



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Referencia: **2023/6046W**

Destinatario: **VALENTIN BOTELLA NICOLAS**

Dirección:

Núm. notificación: **AY/00000004/0003/000026494**

Asunto:	CONSTRUCCION DE TRES VIVIENDA UNIFAMILIARES CON PISCINA SITAS EN MANZANA 3, C/NARANJOS DECARRASCOY, "CONDADO DE ALHAMA",ALHAMA DE MURCIA (MURCIA). THU LU 366/2023 QUE SOLICITAMOS LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE OBRA PARA LA EJECUCION DEL MENCIONADO PROYECTO.
Procedimiento:	Licencias urbanísticas
Fecha registro entrada:	07/06/2023
Núm. registro entrada:	2023/009325

Le notifico que por La Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 21 de febrero de 2024 adoptó el siguiente acuerdo, cuyo tenor literal es el siguiente:

3. CONCEJALIA DE URBANISMO.

Referencia: **2023/6046W.**

PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO PARA CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA THU-LU Nº 366/2023 (EE 2023/6046W) A LA MERCANTIL ORIOL MEDITERRÁNEA SL (C.I.F. Nº B-54684808), PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS CONSISTENTES EN “CONSTRUCCIÓN DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PISCINAS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DE LAS MANZANAS M-1/M-2.3.1/M-3/M-4/M-5/M-6 (FASE I), CON EMPLAZAMIENTO EN LA C/ NARANJOS DE CARRASCOY, PARCELA R-12 DEL PLAN PARCIAL CONDADO I, MANZANA M 9-12.18 DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS R-9, R-12 Y R-7⁽¹⁾.

Existe solicitud de Título Habilitante Licencia Urbanística número THU-LU nº 366/2023 (EE 2023/6046W), para la ejecución de obras consistentes en “Construcción de 3 viviendas unifamiliares con piscinas y obras de urbanización interior de las manzanas M-1/M-2.3.1/M-3/M-4/M-5/M-6 (Fase I), con emplazamiento en la C/ Naranjos de Carrascoy, Parcela R-12 del Plan Parcial Condado I, manzana M 9-12.18 del Estudio de Detalle de las Parcelas R-9, R-12 y R-7⁽¹⁾ (Manzana 3 según denominación en Proyecto y Nota Simple Registral), con Ref. Catastral: parte de la parcela nº 4675228XG4747F; parte de la Finca Registral nº 49.613”, tramitada a instancias de la mercantil Oriol Mediterránea SL (C.I.F. nº B-54684808), conforme al Proyecto Básico y de Ejecución suscrito por el Arquitecto D. Mariano Sánchez Martínez.



(1) aprobado definitivamente mediante Acuerdo Plenario de fecha 27/9/07



Figura en el expediente solicitud de la promotora de fecha 9/8/23 interesando la tramitación de urgencia del mismo, en base a circunstancias que han sido apreciadas por el Concejal de Urbanismo mediante Providencia de fecha 6/9/23.

Se ha dictado Resolución nº 2023004302, de fecha 16/10/23 (modificada por posterior Resolución nº 2023004692, de 8/11/23), mediante la 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 1.599,55 € (309,39 m² x 5,17 €/m²), mas el IVA correspondiente, en concepto de participación proporcional en los costes de urbanización pendientes en la Fase I del Plan Parcial Condado I. Queda constancia en el expediente del pago de dicha cantidad.

Dicha documentación (la parte relativa al Anexo de Obras de Urbanización) ha sido informada por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal adscrito al Servicio Aguas en fecha 24/11/23; por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas Municipal en fecha 21/12/23; por el Ingeniero Técnico Industrial Municipal responsable de Alumbrado Público e Instalaciones Eléctricas en fecha 8/1/24.

Finalmente, tras subsanación de los últimos reparos observados, se ha emitido un último informe por la Arquitecta Municipal en fecha 9/2/24 (rectificando y sustituyendo al anterior de fecha 8/2/24), favorable a la concesión de la licencia con sujeción a una serie de condiciones.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Asimismo, se ha emitido informe de Tesorería en fecha 13/02/2024, así como informe jurídico por la Técnico de Administración General en fecha 9/02/2023, según el cual:

“...

