



**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE**

**Fecha:** 14-07-2017

**Sesión:** Extraordinaria y urgente **Acta:** 10/2017

**Asistentes:**

**Presidente:**

D. Tomás Consentino López.

**Vocales:**

D<sup>a</sup>. Lucía Ana Hernández Hernández

D<sup>a</sup>. Encarnación Navarro Guerrero.

D. Francisco Navarro Méndez

D. Juan José Asensio Alonso.

D. Isidro Carrasco Martínez

D<sup>a</sup> Isabel María Torrente Zorrilla.

**Secretario/a:**

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Carmen Martínez Muñoz.

D. José Cañas García

**Hora de Inicio:** 11:00 h

**Hora de Terminación:** 11:45 h

En la Ciudad de Águilas siendo el día y la hora reseñados, se inicia la sesión extraordinaria en esta Casa Consistorial los señores concejales que integran la C.I.M.U. que arriba se reseñan, para el estudio y dictamen que se citan el presente orden del día.

1.- RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

2.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA N<sup>o</sup>. 9, DE LA SESIÓN ANTERIOR DE FECHA 10 DE JULIO DE 2017.

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE N<sup>o</sup> 2519/2/09 - G-15/2014.- Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4, "Rambla de las Culebras", presentado por D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C-4.

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE N<sup>o</sup> 2515/1/07 - G-4834/2017.- Recepción tácita de las obras de urbanización del Plan Parcial de Ordenación, Urbanización "Los Geráneos".

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE N<sup>o</sup> 2531/22/17 - G-3039/2017.- D. José



Francisco Adán Fernández y otros. Licencia municipal de obras para edificio de dos plantas en Calle Agua, nº. 4 y Calle Alcantarilla de Águilas.

El presidente abrió la sesión y se procedió a examinar los asuntos citados de lo que se levanta la presente acta que consta de 28 páginas, lo que se certifica en el lugar y fecha expresados.

#### **1.- RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.**

D. Tomás Consentino López, Presidente de la Comisión de Urbanismo explica que la urgencia de la sesión es para el estudio y dictamen de los dos primeros asuntos del orden del día relativos a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4, “Rambla de las Culebras”, presentado por D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C-4, y recepción tácita de las obras de urbanización del Plan Parcial de Ordenación, Urbanización “Los Geráneos”, que se van a llevar al próximo Pleno y no obraban en ellos los informes preceptivos para haberlos incluido en el orden del día de la Comisión ordinaria de Urbanismo celebrada el lunes pasado.

A continuación se somete a votación la declaración de la urgencia de la sesión.

Por unanimidad de los señores asistentes se vota a favor la declaración de urgencia de la sesión.



Ayuntamiento de

**Águilas**

**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE**

**Fecha:** 14-07-17

**Sesión:** Extraordinaria y urgente

**Acta:** 10/17

**PROPUESTA  
DE  
RESOLUCIÓN**

**ASUNTO: 1.- APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA nº. 9/2017 DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Abierta la sesión, se procedió a dar lectura al Acta de la sesión anterior distribuida en la convocatoria del pasado 10 de julio de 2017, que se aprobó por unanimidad, disponiéndose su transcripción al libro reglamentario.

**EL PRESIDENTE**

**LA SECRETARIA DE LA COMISION**



En estos momentos, debido a que el Jefe de la Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística tiene que ausentarse de la sesión, se pasa a dictaminar en primer lugar el punto 5 del orden del día.

**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE**

**Fecha:** 14-07-17

**Sesión:** Extraordinaria y urgente

**Acta:** 10/17

**PROPUESTA  
DE  
RESOLUCIÓN**

5.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE N° 2531/22/17 - G-3039/2017.- D. José Francisco Adán Fernández y otros. Licencia municipal de obras para edificio de dos plantas en Calle Agua, nº. 4 y Calle Alcantarilla de Águilas.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 3 de julio de 2017, con entrada en Registro Municipal el mismo día, D. José Francisco Adán Fernández (N.I.F. 23.239.837– Q), D<sup>a</sup> Cruz Adán Fernández (N.I.F. 23.262.798 – T), D<sup>a</sup> Rosa María Adán Fernández (N.I.F. 23.278.443 – M), D<sup>a</sup> Ana Vanesa Alonso Adán (N.I.F. 23.283.168 – S) y D. Jesús Ato Ortega (N.I.F. 23.279.412 – P) solicitan licencia municipal de obras para CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE DOS VIVIENDAS EN CALLE AGUA N° 4, ESQUINA CON CALLE ALCANTARILLA (ÁGUILAS), aportando la documentación identificativa y técnica correspondiente.

**SEGUNDO.-** Con fecha 10 de julio de 2017 se emite informe por el Arquitecto Municipal, D. Francisco Javier Rollán Sánchez, en los siguientes términos:

“En contestación a la diligencia del jefe de Sección de Licencias, Medio Ambiente e Información Urbanística de fecha 03/07/2017, en relación a licencia municipal de obras para EDIFICIO DE DOS VIVIENDAS en Calle Agua N° 4 y Calle Alcantarilla (AGUILAS), el técnico que suscribe en el ámbito de sus competencias informa:

Con entrada en el Registro General de este Ayuntamiento en fecha 03.07.2017 y nº 13441 se aporta por parte de los promotores de la obra objeto de este expediente planos modificados y visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia A00, A01, A02, A03 Y A04 en contestación a lo requerido en mi anterior informe en este expediente.

Por todo lo antes expuesto, **el técnico que suscribe en el ámbito de las competencias informa favorablemente para conceder esta licencia.”**



**TERCERO.**- El Arquitecto Técnico Municipal, D. Cristóbal J. Cáceres Navarro, con fecha 11 de julio de 2017, ha emitido informe previo de supervisión, en el que pone de manifiesto el estado de los servicios urbanísticos, expresando su conformidad con el **presupuesto de ejecución material que asciende a la cantidad de 112.755'78 euros, y una ocupación de vía pública con contenedor por 8 meses.**

**CUARTO.**- El mismo técnico, con fecha 11 de julio de 2017, ha emitido informe valorando la fianza para las obras de urbanización en la cantidad de **2.383'20 euros.**

A los hechos anteriores les resultan de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.**- Los artículos 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

**SEGUNDO.**- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**TERCERO.**- Normativa Urbanística del P.G.O.U., contenida en el Texto Refundido aprobado definitivamente el 20 de febrero de 2003 (publicado en el B.O.R.M el 12 de noviembre de 2004).

**CUARTO.**- Ley 13/2015, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

**QUINTO.**- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3.288/78, de 25 de noviembre.

**SEXTO.**- Artículo 74 y 81 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

**SÉPTIMO.**- Orden de 29-02-1944 del Ministerio de la Vivienda, B.O.E. de 1 de Marzo de 1.944 y modificaciones del B.O.E. de 24-02-45 sobre "Condiciones Higiénicas Mínimas que han de reunir las viviendas".

