



AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA

Ref.:pcue2307

**D. DAVID RÉ SORIANO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.-**

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de julio de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO**:

“APROBACIÓN DE PROPUESTAS.-

e) PROPUESTA DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DE APROBAR EL DOCUMENTO INTERPRETATIVO DEL PGM O SOBRE CONDICIONES ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS, Y NO URBANIZABLES.-

Dada cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, en la que se dice: En virtud de lo establecido en los Normas del PGM O de Alhama de Murcia, Artículo 6, y con referencia a que el mismo Plan pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. Siendo el apartado 2 del mencionado Artículo el que menciona que; *“Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan carácter de precedentes a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga”*.

En atención que son muchas las solicitudes, tanto de legalización con arreglo a lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª del PGM O, como de nueva edificación, en suelos No Sectorizados.

Resulta imprescindible concretar lo dispuesto en el artículo 84 del TRLSRM, especialmente lo establecido en su apartado 4, en lo referente a los deberes de los propietarios que soliciten licencia para vivienda unifamiliar, pues se le aplicarán las exigencias siguientes:

Artículo 84. Condiciones particulares de los usos permitidos en suelo urbanizable sin sectorizar.

...../.....

D) *Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.*

1. *Habrán de respetarse los parámetros edificatorios que fije el Plan General, debiendo ser la parcela mínima superior a 5.000 metros cuadrados.*

2. *En suelo urbanizable especial la parcela mínima podrá ser de 2.500 metros cuadrados siempre que la misma tuviera constancia oficial antes de la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones. También podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurran los mismos requisitos.*

A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:

- *Cesión de 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.*

- *Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m² por cada 100 m² de edificación permitida.*

3. *La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en*

el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

4. 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 artículo 162.2 de esta Ley.

Al referirse a la obligación de la propiedad de acometer 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, exigiéndose para ello garantías económicas si hubiera que adelantar o diferir las mismas, el artículo 80 del citado Texto Legal obliga como deberes vinculados a la transformación urbanística, los que este artículo enumera:

Artículo 80. Deberes vinculados a la transformación urbanística.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

e) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.

g) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

f) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

A tales efectos, y al entender que las obligaciones de acometer a cargo del propietario las infraestructuras y contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico, viene doblemente impuesto por el TRLSM, tanto en el artículo 84 como en el 80, resultado en cualquier caso, que es evidente el deber de costear y ejecutar las infraestructuras y obras de urbanización cuando se ejecuta el planeamiento de desarrollo, la garantía que exige el apartado 4 del artículo 84 podría prestarse de la siguiente forma:

Compromisos 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, de estos compromisos adquiridos.

Por todo ello esta Concejalía considera que tras los antecedentes expuestos se hace necesario aprobar un Documento Interpretativo del PGMO: -sobre Segregaciones en suelos Urbanizables y No Urbanizables, asó como, -sobre Tramitación de Licencias de Viviendas unifamiliares en Suelo Urbanizable no Sectorizado, y No Urbanizables, y por lo tanto 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:

1º.- Aprobar el Documento Interpretativo del PGMO sobre condiciones especiales para la construcción de viviendas Unifamiliares en Suelos Urbanizables No Sectorizados, y No Urbanizables.

2º.- Modificar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de junio de 2008, en lo referido a las condiciones específicas que ahora se han aprobado.

3º.- Incorporar el presente documento interpretativo al denominado “Documento Accesible”, para que esté al alcance y disposición de cualquier administrado; así como Publicar dicho Documento en la Pagina web de este Ayuntamiento.

4ª.- Facultar al Sr. Alcalde, para cuanto requiera la ejecución del presente acuerdo”.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Alhama de Murcia, a veinticinco de julio del año dos mil ocho.

Vº. Bº.
EL ALCALDE

Fdo.: Juan Romero Cánovas