



ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL, EL DÍA 5 DE NOVIEMBRE DE 2021.

ASISTENTES

D. Ángel Custodio Montoro Martín
D^a. María Mercedes Flores Sánchez
D. Juan Manuel Marchal Rosales
D. Baldomero Andréu Martínez
D. Mercedes Linares González
D^a. Paloma Moyano García
D. José Antonio Conde Fuentes

CARGO

Primer Teniente de Alcalde
Segundo Teniente de Alcalde.
Tercer Teniente de Alcalde
Cuarto Teniente de Alcalde
Quinto Teniente de Alcalde
Sexto Teniente de Alcalde
Concejal Grupo Municipal PSOE

D. Sebastián Antonio Mora Perez

Secretario General.

No asisten con excusa:

D.- Antonio Marino Aguilera Peñalver

Alcalde – Presidente

En Alcalá la Real, siendo las **nueve horas y treinta minutos** del día **cinco de noviembre de dos mil veintiuno**, se reúnen en la Sala de Comisiones de este Ayuntamiento los señores/as miembros de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento arriba anotados, con objeto de celebrar sesión con **carácter ordinario**, en primera convocatoria, a la que han sido convocados con la antelación prevista legalmente.

Preside el Primer Teniente de Alcalde, D. Ángel Custodio Montoro Martín según delegación del Sr. Alcalde Presidente, D. Antonio Marino Aguilera Peñalver, decreto número 3002 de fecha 4 de noviembre de 2021 asistido del Secretario General autorizante de la presente acta.

La Presidencia, comprobada la existencia de quórum legal suficiente para la válida constitución del Órgano Corporativo, declara abierta la sesión a la hora indicada, pasándose al examen de los asuntos incluido en el Orden del Día

ORDEN DEL DIA

I.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL BORRADOR DEL ACTA DE LA ANTERIOR SESIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL CELEBRADA EL DÍA VEINTICINCO DE OCTUBRE DE 2021

La Presidencia pregunta si algún miembro de la Junta de Gobierno Local tiene que formular alguna observación al borrador del acta de la anterior sesión, celebrada el día veinticinco de octubre de 2021 con carácter ordinario.

No formulándose ninguna observación, queda aprobada por UNANIMIDAD de los concejales y concejalas de la Junta de Gobierno Local asistentes, el acta de dicha sesión.

II.- MODIFICADO LICENCIA DE OBRAS SOLICITADO POR D. FRANCISCO MESA GARCÍA. EXPTE 3039/2020.

Visto el expediente de referencia iniciado a instancia de D. Francisco Mesa García, con DNI nº ***4683**, representado por D. Custodio Miguel Valverde Pérez, con DNI nº ***4377**, en solicitud licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar adosada licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar adosada, en C/ Corredera, nº 33 de





esta Ciudad, conforme proyecto de ejecución redactado por el Arquitecto D. Custodio Miguel Valverde Pérez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con fecha 16/08/2021 y nº de expediente: 20/2/1185 y plano modificado MOD_P_2_PLANTAS_2.1, visado con fecha 21/10/2021.

Visto que el indicado proyecto de ejecución conlleva modificaciones sustanciales respecto al proyecto básico que fue objeto de la licencia de obras otorgada por la Junta de Gobierno Local por acuerdo de fecha 28 de diciembre de 2020, bajo el número de expediente 3039/2020.

Considerando que el expediente ha sido tramitado de conformidad con lo dispuesto en el art 21. 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía conforme a lo dispuesto en el art. 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 11 y ss. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, obrando los preceptivos informes favorables tanto técnico de fecha 26 de octubre de 2021 (Cod. validación: AYG3L63HXPJAZANMJX3L5PQA9) como jurídico de fecha 2 de noviembre de 2021 (Cod. validación XFWC74ZYHDNGCC3RFX5KWZA9N).

Visto que en el expediente:

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 300 euros.
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 2.452,10 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (art. 8.1 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 20/1/2020), equivalente al 3,30% (art. 6 de la Ordenanza).
- A los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U., y para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados, consta justificante de haber depositado una fianza equivalente al 0,5% del P.E.M., que en este caso asciende a la cantidad de 371,53 euros.
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 297,22 euros en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos (art. 11 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de dicha tasa (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 20/1/2020). (tarifa 3ª de la Ordenanza).
- Informe preceptivo de la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento sobre posible afección. Evacuado 19/11/2020, conforme al art. 174.3 NNUU
- Autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico mediante resolución favorable de la actividad arqueológica preventiva de fecha 19/04/2021