**OCTAVO.**- Ley 5/95 de 7 de Abril "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

**NOVENO.**- Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

**DÉCIMO.**- Artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.

La Comisión Municipal Informativa de Urbanismo propone la emisión del siguiente:



**DICTAMEN**

**PRIMERO.-** Conceder a D. José Francisco Adán Fernández (N.I.F. 23.239.837– Q), D<sup>a</sup> Cruz Adán Fernández (N.I.F. 23.262.798 – T), D<sup>a</sup> Rosa María Adán Fernández (N.I.F. 23.278.443 – M), D<sup>a</sup> Ana Vanesa Alonso Adán (N.I.F. 23.283.168 – S) y D. Jesús Ato Ortega (N.I.F. 23.279.412 – P) solicitan licencia municipal de obras para CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DE DOS VIVIENDAS EN CALLE AGUA N<sup>o</sup> 4, ESQUINA CON CALLE ALCANTARILLA (ÁGUILAS), conforme al proyecto básico y de ejecución material visado redactado por la Arquitecta D<sup>a</sup> Sonia Gil Pareja, con un presupuesto de ejecución material de **112.755´78 euros, y una ocupación de vía pública con contenedor por 8 meses.**

**SEGUNDO.-** La licencia quedará condicionada al cumplimiento, en la medida que le afecten, de las condiciones genéricas que se incorporarán a la misma, así como de las siguientes **condiciones específicas:**

El titular de la licencia deberá acreditar, antes de iniciarse las obras, la constitución de **fianza** por cuantía de **2.383´20 euros** para responder de las obligaciones urbanísticas que le afecten.

**TERCERO.-** La ejecución de las obras deberá ajustarse al contenido del Acta de Tira de Cuerdas firmado por D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro, Arquitecto Técnico Municipal, y por la Arquitecta particular con fecha 12 de julio de 2017.

Por unanimidad, de los señores asistentes, se aprobó la anterior propuesta.

El anterior dictamen se eleva a

**LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**



Siendo las 11:05 se ausenta de la sesión D. José Cañas García.

**ACTA DE LA COMISION INFORMATIVA DE URBANISMO EXTRAORDINARIA Y URGENTE**

**Fecha:** 14-07-17

**Sesión:** Extraordinaria y urgente

**Acta:** 10/17

**PROPUESTA  
DE  
RESOLUCIÓN**

3.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE Nº 2519/2/09 - G-15/2014.- Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4, "Rambla de las Culebras", presentado por D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C-4.

Visto el proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4 "Rambla de las Culebras", presentando por D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C-4, se han producido los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Mediante escrito presentado con fecha de Registro General de Entrada 4 de octubre de 2016, nº 17606, D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación, presenta proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4.

Acompañando al proyecto de reparcelación adjunta certificación del acta de la Junta de Compensación constituida en este sector celebrada con fecha 28 de septiembre de 2016, donde en el primer punto del orden del día se trata " La presentación del proyecto de reparcelación del SUP C4, y votación para su presentación ante el Ayuntamiento de Águilas, en la forma prevista en el artículo 23 de los Estatutos".

Los propietarios presentes o representados en la asamblea votan por más de dos más de dos tercios a favor de la presentación del referido proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento.

**SEGUNDO.-** Por Resolución del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo de fecha 9 de marzo de 2017, se aprueba inicialmente el proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4 "Rambla de las Culebras", presentando por D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación de dicho sector, y se somete el expediente a información pública durante veinte días mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, (BORM 17/03/17, página 11304, número 63), en la sede electrónica del Ayuntamiento (15-03-2017), con notificación individualizada a todos los titulares que constan en el proyecto.

**TERCERO.-** Que cumplido el trámite de información pública de veinte días, que se ha sometido la aprobación inicial del expediente del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 "Rambla de las Culebras", se han presentado los siguientes escritos de alegaciones:

.- Con fecha de Registro General de Entrada 6 de abril de 2017, nº. 6645, los Hermanos



López González formulan escrito de alegaciones a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4, dentro del plazo legalmente concedido (firma el recibí de la notificación el 27/03/17), en el que solicitan que se modifique el proyecto de reparcelación, de modo que se les adjudiquen sus parcelas en la zona más próxima a la tierra que aportan inicialmente a la Junta de Compensación y se haga un reparto más justo en lo que se refiere a proporcionalidad y aprovechamiento de las parcelas resultantes en el proyecto.

.- Con fecha de Registro General de Entrada 19 de abril de 2017, número 7360, D. Francisco Selva García, Gerente de Patrimonio y Urbanismo de la Gerencia Este de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, formula escrito de alegaciones a la aprobación inicial del proyecto dentro de plazo legalmente concedido (firma el recibí de la notificación el 3/04/17), en primer lugar comunica que la desafectación de su parcela aportada como número 10 se produjo con fecha 25 de septiembre de 2015, mediante la preceptivo acuerdo del Consejo de Administración de ADIF. Por tanto se desafecta del uso ferroviario y queda integrada con carácter de bien patrimonial al patrimonio propio de ADIF, en segundo lugar solicita que se le excluya de los gastos de expropiación de los suelos titularidad de D<sup>a</sup>. Carmen García García, ya que ADIF no manifestó en su momento participar en el reparto de derechos urbanísticos procedentes de dicha superficie que no se adhirió a la Junta de Compensación, por lo que entienden que no debería pagar la expropiación, debiéndose por tanto modificar la cuenta de liquidación provisional, y en tercer lugar como ADIF no es titular adherido a la Junta de Compensación, interesa la expropiación de los suelos por ellos aportados.

**CUARTO.-** Mediante escrito de fecha de Registro General de Entrada 5 de junio de 2017, nº. 11066, D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C4 y a requerimiento del Arquitecto Interino informa las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C4.

**QUINTO.-** Con fecha de Registro General 10 de julio de 2017, nº. 14.131, D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C-4, aporta nuevo proyecto de reparcelación del SUP C-4 justificando la estructura de la propiedad.

**SEXTO.-** Con fecha 11 de julio de 2017, el Arquitecto interino emite el siguiente informe:

**“1.- ALEGACIÓN suscrita por ADIF que consta de tres partes:**

**“PRIMERA.-** *En los datos de la parcela aportada nº 10 por ADIF de la memoria del Proyecto de Reparcelación, se indica que la finca está pendiente de desafectación del uso ferroviario. Les comunicamos que dicha desafectación se produjo con fecha de 25 de Septiembre de 2015, mediante el preceptivo acuerdo del consejo de administración de ADIF.*

*Para que conste a los efectos oportunos, se adjunta copia de dicha resolución, por la que la parcela aportada nº 10 se desafecta del uso ferroviario y queda integrada con carácter de bien patrimonial al patrimonio propio de ADIF.”*





*En la contestación presentada por parte del arquitecto D. Jorge Sotelino Vico redactor del citado Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras” dentro del escrito presentado con fecha 05/06/2017 se reconoce que “se modificarán los datos de la parcela aportada nº 10 de ADIF”.*

*Por lo tanto, el técnico que suscribe considera que ha de modificarse la ficha de la parcela nº 10 tal y como también lo conoce el técnico D. Jorge Sotelino Vico en su contestación, comprobándose que así se ha hecho en la nueva versión del documento de proyecto aportado con fecha 10.07.17y Registro de entrada en este Ayuntamiento Nº 14.131.*