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; BORM nº 193, de 23/08/06; rectificación de errores BORM nº 209, de 09/09/06). El mencionado 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.

La legislación aplicable a dicha licencia viene recogida en el art. 99, en relación con los arts. 89 y 190 de la Ley 13/15, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

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...”. Y el art. 190 establece que “En suelo urbano consolidado y donde no proceda la delimitación de una unidad de actuación, podrá edificarse directamente, sin más requisito que la obtención de la licencia urbanística correspondiente, en la que se impondrán, en su caso, las condiciones necesarias para asegurar que el suelo alcance la condición de solar, debiendo asumir en este supuesto el promotor los gastos que conlleve, y depositar los avales y garantías que correspondan, con arreglo a la legislación de régimen local...”

Independientemente de lo cual, se pone de manifiesto 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), 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



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Murcia. Ni habiéndose finalizado la totalidad de las obras de urbanización correspondientes a dicho Plan Parcial.

Al respecto, la Junta de Gobierno Local en Sesión ordinaria de fecha 03/07/19 ha emitido Dictamen de aplicación a la concesión de licencias de edificación en el ámbito del Plan Parcial “Condado de Alhama I”, según el cual:

“ ...

Primero.- Aprobar el siguiente Dictamen de aplicación a la concesión de licencias de edificación en el ámbito del Plan Parcial “Condado de Alhama I”, Sector US-14-01 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, en las dos Fases de ejecución definidas en la modificación del Programa de Actuación y del Plan de Actuación de dicho Plan Parcial:

FASE 1:

Considerar esta fase como suelo urbanizado, con los siguientes CONDICIONANTES:

- Mientras no se terminen las obras necesarias para la puesta en marcha del depósito de abastecimiento de agua, sólo podrán autorizarse un número máximo de hasta 800 viviendas.*
- Los promotores deberán depositar con carácter previo a la concesión de las licencias de edificación la cantidad proporcional correspondiente a los costes de urbanización pendientes de acuerdo a la edificabilidad consumida por la licencia que se solicita (5'17€/m²). Resultando dicha cantidad de dividir el total de las obras pendientes de ejecución de esta fase entre la edificabilidad no consumida en las parcelas edificables de la fase.*
- En las parcelas de la zona Norte de la Fase 1 (R-6, R-7 y R-8) la utilización de las edificaciones estará condicionada a la ejecución de las obras correspondientes a la construcción del pozo EBAR nº 1 y la construcción de la tubería de impulsión de bombeo nº 1 contemplada en el proyecto de urbanización.*
- En los proyectos de edificación y urbanización interior se deberán estudiar y proyectar convenientemente las conexiones a las redes existentes, justificando su viabilidad.*

FASE 2:

El estado de escasa urbanización de esta fase impide la concesión de licencia de edificación alguna, siendo precisa una actuación integrada de urbanización de la totalidad de las obras pendientes, que exige determinar previamente la figura del urbanizador, con la consiguiente modificación del Programa de Actuación (con fijación de nuevos plazos de urbanización y edificación, y acreditación de los medios económicos de que dispone el nuevo urbanizador, entre otros aspectos), y en su caso, modificación del Plan Parcial, por lo que a dicha fase se refiere.

... ”

Por lo que se ha justificado por la promotora el depósito de la cantidad correspondiente a los costes de urbanización pendientes asignable a la subparcela sobre la que se pretende la edificación objeto de licencia, que asciende a la cantidad de 1.599,55 € (309,39 m² x 5,17 €/m²), según Resolución previa emitida al respecto.

Se ha 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.



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

En base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos, se propone a esa Junta de Gobierno Local (órgano competente por delegación de la Alcaldesa-Presidenta en virtud de Resolución nº 2023003115, de fecha 22/6/23) la adopción del siguiente

