



Ref. Expediente: 245/2019/URB_GENERICO

Ref.: pcua0307

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 03 de julio de 2019, adoptó, entre otros, el siguiente **ACUERDO:**

“Títulos Habilitantes en materia de urbanismo.-

a) PROPUESTA DEL CONCEJAL-DELEGADO URBANISMO SOBRE OBTENCION DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL “CONDADO DE ALHAMA I”, SECTOR US-14-01 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALHAMA DE MURCIA .-

Dada cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta del Concejal de Urbanismo, en la que se dice: En la urbanización "Condado de Alhama I" actualmente están censadas más de 600 personas, existiendo construídas más de 3.300 viviendas, que cuentan con las correspondientes Licencias de Primera Ocupación, concedidas por este Ayuntamiento en su día. También se concedieron diversas licencias a varias actividades.

Todas estas edificaciones están situadas en la denominada Fase I que comprende el anillo exterior de viales así como la zona denominada La Isla. Fase que se encuentra funcionando como una parte aislada de ciudad, al estar la mayoría de las obras de urbanización terminadas y recepcionadas.

La empresa ALHAMA FIRST PROPERTY INVESTMENT SL tiene interés en construir edificaciones de varias macroparcels situadas en esta misma fase, así como desarrollar la urbanización interior de las mismas.

Esta misma empresa, a solicitud de los Técnicos Municipales, ha presentado informe sobre las infraestructuras existentes y las que se consideran necesarias para poder continuar las obras de urbanización de la fase mencionada. Emitiéndose informe conjunto de la Arquitecta y el Ingeniero de Obras Públicas Municipales respecto al sector condado de Alhama.

Ante la solicitud de la mercantil citada de que se manifiesten por este Ayuntamiento las condiciones y requisitos necesarios para la obtención de las licencias urbanísticas en las parcelas del Plan Parcial "Condado de Alhama I", y específicamente en las parcelas R-2.1, R-2.2, R-6, R-7, y parcelas M (parcelas R9 y R12), se ha emitido un nuevo informe técnico por la Arquitecta Municipal sobre la posibilidad de considerar suelo urbanizado a determinadas parcelas de la Fase 1.

De este último informe se desprende que, estimativamente, las obras que restan para finalizar la urbanización, teniendo en cuenta las previstas en el Proyecto de Urbanización aún sin recepcionar, así como en la Modificación del



Ref. Expediente: **245/2019/URB_GENERICO**

Plan de Actuación y Programa de Actuación del Plan Parcial, podrían sumar la cantidad de 26.856.548,38 €. Especificando que las obras mínimas que restarían por ejecutar en la Fase 1 ascienden a un importe de 3.307.771,85 €; correspondiendo el resto de obras de urbanización a la Fase 2. Dichas cantidades pueden minorarse con la ejecución del aval depositado en garantía de las obras de urbanización del sector, con cargo al cual podría ejecutarse las obras necesarias para la puesta en marcha del depósito de abastecimiento de agua que dará servicio a la totalidad del sector (por importe de 531.654'85 según informe técnico). Matizando finalmente dicho informe que las cargas urbanísticas que responden de las obras de urbanización, aún inscritas en el Registro de la Propiedad en las parcelas edificables de la Fase 1, alcanzan un importe de 7.011.012,00 €, por lo que los propietarios de dichas parcelas debe sufragar los costes de urbanización pendientes con cargo a dichas cargas.

Posteriormente se ha emitido informe por la Técnico de Administración General Municipal, del cual se desprende que las licencias que se soliciten habrán de ser concedidas dado su carácter reglado, siempre que con carácter previo a su concesión se presente por la promotora el compromiso de no utilizar las edificaciones objeto de licencia hasta tanto esté terminada la urbanización, así como la de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte de las mismas. Igualmente, habrá de 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. Si bien 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.

El art. 32 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia establece que cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado.

Visto, por una parte el escaso porcentaje de obras de urbanización pendientes en la Fase 1, así como la necesidad de ultimar dicha fase de la urbanización para consolidar la parte de ciudad de Alhama de Murcia allí existente y dar servicio a los residentes. Y por otra, el escaso porcentaje de obras de urbanización ejecutadas en la Fase II.

Vista la disponibilidad manifestada por la mercantil anteriormente mencionada en colaborar en la urbanización pendiente de ejecución (mediante la aportación monetaria de la valoración de las cargas de urbanización pendientes correspondientes a cada parcela por metro de edificabilidad consumida conforme se vayan solicitando y concediendo las licencias de urbanización; e incluso mediante la ejecución por su parte de esas obras de urbanización).



Ref. Expediente: 245/2019/URB_GENERICO

No siendo desdeñable, por otra parte el peso en el Presupuesto

Municipal que suponen los ingresos procedentes de la Urbanización de Condado I en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles.

Y no entendiéndose oportuno a fecha hoy asumir la finalización de la urbanización mediante iniciativa pública, considerando que la escasez de recursos personales dificulta la tramitación de los procedimientos de gestión urbanística, de contratación administrativa, y de ejecución de obras; así como la inexistencia de consignación presupuestaria suficiente para dotar de nuevos recursos humanos.

Teniendo en cuenta finalmente la situación de incertidumbre del mercado inmobiliario, que todavía no permite presumir la reactivación de la actividad urbanística, con la repercusión que ello tiene en la economía y en la sociedad.

Es por lo que, previa valoración del interés 'público concurrente en la presente situación, y a la vista de las circunstancias existentes, se eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente PROPUESTA DE DICTAMEN, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia:

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 n² 1 y la construcción de la tubería de impulsión de bombeo n² 1 contemplada en el proyecto de urbanización.



AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA

Ref. Expediente: **245/2019/URB. GENERICO**

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.

Segundo.- Ordenar la publicación del presente Dictamen en el Tablón Municipal, así como su incorporación como Anexo al Plan afectado.

Tercero.- Comunicar a los servicios municipales correspondientes.

Se aprueba por unanimidad de todos los Sres. Asistentes.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Alhama de Murcia.

Vº. Bº.
LA ALCALDESA