*“**SEGUNDA.-** La memoria de proyecto de reparcelación refleja la expropiación de los suelos titularidad de Carmen García García, que en su momento optó por no adherirse a la junta de compensación. Entendemos que los propietarios que asuman los gastos correspondientes a dicha expropiación, participarán posteriormente en el reparto de los derechos urbanísticos procedentes de dicha superficie, ADIF, en su momento no manifestó voluntad alguna en participar, por lo que entendemos, debería quedar excluida tanto de los gastos de expropiación como del posterior reparto de los derechos.*

*Sin embargo, en la página 50 de la memoria, se incluye la partida de gastos de expropiación a Carmen García García, 1.637.208 euros como un concepto más de la suma de gastos que se imputan en la cuenta de liquidación a todos los propietarios del suelo.”*

*En la contestación presentada por parte del arquitecto D. Jorge Sotelino Vico redactor del citado Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras” dentro del escrito presentado con fecha 05/06/2017 en lo referente a este asunto se explica:*

*“Adif, no manifestó voluntad alguna de participar en esta expropiación por lo que no tiene gastos en la expropiación de Carmen García García (1.637.208,00 euros) ni tampoco gastos urbanísticos con respecto a esta expropiación, esto se refleja en las superficies de las parcelas de cada propietario (ver página 38 del proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector SUP C4 Rambla de las Culebras):*

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD						
Finca nº	Tomo	Foli	Paraje	Titular	Sup.m2	%
48.188	2.114	63	Dip. Del Campo	Eurofuturo XXI S.L.	19.134,93	14,2300 %
33.781	1.994	90	Dip. Del	Francisco, Isabel M <sup>a</sup> , Jesús y Mateo	28.134,04	20,8713 %
33.779	1.994	89	Dip. Del			



33.777	1.994	88	Dip. Del Campo	Zaragoza Valero		
44.930	2.163	35	Dip. Del Campo	Const. Jose Ruiz	24.580,88	18,2969 %
43.653	2.434	113	Dip. Del Campo			
19.446	1.437	128	Dip. Del Campo	Ana Gonzalez e Hijos	9.705,50	7,2002 %
19.447	1.437	130	Dip. Del Campo			
19.449	1.437	135	Dip. Del Campo	Mª Lopez Coronado	8.932,80	6,6209 %
3.738	2.060	211, 156	Dip. Del Campo	Benita S.L y Otros	30.457,24	22,1576 %
29.548	1.815	85	Dip. Del Campo	Junta de Compens.	9.878,00	7,3281 %
33.775	1.994	87	Dip. Del Campo	Mª Raja Lopez	147,12	0,1095 %
46.078	2.174	190	Dip. Del Campo	Adif	4.279,49	3,1855 %
44.473	2.150	75	Dip. Del Campo			
<b>Total</b>					<b>135.250</b>	<b>100,00 %</b>

La finca nº 29.548 es objeto de expropiación por parte de la junta de compensación, pero se da la circunstancia de que solo tres propietarios de la junta aportan capital para efectuar la expropiación. Estos son Francisco, Isabel Mª, Jesús y Mateo Zaragoza Valero, Cosnt. José Ruis y Benita S.L. y Otros. Por tanto esta aportación de capital se les compensa en porcentaje de superficie del sector de manera proporcional al capital aportado, con lo que la estructura de la propiedad queda de la siguiente manera:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
Titular	%
Eurofuturo XXI S.L.	14,230
Francisco, Isabel Mª, Jesús y Mateo Zaragoza	24,010
Const. José Ruiz	20,000
Ana González e Hijos	7,2002
Mª Lopez Coronado	6,6209
Benita S.L y Otros	24,642
Mª Raja López	0,1095
Adif	3,1855
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

Observamos que la finca de la junta de compensación desaparece y su porcentaje de propiedad (7,3281%) se reparte entre Francisco, Isabel Mª, Jesús y



Mateo Zaragoza Valero, Const. José Ruiz y Benita S.L. y Otros de manera proporcional al capital aportado igual que al principio.

Con esto se ve claramente que Adif no paga la expropiación de la finca 29.548 (Junta de Compensación) ni paga gastos de urbanización de la parte de esta finca, por lo que no hay que modificar el cuadro de liquidación provisional.”

**Por lo tanto, el técnico que suscribe considera que cabe desestimar esta parte del escrito presentado por ADIF dando por válida la justificación aportada por el técnico D. Jorge Sotelino Vico en su contestación, no obstante, cabe recordar que esta cuestión ya fue objeto de estudio en mi anterior informe en este expediente de fecha 06.07.2017 solicitando del equipo redactor que la propia memoria del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras” recogiera una explicación de la evolución de la estructura de la propiedad y en la nueva versión del documento de proyecto aportado con fecha 10.07.17 ya se ha recogido.**

---

**“TERCERA.-** De la información recogida en la tabla 3.1 de la memoria correspondiente a la cuenta de liquidación provisional de Proyecto, observamos que ADIF:

-Aporta una superficie de 4.279,49m<sup>2</sup>.

-Obtiene una edificabilidad total de 1.282,36m<sup>2</sup> de techo, incluyendo proindivisos, y

-Debe pagar unos costes de urbanización totales de 248.524,56€/m<sup>2</sup>.

Considerando este elevado coste de urbanización y los proindivisos existentes en la adjudicación de derechos urbanísticos, junto con el hecho de que ADIF no es un titular adherido a la Junta de Compensación, solicitamos la expropiación de los suelos aportados por ADIF”.

**En la contestación presentada por parte del D. Tomás Matallanos Muñoz como representante de la Junta de Compensación del SUP C-4 dentro del escrito presentado con fecha 05/06/2017 se dice expresamente:**

“Presenta Don Francisco Selva García, con fecha registro entrada 19 de abril del 2017, en su calidad de Gerente de Patrimonio y Urbanismo de la Gerencia Este del ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, alegación dentro del plazo de información pública de la aprobación inicial del Proyecto de reparcelación del Sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras”, publicada en el BORM de fecha 17 de marzo de 2017, plazo que quedó establecido en veinte días a contar desde la fecha siguiente al de publicación, por lo que a fecha de presentación, 19 de abril del 2017, ya había transcurrido el plazo establecido, por lo que la alegación es EXTEMPORÁNEA, y deberá ser desestimada por dicho motivo.