ACUERDO

Primero.- Conceder Licencia Urbanística THU-LU nº 366/2023 (EE 2023/6046W) a la mercantil Oriol Mediterránea SL (C.I.F. nº B-54684808), para la ejecución de obras consistentes en “Construcción de 3 viviendas unifamiliares con piscinas y obras de urbanización interior de las manzanas M-1/M-2.3.1/M-3/M-4/M-5/M-6 (Fase I), con emplazamiento en la C/ Naranjos de Carrascoy, Parcela R-12 del Plan Parcial Condado I, manzana M 9-12.18 del Estudio de Detalle de las Parcelas R-9, R-12 y R-7⁽¹⁾ (Manzana 3 según denominación en Proyecto y Nota Simple Registral), con Ref. Catastral: parte de la parcela nº 4675228XG4747F; parte de la Finca Registral nº 49.613”, tramitada a instancias de la mercantil conforme al Proyecto Básico y de Ejecución suscrito por el Arquitecto D. Mariano Sánchez Martínez. Y el Anexo de Obras de Urbanización visado y presentado en fecha 06/02/2024, con CSV nº 15246205017032676633.

Segundo.- Conceder el plazo de ejecución de seis meses para el inicio de las obras, seis 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.*



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

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:**

Primera.- *Con carácter previo al inicio de las obras deberá justificarse la designación del constructor de las obras, ante funcionario público autorizado.*

Segunda.- *Se deberán ejecutar completamente las obras de urbanización interior de la Fase I según lo definido en el Anexo de Obras de Urbanización visado y presentado en fecha 06/02/2024. Debido a que las viviendas se pretenden ejecutar en una parcela que aún no tiene condición de solar, debe asegurarse que el suelo alcance la condición de solar, en cumplimiento del art. 190 de la misma Ley regional 13/15.*

Tercera.- *En caso de colocación de placas fotovoltaicas, se deberán tener en cuenta unas condiciones estéticas comunes para todas las viviendas (incluso futuras viviendas a*



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

ejecutar en esta y otras parcelas colindantes) acordadas con el Ayuntamiento. Además, deberán ser objeto de la correspondiente declaración responsable urbanística.

Cuarta.- *En el plazo de quince días contados desde la notificación del presente, se depositará fianza por importe de 143.128,00 € para garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (100% de su coste). Si dicha fianza se deposita en metálico, habrá de realizarse en la Oficina Municipal de Recaudación (Plaza de Las Américas, 6, Bajo). En caso de que se deposite mediante transferencia bancaria, el ingreso de la misma se realizará en la cuenta de CaixaBank nº ES46 2100 8216 2113 0015 1892*

En caso optarse por un aval bancario, el mismo deberá ser depositado en las dependencias de la Tesorería Municipal.

Apercibir a la promotora que el incumplimiento de la obligación de depositar la fianza impuesta en la presente condición especial dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador por infracción urbanística.

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

- *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).*
- *que deberá incluir la Cesión de las instalaciones a Iberdrola y la autorización del resto de compañías suministradoras de servicios.*
- *Documentación acreditativa de la completa terminación de las obras de urbanización anteriormente indicadas.*
- *Justificante del depósito de la fianza impuesta.*

Quinto.- Girar la liquidación provisional por importe de **13.533,15€** que corresponde en concepto de ICIO y de **1.135€** Tasa por tramitación del presente expediente, de conformidad con las Ordenanzas Municipales reguladoras.

Importe de la tasa 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 5.1.1) el incremento variable por inspección de 3 viviendas de superficie 21 – 130 m², asciende a la cantidad de **300 € (100 euros por cada vivienda inspeccionada de 21 a 130 m²).**
- Artículo 5.1.2) el incremento variable por 3 piscinas de superficie 21 m², asciende a la cantidad de **120 € (40 euros por inmueble inspeccionado, cada 100 m² o fracción).**
- Artículo 5.1.2) el incremento variable por 3 trasteros de superficie 7,94 m², asciende a la cantidad de **165 € (55 euros por inmueble inspeccionado, cada 100 m² o fracción).**
- Artículo 5.9.c) ordenanza tasas por infraestructuras inspeccionadas: viales, asciende a la cantidad de **250 €**.

Sexto.- Notificar la presente a la mercantil interesada y **Comunicar** a la Tesorería (para el control de la fianza impuesta) y a la Recaudación Municipal.

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



Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos indicándole que el presente acto agota la vía administrativa y puede ser objeto de impugnación mediante la interposición, en el plazo de un mes, del recurso potestativo de reposición previsto en el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o su impugnación en vía contencioso-administrativa en plazo de dos meses desde la recepción de la presente notificación.