado el cumplimiento de la normativa y condiciones técnicas recogidas en el planeamiento y la legislación aplicables al presente proyecto, de conformidad con lo previsto en los arts. 193 bis y 277 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia y en el art. 101 de la Ley 13/15, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en relación con la realización de construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales en suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial UNSEC 17-01: a) construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario (o sus instalaciones complementarias); b) instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos; c) áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras; d) vivienda ligada a las actividades anteriores (o usos complementarios de la vivienda).*

*La concesión de la licencia supondrá la declaración de indivisibilidad de la finca registral objeto de licencia, ya que el art. 277 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia establece que “La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.”*

*Además de las condiciones indicadas en los Informes Técnicos emitidos, habrán de cumplirse las Condiciones Especiales recogidas en el apartado dispositivo del presente.*

*Considerando que se ha seguido la tramitación legalmente establecida, recogida en el artículo 268 de la precitada Ley 13/15, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, así como en el documento interpretativo del PGMO sobre condiciones especiales para la construcción de viviendas en Suelos Urbanizables No Sectorizados y No Urbanizables, aprobado mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión Extraordinaria de fecha 23/07/08, procede otorgar licencia urbanística al proyecto presentado, con sujeción a las condiciones recogidas en los informes obrantes en el expediente, así como las recogidas en la parte dispositiva del presente.”*

En base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos, e independientemente de lo antedicho en cuanto a la compensación urbanística que corresponde derivada de la situación de la finca en suelo urbanizable no sectorizado especial, se propone a esa Junta de Gobierno Local (órgano competente por delegación de la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto de la Alcaldía nº .../19, de fecha 17/06/19, ratificando el anterior Decreto nº .../2.018, de fecha 21/09/18) la adopción del siguiente

#### **ACUERDO:**

**Primero.- Conceder Licencia Urbanística THU/LU nº .../2021 (EE 2021/1382V) a D<sup>a</sup>. E C G (N.I.F. nº ...-L) para la realización de obras de “Ejecución de vivienda unifamiliar, barbacoa y piscina con emplazamiento en Camino de la Punta (Ref. Catastral ...; Finca Registral nº ...)”, conforme al Proyecto Básico y de ejecución suscrito por el Arquitecto don D B S.**



**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.- Declarar la indivisibilidad** de la finca objeto de licencia (Ref. Catastral nº ...; Finca Registral nº ...), quedando vinculada la total superficie real a la construcción objeto de expediente, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 277 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

**Cuarto.- 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 .../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.

**Quinto.- Condicionar** la presente licencia al cumplimiento de las siguientes **Condiciones Especiales:**

**Primera.-** Con carácter previo al inicio de las obras el promotor deberá:

- Presentar certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 14 bis, 4 del Real Decreto .../1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Justificarse la inscripción en el Registro de la Propiedad como nota al margen de la Finca Registral afectada, la nº ....., de la indivisibilidad de dicha finca. En base a la vinculación de la total superficie real de dicha finca a la construcción objeto de expediente, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 277 de Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia. En relación con el art. 81 del RD 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Con carácter previo al inicio de las obras, habrá de suscribirse la correspondiente Acta de designación del constructor de las mismas.

**Segunda.-** La promotora cumplirá los compromisos manifestados en Acta de Comparecencia suscrita en fecha 25/11/21.

**Tercera.-** Dado que en la zona donde se encuentra ubicada la parcela objeto de edificación no existe red municipal de abastecimiento de agua potable será responsabilidad del solicitante la obtención de dicho suministro.

Dado asimismo que en dicha zona no existe red municipal de alcantarillado, habrá de instalarse una depuradora para tratar las aguas fecales, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura.

**Cuarta.-** Una vez finalizadas las obras, deberá presentarse Declaración Responsable de Primera Ocupación de la vivienda objeto de licencia, junto con la correspondiente documentación, entre la que deberá incluirse:

- Justificación de que dispone de instalación de depuradora para tratar las aguas fecales, y acreditación de la autorización de vertidos otorgada por la Confederación Hidrográfica del Segura, de acuerdo al Anexo III de la Orden del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente AAA/2056/2014, de 27 de octubre, por la que se aprueban los modelos oficiales de solicitud de autorización y de declaración de vertido.
- Vales o facturas justificativas de haber depositado los residuos generados por la construcción en vertedero autorizado (según art. 4.1.c del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición).



Ayuntamiento de Alhama de Murcia  
Ref. Expediente: **2022/2M/SESJGL**

- *Justificación del mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.*

**Sexto.- Girar** la liquidación provisional por importe de **2.484,55€** en concepto de ICIO, y de **510€** de Tasa por tramitación del presente expediente, de conformidad con las Ordenanzas Municipales reguladoras.

Importe que responde al siguiente detalle:

- Artículo 5.1) el módulo fijo para licencia urbanística en suelo distinto al urbano asciende a la cantidad de 225€.
- Artículo 5.1) el módulo fijo por cartel acreditativo asciende a la cantidad de 75€.
- Artículo 5.1.2) el incremento variable por vivienda de superficie 84,90 m2, asciende a la cantidad de 100€.
- Artículo 5.1.2) el incremento variable por piscina de superficie de 44,64 m2, asciende a la cantidad de 40€ (40 euros por cada 100 m2 o fracción.)
- Artículo 5.1.2) el incremento variable por barbacoa y anexos a piscina de superficie superior a 27,96m2, asciende a la cantidad de 70€ (70 euros por cada 100 m2 o fracción.)

Así como la liquidación por importe de **3750€** en concepto de compensación urbanística con destino al desarrollo urbanístico de la zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial UNSEC 17-01, donde se ubica la construcción objeto de licencia.

**Séptimo.- Apercibir** a la interesada que el incumplimiento de cualquiera de las condiciones especiales impuestas, incluyendo el abono de la compensación urbanística que corresponde, dará lugar a la apertura del correspondiente expediente sancionador por incumplimiento de las condiciones de la licencia, así como a la revocación de la misma, en su caso.

**Octavo.- Notificar** la presente a la interesada y **Comunicar** a la Recaudación Municipal.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes **ACUERDA**, aprobar en sus propios términos la propuesta anteriormente transcrita.

#### **RUEGOS Y PREGUNTAS:**

No se formulan

Y no habiendo más asuntos que tratar ni miembros de La Junta de Gobierno Local que deseen hacer uso de la palabra, por la Sra. Alcadesa se levanta la sesión siendo catorce y veinticinco del día al comienzo indicado, de todo lo cual, como secretaria acctal, doy fe.