*En cualquier caso y a la vista de las alegaciones, solicitud de expropiación de las fincas de aportación titularizadas por ADIF por “elevado coste de urbanización” y “proindiviso existentes”, la Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, no prevé la expropiación dentro del sistema de Compensación para ninguno de estos supuestos.*

*El artículo 208 del referido cuerpo legal si establece la posibilidad de expropiación para aquellos propietarios que no consten adherido a la Junta de compensación. Se aporta solicitud de la ahora alegante del año 2006 a esta Junta de Compensación, como alegación a la aprobación inicial del Proyecto de reparcelación que ahora nos ocupa, publicado en el BORM nº251 de fecha 30 de octubre del 2006, suscita por D. Ismael García Carrión, Jefe de Patrimonio y Urbanismo en la Delegación de Valencia y Murcia de ADIF, en el que se hace constar lo siguiente:*

*“SOLICITA.-*

*1º.- La inclusión de las superficies citadas, propiedad de ADIF, al Proyecto de Reparcelación del SUP C4 DEL PGOU.*

*2º.- Como consecuencia de dicha inclusión, se proceda a una modificación del Proyecto de reparcelación en el que se tenga en cuenta la aportación de los suelos que el ADIF realiza y, se determine el reparto equitativo en los beneficios y cargas correspondientes.*

*.....”.*

*Se aporta como documento número DOS, copia del referido escrito.*

*Como vemos en tal fecha ADIF solicitó su adhesión a la Junta de Compensación, y su participación en el Proyecto de reparcelación; desde esa fecha representantes de ADIF han venido asistiendo con regularidad a las Asambleas de propietarios convocadas, participando en las mismas y ejerciendo con normalidad su derecho de voto; baste recordar el de fecha 28 de octubre del 2014, cuyo voto emitido por correo, que fue decisivo para la no aprobación del Proyecto de reparcelación del año 2014. Se aportó como documento número TRES, copia del referido escrito.*

*Así las cosas, no existe fundamento jurídico que justifique ni ampare la pretensión solicitada, por lo que la misma debe ser desestimada por los motivos expuestos.”*

*Por todo lo expuesto y la documentación aportada por D. Tomás Matallanos Muñoz en su escrito el técnico que suscribe considera que **NO procede estimar la alegación formulada.***



**2/ ALEGACIÓN suscrita por HERMANOS LÓPEZ GONZÁLEZ haciendo mención a:**

**“A/ UBICACION**

*Las parcelas no se nos adjudican, no están lo próximas que sería posible a la zona de tierra que aportamos originariamente a la junta de compensación, sino en el extremo de la urbanización y junto a una vía muerta del ferrocarril.”*

**“B/ PROPORCIONALIDAD”.** *Se hacen diferentes observaciones sobre los criterios de reparto en cada uso, la agrupación en proindivisos y los coeficientes de participación.*

*En la contestación presentada por parte del arquitecto D. Jorge Sotelino Vico redactor del citado Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras” dentro del escrito presentado con fecha 05/07/2017 se recoge la siguiente argumentación:*

**“Punto 3.**

*Se ha intentado respetar en lo máximo posible al adjudicación de terrenos lo más próximo posible a terrenos aportados, pero como los terrenos resultantes son limitados y estamos condicionados por el plan parcial en cuanto a la situación de los distintos usos del suelo en la adjudicación final de las parcelas ha primado el correcto aprovechamiento de las mismas en un futuro”*

*En este sentido el técnico que suscribe destaca que el Reglamento de Gestión urbanística establece en el artículo 95 lo siguiente:*

**“Artículo 95**

*Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.”*

*Por otra parte, hay que decir que del estudio del documento y de la contestación dada por parte del arquitecto D. Jorge Sotelino Vico dentro del escrito presentado por D. Tomás Matallanos Muñoz se deduce que en el proyecto de reparcelación hay que considerar las particularidades de este sector donde hay que asignarle aprovechamiento y adjudicarle espacialmente parcelas resultantes tanto a las fincas originarias englobadas en el sector como a aquellas de los propietarios de los sistemas generales adscritos al mismo y cuyo aprovechamiento hay que materializar sobre terreno lucrativo; en este supuesto la previsión de adjudicación sobre la finca de aportación se hace más que difícil.*

*En el presente supuesto, no obstante, se ha optado por reproducir espacialmente*



la estructura de propiedad en cada uno de las zonas y subzonas de que consta el Sector determinadas por el reparto espacial de los distintos usos, y así, consta sobre las fincas de resultado numeradas como 13, 14 y 15, el siguiente orden espacial de propiedad original de Sur a Norte:

**ADIF**

**EUROFUTURO XXI SL**

**ANA GONZÁLEZ AGUILAR E HIJOS**

**JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**MARÍA GERARDA LÓPEZ CORONADO**

**HERMANOS ZARAGOZA**

En las parcelas de resultado numeradas como 13, 14 y 15 los propietarios serían los siguientes:

**PARCELA 13.- ADIF, ANA GONZÁLEZ AGUILAR E HIJOS, MARÍA GERARDA LÓPEZ CORONADO.**

**PARCELA 14.- EUROFUTURO XXI SL**

**PARCELA 15.- HERMANOS ZARAGOZA, PROPIETARIOS DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO.**

Entiendo que con este criterio se cumple la previsión legal del RGU, en la forma que más se adecua a las particularidades del Sector, con identidad de derechos para todos los propietarios.

Un cambio como se pretende por los recurrentes modificaría la totalidad de las adjudicaciones, alterando no solo la de las fincas colindantes, sino las propias del resto de proindivisarios de su parcela, sin que los mismos hayan manifestado su desacuerdo con la adjudicación propuesta.

Tal y como consta en el Proyecto de reparcelación, se realizan adjudicaciones a los propietarios de cada uno de los usos, zonas y ordenanzas existentes en la proporción de su coeficiente de participación en el cálculo que más adelante referiremos.

La parcela 13, se corresponde con la ordenanza denominada Residencial (RTC); los usos característicos son el residencial y el comercial, en cualquiera de sus categorías (unifamiliar o colectiva). Dentro de este uso, la parcela está dentro de la subzona comercial (página 223 de la memoria), con el siguiente Coeficiente de Edificabilidad:

Zona Comercial= Aprovechamiento/Superficie  
 $5.851\text{m}^2/3.572,80\text{m}^2=1,6376\text{m}^2/\text{m}^2$

Esta ordenanza y su diferenciación con la denominada C1 -uso característico comercial en cualquiera de sus categorías-, determinó que a instancias de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Águilas se aplicara un coeficiente corrector directamente sobre los costes de urbanización; a tal efecto consta en el Proyecto de reparcelación pericial en la



que queda determinado la fórmula de cálculo de dicho coeficiente.

La parcela adjudicada a la recurrente es en régimen de proindiviso ya que su coeficiente de aportación impide que se le adjudique una parcela independiente, por esto la adjudicación se realiza con el siguiente

**COEFICIENTE DE PROPIEDAD:**

- Ana González Aguilar e Hijos 42,34%
- M<sup>a</sup> López Coronado 38,93%
- Adif 18,73%.

Queda acreditada la imposibilidad de adjudicación de una parcela independiente tal y como se pretende.

La previsión legal de adjudicación de proindiviso aparece regulada en el artículo 94 del Reglamento de Gestión Urbanística, que establece la adjudicación en proindiviso cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos.

**“Artículo 94**

1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

2. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.”

**Además, en la contestación presentada por parte del arquitecto D. Jorge Sotelino Vico redactor del citado Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras” dentro del escrito presentado con fecha 05/06/2017 se recoge la siguiente argumentación:**

**“Punto 1.**

La proporcionalidad ente el suelo aportado y recibido, es la premisa del proyecto de Reparcelación y se cumple para todos los integrantes de la junta de compensación.

**Punto 2.**

Su aprovechamiento en suelo residencial es de 1.448,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, como se puede comprobar en la ficha correspondiente a la fina nº 4. Por tanto, muy superior a las 1.100m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que ustedes indican. Además, su porcentaje de participación es del 7,2081 y no del 6,67% como ustedes indican en el escrito.





.....

Punto 4.

Tras la lectura de su alegación se nos plantea la necesidad de profundizar en la explicación de la reparcelación ya que observamos que los conceptos básicos de la misma no les han quedado claros.”

Y se aporta también la evolución de la estructura de la propiedad dentro del sector y sus modificaciones tras la expropiación de la finca nº 29.548 y la no correlación de la finca nº 33.775 con una finca de resultado y el reparto proporcional de su porcentaje de participación entre el resto de los propietarios.

Respecto a la adjudicación y a los derechos de aportación, las fórmulas de cálculo se refieren perfectamente en el informe técnico, que resumido resulta lo siguiente:

Se parte de la siguiente estructura de la propiedad:

<b>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD</b>						
<i>Finca</i>	<i>Tomo</i>	<i>Folio</i>	<i>Paraje</i>	<i>Titular</i>	<i>Sup.m2</i>	<i>%</i>
48.188	2.114	63	Dip. Del	Eurofuturo	19.134,93	14,2300 %
33.781	1.994	90	Dip. Del	Francisco, Isabel M <sup>a</sup> , Jesús y Mateo	28.134,04	20,8713 %
33.779	1.994	89	Dip. Del			
33.777	1.994	88	Dip. Del			
44.930	2.163	35	Dip. Del	Const. Jose Ruiz	24.580,88	18,2969 %
43.653	2.434	113	Dip. Del			
19.446	1.437	128	Dip. Del	Ana Gonzalez e Hijos	9.705,50	7,2002 %
19.447	1.437	130	Dip. Del			
19.449	1.437	135	Dip. Del	M <sup>a</sup> Lopez	8.932,80	6,6209 %
3.738	2.060	211.156	Dip. Del	Benita S.L y	30.457,24	22,1576 %
29.548	1.815	85	Dip. Del	Junta de	9.878,00	7,3281 %
33.775	1.994	87	Dip. Del	M <sup>a</sup> Raja	147,12	0,1095 %
46.078	2.174	190	Dip. Del	Adif	4.279,49	3,1855 %
44.473	2.150	75	Dip. Del			
<i>Total</i>					135.250	100,00 %

La parcela de aportación N° 29.548 de la Junta de Compensación es producto del expediente expropiatorio de un propietario que no se adhirió a la junta, manifestando su intención de que se le expropiara; esta finca así adquirida es objeto de adjudicación a aquellos propietarios que manifestaron su aceptación a aportar el justiprecio y a adjudicarse dicha parcela en el porcentaje resultante a su aportación; y así, su porcentaje de propiedad (7.3281 %) se prorratea en la adjudicación entre Francisco, Isabel M<sup>a</sup>, Jesús y Mateo Zaragoza Valero, Const. José Ruiz y Benita S.L y Otros de





manera proporcional al capital aportado. Quedando el resto de los propietarios igual que al principio.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
Titular	%
Eurofuturo XXI S.L.	14,2300 %
Francisco, Isabel M <sup>a</sup> , Jesús y Mateo	24,0108 %
Const. José Ruiz	20,0005 %
Ana González e Hijos	7,2002 %
M <sup>a</sup> Lopez Coronado	6,6209 %
Benita S.L y Otros	24,6426 %
M <sup>a</sup> Raja López	0,1095 %
Adif	3,1855 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0000</b>

El titular de la finca registral nº33.775, dada su escasa cabida, manifestó su interés de no participar en el proyecto de reparcelación, recibiendo su adjudicación en metálico; por tanto no tiene finca de resultado, compensándose en la indemnización que se fija en el proyecto de reparcelación su derecho; dicha finca se reparte de manera proporcional entre el resto de propietarios, con lo que la estructura de la propiedad queda de la siguiente manera:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	
Titular	%
Eurofuturo XXI S.L.	14,2456 %
Francisco, Isabel M <sup>a</sup> , Jesús y Mateo	24,0372 %
Const. José Ruiz	20,0224 %
Ana González e Hijos	7,2081 %
M <sup>a</sup> López Coronado	6,6281 %
Benita S.L y Otros	24,6696 %
Adif	3,1890 %
<b>TOTAL</b>	<b>100,0000</b>

En función de estos últimos porcentajes de propiedad y teniendo en cuenta las edificabilidades indicadas en el Plan Parcial del Sector Sup C4 Rambla de las Culebras se obtiene el siguiente cuadro de edificabilidades por propietario y uso:

Propietario	Porcentaje	Residencial	Comercial	Interés Público	Apartahotel
EUROFUTURO	14,2456	2.862,8	1.847,8	137,	880,24



		0	0	61	
HNOS. LÓPEZ GONZÁLEZ	7,2081	1.448,54	934,96	69,63	445,39
MARÍA LÓPEZ CORONADO	6,6281	1.331,98	859,73	64,03	409,55
HNOS. ZARAGOZA VALERO	24,0372	4.830,52	3.117,87	232,20	1.485,26
CONST. JOSÉ RUIZ	20,0224	4.023,70	2.597,11	193,42	1.237,18
RENFE	3,1890	640,86	413,65	30,81	197,05
BENITA S.L.	24,6696	4.957,60	3.199,89	238,31	1.524,33
<b>TOTAL</b>		<b>20.096,00</b>	<b>12.971,00</b>	<b>966,00</b>	<b>6.179,00</b>

Los cálculos por tanto son correctos.

Consta también en el expediente un cambio de propiedad, la mercantil Alquileres HZ S.L. adquiere la propiedad que antes era de Eurofuturo y así también se recoge en la nueva versión del documento de proyecto aportado con fecha 10.07.17y Registro de entrada en este Ayuntamiento N° 14.131.

Propietario	Porcentaje	Residencial	Comercial	Interés Público	Apartahotel
ALQUILERES HZ S.L.	14,2456	2.862,80	1.847,80	137,61	880,24
HNOS. LÓPEZ GONZÁLEZ	7,2081	1.448,54	934,96	69,63	445,39
MARÍA LÓPEZ CORONADO	6,6281	1.331,98	859,73	64,03	409,55
HNOS. ZARAGOZA VALERO	24,0372	4.830,52	3.117,87	232,20	1.485,26
CONST. JOSÉ RUIZ	20,0224	4.023,70	2.597,11	193,42	1.237,18
RENFE	3,1890	640,86	413,65	30,81	197,05
BENITA S.L.	24,6696	4.957,60	3.199,89	238,31	1.524,33
<b>TOTAL</b>		<b>20.096,00</b>	<b>12.971,00</b>	<b>966,00</b>	<b>6.179,00</b>



*Por lo tanto, el técnico que suscribe considera que **NO procede estimar la alegación formulada** dando por válida la justificación aportada por el técnico D. Jorge Sotelino Vico en su contestación.*

*Además, cabe recordar que la evolución de la estructura de la propiedad dentro del sector ya fue objeto de estudio en mi anterior informe en este expediente de fecha 06.07.2017 solicitando del equipo redactor **que la propia memoria del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 "Rambla de las Culebras" recogiera una explicación de la evolución de la estructura de la propiedad y en la nueva versión del documento de proyecto aportado con fecha 10.07.17 ya se ha recogido.***

*Por lo tanto, el técnico que informa concluye que vistos lo antecedentes del expediente y la documentación aportada al mismo tras la Aprobación Inicial **procede la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector SUP C-4 "Rambla de las Culebras".***

**SÉPTIMO.-** La Jefa de la Sección de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística ha emitido informe el pasado día 12 de julio de 2017.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes;

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), el proyecto de reparcelación tiene por objeto formalizar la gestión urbanística del Sector de Suelo Urbanizable Programado de Régimen Común denominado SUP C-4 "Rambla de las Culebras ", mediante la integración de todas las fincas comprendidas en esa unidad de actuación, la determinación de las parcelas resultantes con sus parámetros urbanísticos y la concreción de los derechos y deberes de los propietarios originarios y de la Administración en cuanto al cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas.

El referido artículo 201 en su apartado 2 dice que el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

“e) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las parcelas originales del correspondiente propietario.”

Y el artículo 95 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) preceptúa lo siguiente:

“Se procurará siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los



mismos titulares.”

El Arquitecto interino con fecha 11 de julio de 2017 informa en relación con la alegación formulada por los Hermanos López González, que el proyecto de reparcelación del SUP C-4 cumple con la previsión legal prevista en el RGU, en la forma que más se adecua a las particularidades del sector donde hay que asignarle aprovechamiento y adjudicarle especialmente parcelas resultantes tanto a las fincas originarias englobadas en el sector como a aquellas de los sistemas generales adscritos al mismo y cuyo aprovechamiento hay que materializar sobre terreno lucrativo, en este supuesto señala que se ha optado por reproducir especialmente la estructura de propiedad con cada una de las zonas y subzonas en que conste el sector determinadas por el reparto espacial de los distintos usos.

**SEGUNDO.-** El artículo 208 de la LOTURM establece la posibilidad legal de expropiación para aquellos propietarios que no consten adheridos a la Junta de Compensación. Si bien en el referido proyecto de reparcelación y en relación a la alegación formulada por D. Francisco Selva García, Gerente de Patrimonio y Urbanismo de la Gerencia Este de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias con fecha de Registro General de Entrada 19 de abril de 2017, D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación del SUP C-4, acredita en su escrito presentado en el Ayuntamiento con fecha 5 de junio de 2017, que ADIF solicitó su adhesión, a la Junta de Compensación y su participación en el Proyecto de Reparcelación, y sus representantes han venido asistiendo con regularidad a las asambleas de propietarios convocadas, participando en las mismas y ejerciendo con normalidad su derecho de voto.

**TERCERO.-** El artículo 202 de la LOTURM establece el procedimiento de tramitación y aprobación del referido proyecto de reparcelación.

**CUARTO.-** Los efectos y formalización del proyecto de reparcelación, están recogidos en el artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 203 de la LOTURM, que señala que la aprobación del Proyecto producirá los siguientes efectos inmediatos:

- a) Transmisión al ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al patrimonio municipal de suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas por las nuevas siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación se procederá a



otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal.

En base a lo expuesto anteriormente, la Comisión Informativa de Urbanismo, propone el siguiente:

### **DICTAMEN**

**PRIMERO.-** Desestimar las alegaciones formuladas por los Hermanos López González con fecha de Registro General de Entrada 6 de abril de 2017, nº. 6645, y por D. Francisco Selva García, Gerente de Patrimonio y Urbanismo de la Gerencia Este de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, con fecha de Registro General de Entrada 19 de abril de 2017, de conformidad con el informe suscrito por el arquitecto interino de fecha 11 de julio de 2017.

**SEGUNDO.-** Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación del sector SUP C-4 “Rambla de las Culebras” presentado por D. Tomás Matallanos Muñoz, en calidad de Secretario de la Junta de Compensación de dicho sector.

**TERCERO.-** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica del ayuntamiento, con notificación individualizada a todos los titulares que consten en el proyecto.

**CUARTO.-** Una vez firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a otorgar documento público con las formalidades necesarias para su inscripción registral, de acuerdo con la normativa estatal.

### **VOTACIÓN:**

Votos a favor: D. Tomás Consentino López, D<sup>a</sup>. Lucía Ana Hernández Hernández, D<sup>a</sup>. Encarnación Navarro Guerrero y D<sup>a</sup>. Isabel María Torrente Zorrilla.

Abstención: D. Francisco Navarro Méndez, D. Juan José Asensio Alonso y D. Isidro Carrasco Martínez.

Previa deliberación de los señores asistentes, por mayoría absoluta se dictamina en sentido favorable la propuesta de resolución.

El anterior dictamen se eleva al **PLENO**



**ACTA DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO**

**Fecha:** 14-07-17

**Sesión:** Extraordinaria y urgente

**Acta:** 10/17

**PROPUESTA  
DE  
RESOLUCIÓN**

4.- DICTAMINAR SOBRE EXPEDIENTE Nº 2515/1/07 - G-4834/2017.- Recepción tácita de las obras de urbanización del Plan Parcial de Ordenación, Urbanización “Los Geráneos”.

Vista la situación urbanística del Plan Parcial de Ordenación, Urbanización Los Geráneos, se han producido los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.**- El Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 27 de abril de 1989 acuerda aprobar la propuesta de edificación y ejecución de servicios en Los Geráneos, en donde D. Ruggero Gasparet Zambón, en calidad de promotor de la urbanización, presenta una propuesta de edificación en las parcelas de su propiedad, comprometiéndose a finalizar los servicios urbanísticos con el control y vigilancia del Ayuntamiento, de forma que, una vez ejecutadas y comprobadas las garantías correspondiente, se recepcionara por aquel.

Al día de la fecha la urbanización se encuentra sin recepcionar por el Ayuntamiento.

**Segundo.**- Con fecha 21 de junio de 2017, D. José Cañas García ha emitido informe en el que pone de manifiesto “*que consultada la base de datos que obra en la Sección de Obras, Medio Ambiente e Información Urbanística, consta haberse tramitado 25 licencias municipales de obras en la citada urbanización de Los Geráneos.*”

**Tercero.**- Con fecha 23 de junio de 2017, el técnico de Medio Ambiente informa lo siguiente:

“1. En referencia al servicio municipal de recogida domiciliar de residuos urbanos y limpieza viaria, la urbanización los Geráneos dispone de 3 áreas de aportación de residuos, dotadas con 4 contenedores de 2.400 litros de volumen c.u., y sistema de recogida mediante carga lateral para la fracción resto. Disponen igualmente de contenedores para recogida



selectiva de vidrios, envases, papel cartón y ropa y zapatos usados y contenedor de 10 m3 para recogida de restos vegetales procedentes de mantenimiento de jardines particulares.

2. En cuanto al mantenimiento de jardines, debido a que las zonas verdes de este sector no se han desarrollado en forma de jardín y a que la dotación de especies vegetales es reducida, el servicio se ciñe al tratamiento fitosanitario anual de pináceas en zona verde y eliminación de malas hierbas.

## CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, el técnico municipal de medio ambiente que suscribe informa con que los servicios urbanos municipales se vienen prestando en la Urbanización Los Geráneos en la forma expresada en el cuerpo de este informe”.

**Cuarto.-** Con fecha 5 de julio de 2017, el Tesorero Municipal ha emitido informe en los siguientes términos:

*“PRIMERO. Que tras consultar en la Unidad de Recaudación, queda patente la existencia de inmuebles debidamente dados de alta en el Catastro y sujetos al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI), en el Plan Parcial de Ordenación, Urbanización Los Geráneos.*

*SEGUNDO. Que esta Tesorería desconoce el número de inmuebles construidos en el Plan Parcial de Ordenación, Urbanización Los Geráneos. Por tanto desconocemos si todos los inmuebles ahí construidos están debidamente dados de alta en el Catastro de Bienes Inmuebles de la Región de Murcia.”*

**Quinto.-** Con fecha 5 de julio de 2017 el Arquitecto Técnico Municipal ha emitido el siguiente informe:

*“Se han realizado por parte del servicio de mantenimiento de vías públicas reparaciones de aceras y de partes de ellas.*

*Se han asfaltado, hace no mucho tiempo, varias calles de esta urbanización.*

*También recientemente el servicio del cual me hago cargo habilitó cartel para poner nombre de calle.”*

**Sexto.-** Con fecha 10 de julio de 2017, el Ingeniero Municipal informa lo siguiente:

“ El expediente cuenta con informes relativos al ciclo integral del agua, así como a la disponibilidad y redes de suministro de energía eléctrica:

□ **CICLO INTEGRAL DEL AGUA:** Informe con fecha 05/07/2017 de la empresa concesionaria del Servicio del Ciclo Integral del Agua – HIDROGEA, en sentido que las redes integrantes del abastecimiento, alcantarillado y pluviales, se encuentran integradas en el mantenimiento correctivo y preventivo del servicio, así como las contrataciones con viviendas, y las oportunas conexiones a las redes principales existentes en el perímetro de la urbanización. Destaca la existencia de depósito de agua potable de abastecimiento a la urbanización y redes generales de agua potable y alcantarillado cuya ubicación y trazado se encuentra en recinto particular perteneciente al Residencial Condominio de Los Geráneos.





□ **DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA – IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA:** Informe con fecha 07/07/2017 remitido por correo electrónico de la compañía distribuidora de energía eléctrica – IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U., manifestando entre otros aspectos que la urbanización Los Geráneos SI dispone de infraestructura eléctrica suficiente y que en estos momentos da servicio a las viviendas de la misma.

Dicho informe señala que las parcelas 50, 51 y condominio habrá de realizar una pequeña extensión de la red en baja tensión por quién solicite el suministro. En el resto de parcelas solo habrá que instalar los armarios preceptivos cuando se solicite su electrificación. Se indica igualmente que la línea de baja tensión podría soterrarse.

**ALUMBRADO PÚBLICO:** La urbanización cuenta con instalación antigua de alumbrado exterior con aproximadamente 50 puntos de luz de 250 vatios de vapor de mercurio y un cuadro de mando, cuyo mantenimiento y facturación con compañía comercializadora de electricidad está siendo asumido por el Ayuntamiento.

...

A la vista de lo expuesto y de una posible recepción tácita de los servicios urbanísticos que correspondan previa evaluación de los Servicios Jurídicos, se informa en el ámbito de mis competencias que el Ayuntamiento está actualmente prestando en el sentido expresado en el presente informe, los servicios correspondientes a alumbrado público/externo, así como Ciclo Integral del Agua a través de empresa concesionaria HIDROGEA, si bien es de señalar para este último la ubicación y trazado de instalaciones municipales (depósito y redes) en parcela Condominio de propiedad privada a efectos de su evaluación jurídica y en su caso constitución la correspondiente servidumbre de mantenimiento.

En relativo a la redes de distribución de energía eléctrica, me remito a lo informado por la compañía distribuidora de energía eléctrica – IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U., que manifiesta entre otros aspectos que la urbanización Los Geráneos SI dispone de infraestructura eléctrica suficiente y que en estos momentos da servicio a las viviendas de la misma, con las particularidades o puntualizaciones indicadas en dicho informe.”

**Séptimo.-** Con fecha 12 de julio de 2017, el Arquitecto Interino emite el siguiente informe:

*“Examinados los informes obrantes en el expediente del:*

**Ingeniero Municipal D. Jorge Janssen Muñoz de fecha 10/07/2017** relativo al ciclo integral del agua, así como a la disponibilidad y redes de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público en el que se concluye:

*“A la vista de lo expuesto y de una posible recepción tácita de los servicios urbanísticos que correspondan previa evaluación de los Servicios Jurídicos, se informa en el ámbito de mis competencias que el Ayuntamiento está actualmente prestando en el sentido expresado en el presente informe, los servicios correspondientes a alumbrado público/externo, así como Ciclo Integral del Agua a través de empresa concesionaria HIDROGEA, si bien es de señalar para este último la ubicación y trazado de instalaciones municipales (depósito y redes) en parcela Condominio de propiedad privada a efectos de su evaluación jurídica y en su caso constitución la correspondiente servidumbre de mantenimiento. En relativo a la redes de distribución de energía eléctrica, me remito a lo informado por la compañía distribuidora de energía eléctrica – IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U., que manifiesta entre otros aspectos que la urbanización Los Geráneos SI dispone de infraestructura eléctrica suficiente y que en estos momentos da servicio a las viviendas de la misma, con las particularidades o puntualizaciones indicadas en dicho informe.”*





Arquitecto Técnico Municipal D. Cristóbal Javier Cáceres Navarro de fecha 05/07/2017  
relativo a las actuaciones municipales en el viario de dicha urbanización en el que se constata que:

“-Se han realizado por parte del servicio de mantenimiento de vías públicas reparaciones de aceras y de partes de ellas.

-Se han asfaltado, hace no mucho tiempo, varias calles de esta urbanización.

-También recientemente el servicio del cual me hago cargo habilito cartel para poner nombre de calle.”

Arquitecto Técnico Municipal D. Enrique Agustín delgado Carrasco de fecha 23/06/2017  
relativo a las actuaciones municipales de limpieza viaria, recogida domiciliaria de residuos y mantenimiento de jardines en el que se constata que:

“1. En referencia al servicio municipal de recogida domiciliaria de residuos urbanos y limpieza viaria, la urbanización los Geráneos dispone de 3 áreas de aportación de residuos, dotadas con 4 contenedores de 2.400 litros de volumen c.u., y sistema de recogida mediante carga lateral para la fracción resto. Disponen igualmente de contenedores para recogida selectiva de vidrio, envases, papel cartón y ropa y zapatos usados y contenedor de 10 m<sup>3</sup> para recogida de restos vegetales procedentes de mantenimiento de jardines particulares.  
La limpieza viaria se realiza mediante barrido mecánico con frecuencia semanal.

2. En cuanto al mantenimiento de jardines, debido a que las zonas verdes de este sector no se han desarrollado en forma de jardín y a que la dotación de especies vegetales es reducida, el servicio se ciñe al tratamiento fitosanitario anual de pináceas en zona verde y eliminación de malas hierbas.”

Además, se gira visita a la urbanización para comprobar su estado actual que se refleja en el plano adjunto detectándose que:

1/ Algunas zonas verdes no tiene exactamente la geometría recogida por el Plan Parcial de Ordenación original de esta urbanización y como afirma el Técnico Municipal de Medio Ambiente no se han desarrollado en forma de jardín y su dotación de especies vegetales es reducida.

2/ Existe una parcela en el lindero oeste de la Urbanización que el Plan Parcial de Ordenación original de esta urbanización no dotó de acceso y actualmente lo tiene a través de una zona verde situada al Sur de la parcela destinada a camping.  
Igualmente existen algunos ajustes menores en el viario (aceras, etc).

3/ El acceso a la parcela de la ordenanza de condominio tiene su acceso por una zona diferente a la planteada en el Plan Parcial de Ordenación original de esta urbanización.

El plano de estado actual refleja todas estas situaciones de hecho que sobre la urbanización existen y que serán objeto de estudio y concreción antes de la cesión de los terrenos por parte de los promotores de la misma.



*Por todo lo antes expuesto, el técnico que informa **concluye que estudiados lo informes de los distintos técnicos de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento en los que se desglosan todos los servicios urbanísticos que éste actualmente y desde hace tiempo está prestando sobre dicha urbanización se puede considerar que hay una situación de hecho para proceder en su caso, a la recepción tácita de las obras.***

**Octavo.-** La jefa de la Sección de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística ha emitido informe con fecha 12 de julio de 2017.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes;

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO:** La sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, Sentencia de 21 de junio de 2001, 8556/1996, sobre la obligación de la Administración actuante a la conservación y mantenimiento de las instalaciones y obras de urbanización, admite como posible, válida y eficaz la recepción y aceptación tácita, deducible de actos propios de la Administración vinculantes para la misma.

Igualmente la sentencia del Tribunal Supremo, de 25 de enero de 2002, en su fundamento de Derecho Segundo dice ... “es posible admitir excepcionalmente una recepción y aceptación tácita válida y eficaz que vincula a la Administración, cuando las obras se han realizado debidamente y existen actos propios de ésta que resultan concluyentes de tal recepción, “como es el otorgamiento de licencias urbanísticas o el devengo de tasas o impuestos locales”.

Asimismo la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 2006 REC 4502/2004, establece en su Fundamento de Derecho Primero lo siguiente:

“... la propia situación de la Administración revela que viene realizando actos, cuyos destinatarios son los titulares de propiedades en las distintas urbanizaciones, que dan a entender la recepción tácita de las mismas, en cuanto quedó acreditado en periodo probatorio que el Ayuntamiento viene girando el Impuesto de Bienes Inmuebles, otorgando licencia de edificación y de primera ocupación, cobrando el Impuesto de Actividades Económicas, es decir, un conjunto de actos que revelan esa recepción tácita...”

En idéntico sentido se pronuncia la Sentencia del T.S. de 30 de octubre de 2007, Recurso de Casación núm. 9550/2003, y la STSJ de Madrid de 27 de octubre de 2011 conforme a la cual la primera cuestión a dilucidar es si las obras de urbanización pueden considerarse recepcionadas tácitamente por el Ayuntamiento.

A tal efecto tiene en cuenta que según reiterada jurisprudencia, entre otras la sentencia de 4 de marzo de 1986, del Tribunal Supremo, que citaba la sentencia de 11 de octubre de 1982 EDJ 1982/5907, declaraba que de los artículos 46 y 66 del Reglamento de Gestión Urbanística se establecía que la cesión de terreno y el costeamiento de las obras y servicios de urbanización



sin obligaciones distintas, sometidas a un régimen de cumplimiento independiente, pues mientras la primera se satisface a través de la correspondiente acta de entrega y recepción que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical de los terrenos cedidos, la segunda no recae sobre estos sino sobre dichas obras y servicios de urbanización y pese a lo previsto por el artículo 180 del Reglamento de Gestión Urbanística que exige la formalización de la cesión mediante un acta suscrita por la administración actuante y la junta de compensación, la jurisprudencia admite la posibilidad que en determinados casos puedan considerarse recepcionadas las obras de urbanización de manera tácita deducibles de actos propios de la administración, que le vincula.

Por tanto la doctrina jurisprudencial ha establecido el criterio de la recepción tácita y le ha otorgado plenos efectos, los mismos que podría tener el acto de recepción expresa (cuando se solicita en tiempo y forma y el Ayuntamiento lo recepciona formalmente) o presunta por silencio (cuando se solicita en tiempo y forma pero el Ayuntamiento no resuelve en sentido alguno).

Si las obras de urbanización han sido ejecutadas y están en uso consentido y tolerado por la Administración, desarrollándose sobre el ámbito una auténtica actuación de edificación y concesión de licencias de ocupación, han de entenderse recepcionadas de manera tácita, produciéndose, por tanto, los efectos propios de dicha asunción de responsabilidad.

**SEGUNDO:** En la citada urbanización Los Geráneos y según se desprende de los informes técnicos obrantes en el expediente, se han desarrollado actuaciones municipales en cuanto a la prestación de servicios municipales (recogida domiciliaria de residuo urbano, limpieza viaria, tratamiento fitosanitario anual de pinaceas en zona verde, eliminación de malas hierbas...), concesión de licencias municipales (25 licencias municipales de obras), se han devengado tasas o impuestos locales (Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana IBI), se han reparado aceras y asfaltado varias calles de la urbanización e incluso se ha habilitado cartel para poner nombre de calle, asimismo se están prestando los servicios correspondientes alumbrado público/externo, así como el ciclo integral del agua a través de la empresa concesionaria “Hidrogea”, y según lo informado por la compañía distribuidora de energía eléctrica “Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.” dispone de infraestructura eléctrica suficiente que en estos momentos da servicio a las viviendas.

En base a lo expuesto anteriormente, la Comisión Informativa de Urbanismo, propone el siguiente:

### **DICTAMEN**

Recepcionar tácitamente las obras de urbanización del Plan Parcial de Ordenación, Urbanización “Los Geráneos”, debido a que la administración viene realizando actos propios como es la prestación de los distintos servicios municipales en dicho sector que le vincula, produciéndose, por tanto, los efectos de dicha asunción de responsabilidad.

VOTACIÓN:

Votos a favor: D. Tomás Consentino López, D<sup>a</sup>. Lucía Ana Hernández Hernández, D<sup>a</sup>.



Ayuntamiento de  
**Águilas**

Encarnación Navarro Guerrero y D<sup>a</sup>. Isabel María Torrente Zorrilla.

Abstención: D. Francisco Navarro Méndez, D. Juan José Asensio Alonso y D. Isidro Carrasco Martínez.

Previa deliberación de los señores asistentes, por mayoría absoluta se dictamina en sentido favorable la propuesta de resolución.

El anterior dictamen se eleva al **PLENO**