Sometido el asunto a votación ordinaria, por no promoverse debate sobre el mismo, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los concejales y concejales asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO. - Conceder salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, a D. Francisco Mesa García, con DNI nº ***4683**, licencia urbanística para construcción de vivienda unifamiliar adosada, en C/ Corredera, nº 33 de esta Ciudad, de conformidad con el proyecto de ejecución, redactado por el Arquitecto D. Custodio Miguel Valverde Pérez, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano consolidado -unifamiliar adosada grado 1º, uso residencial, con referencia catastral 8770016VG1487S0001BO, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con fecha 16/08/2021 y nº de expediente: 20/2/1185 y plano





modificado MOD_P_2_PLANTAS_2.1, visado con fecha 21/10/2021, al conllevar modificaciones sustanciales respecto al proyecto básico que sirvió de base al otorgamiento de la licencia de obras otorgada por la Junta de Gobierno Local por acuerdo de fecha 28 de diciembre de 2020, bajo el número de expediente 3039/2020.

SEGUNDO.- El presupuesto de ejecución material es de 176.258,06 euros, y el correspondiente al proyecto básico para el que se concedió licencia urbanística por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28/12/2020, era de 101.952 euros, ascendiendo la diferencia resultante a la cantidad de 74.306,06 euros.

Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 173.2 de la LOUA y en el artículo 22.2 del RDU.

CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 169 bis 5 c) LOUA.

QUINTO. - A los efectos de lo dispuesto en el art. 169 bis 1 c) LOUA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web. de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 175.2 LOUA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.

SEXTO. -De conformidad con el art. 90.10 PGOU se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

SÉPTIMO. -Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia.

OCTAVO. - La fachada está sujeta a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine con fines públicos.

NOVENO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.





DÉCIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

DÉCIMO PRIMERO. - Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art.: 29.1 y 2. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según el cual:

"1.- En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros".

DÉCIMO SEGUNDO. - Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.
- d) Colocar el número correspondiente al inmueble
- e) Solicitar del Ayuntamiento la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

III.- LICENCIA DE OBRAS SOLICITADA POR D. CARLOS CARMONA CANO. EXPTE 3367/2021.

Visto el expediente de referencia iniciado a instancia de D. Carlos Carmona Cano, con DNI nº ***4428**, en solicitud de licencia urbanística de demolición en edificio en C/ Real, nº 31 de esta Ciudad, de conformidad con el proyecto de demolición redactado por el Arquitecto D. José Luis Vico Nieto.

Considerando que el indicado expediente ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en el





art. 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 11 y ss. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que obran los preceptivos informes tanto técnico de fecha 22 de octubre de 2021 (Cod validación 92ESK5GNMR3Z7JFHQNRTRAEW) y jurídico de fecha 22 de octubre de 2021 (Cod validación 6Z6RH5EPEAPJERQXQC35H39FG).

Visto que en el expediente:

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 500 euros.
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 185,51 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (art. 8.1 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 20/1/2020), equivalente al 3,30% (art. 6 de la Ordenanza).
- A los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U., y para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados, consta justificante de haber depositado una fianza equivalente al 0,5% del P.E.M., que en este caso asciende a la cantidad de 28,11 euros.
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 41,80 euros en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos (art. 11 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de dicha tasa (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 20/1/2020). (tarifa 3ª de la Ordenanza).
- Informe preceptivo de la Unidad de Gestión de Recursos Patrimoniales del Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento sobre posible afección arqueológica, conforme al art. 174.3 NNUU de fecha 16/06/202.
- Autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico mediante resolución favorable de intervención en Bienes del Patrimonio Histórico de Andalucía a la actuación de la demolición de la edición existente y desfavorable a la propuesta de sustitución recogida en el proyecto básico para la construcción de edificio plurifamiliar de 3 viviendas con garaje con fecha de febrero de 2021 redactado por el Arquitecto José Luis Vico Nieto.

Sometido el asunto a votación ordinaria, por no promoverse debate sobre el mismo, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los concejales y concejalas asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO. - Conceder salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, a D. Carlos Carmona Cano, con DNI nº ***4428**, licencia urbanística para DEMOLICIÓN de edificio en C/ Real, nº 31 de esta Ciudad, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano consolidado, uso residencial, con referencia catastral 8269437VG1486N0001FU, de conformidad con el proyecto de demolición redactado por el Arquitecto D. José Luis Vico Nieto, bajo los siguientes condicionantes:

" De conllevar la actuación de demolición movimientos de tierra que pudieran afectar al sustrato arqueológico original se deberá recabar Autorización favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico previamente para proceder a la otorgar





la licencia de edificación del edificio de sustitución. Igualmente, para poder comenzar las obras de edificación deberá obtenerse Autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico mediante resolución favorable de la actividad arqueológica preventiva mediante control de movimiento de tierras previo al inicio de las obras".

SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material es de 5.621,44 euros. Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 173.2 de la LOUA y en el artículo 22.2 del RDU.

CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 169 bis 5 c) LOUA.

QUINTO. - A los efectos de lo dispuesto en el art. 169 bis 1 c) LOUA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web. de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 175.2 LOUA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.

SEXTO. -De conformidad con el art. 90.10 PGOU se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

SÉPTIMO. - Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia.

OCTAVO. - La fachada está sujeta a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine con fines públicos.

NOVENO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.

DÉCIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de





seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

DÉCIMO PRIMERO. – Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art.: 29.1 y 2. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según el cual:

"1.- En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros".

DÉCIMO SEGUNDO. - Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.
- d) Colocar el número correspondiente al inmueble
- e) Solicitar del Ayuntamiento la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

IV.- LICENCIA DE OBRAS SOLICITADA POR D^a. ANTONIA SERRANO PÉREZ. EXPTE 7662/2021.

Visto el expediente de referencia iniciado a instancia de D^a. Antonia Serrano Pérez, con DNI nº ***4216**, representada por D. Juan Luis Flores Sánchez, con DNI nº ***9690**, en solicitud de licencia urbanística para reforma y ampliación de vivienda unifamiliar sita en c/ Escuelas, nº 7 de la aldea Santa Ana, de este término municipal, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Juan Luis Flores Sánchez.

Considerando que el indicado expediente ha sido tramitado conforme a lo dispuesto en el art. 172 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y arts. 11 y ss. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de





Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el que obran los preceptivos informes favorables tanto técnico de fecha 21 de octubre de 2021 (Cod. Validación Y9CEC72WGGWNP24NZPKY4KSEH) y jurídico de fecha 28 de octubre de 2021 (Cod de validación: 4HQYNJAA7EKQHMXH7PY27H72P).

Visto que en el expediente:

- Consta la constitución de fianza para la gestión de los residuos de la construcción por importe de 997,97 euros.
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 5.135,96 euros en concepto de autoliquidación por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (art. 8.1 de la Ordenanza fiscal núm. 5 reguladora de dicho impuesto (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 20/1/2020), equivalente al 3,30% (art. 6 de la Ordenanza).
- A los efectos de lo dispuesto en el art. 33.2.f) de las normas urbanísticas del P.G.O.U., y para asegurar la reposición de los servicios que resulten afectados, consta justificante de haber depositado una fianza equivalente al 0,5% del P.E.M., que en este caso asciende a la cantidad de 778,18 euros.
- Consta justificante de haber abonado la cantidad de 622,54 en concepto de autoliquidación por la tasa por la prestación de servicios urbanísticos (art. 11 de la Ordenanza fiscal núm. 28 reguladora de dicha tasa (Boletín Oficial de la Provincia nº 12 de 20/1/2020). (tarifa 3ª de la Ordenanza).

Sometido el asunto a votación ordinaria, por no promoverse debate sobre el mismo, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los concejales y concejales asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO. - Conceder salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, a Dª. Antonia Serrano Pérez, con DNI nº ***4216**, representada por D. Juan Luis Flores Sánchez, con DNI nº ***9690**, licencia urbanística para reforma y ampliación de vivienda unifamiliar sita en c/ Escuelas, nº 7 de la aldea Santa Ana, de este término municipal, clasificado por el vigente PGOU como suelo urbano consolidado, uso residencial, con referencia catastral 1666604VG2416N0001DF, de conformidad con el proyecto básico y de ejecución redactado por el Arquitecto D. Juan Luis Flores Sánchez, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén con fecha 15/08/2021 y nº de expte. 21/2/916.

SEGUNDO. - El presupuesto de ejecución material es de 155.634,56 euros. Dicho presupuesto tiene carácter de provisional, de conformidad con el art. 103.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta su coste real y efectivo, el ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

TERCERO. - Las obras se iniciarán en el plazo de un (1) año, debiéndose terminar en el plazo de tres (3) años, desde el día siguiente a la notificación y a la posibilidad de solicitud de prórroga, según se expresa en el artículo 173.2 de la LOUA y en el artículo 22.2 del RDU.





CUARTO. - El promotor podrá presentar en el caso de que las obras no se inicien o terminen en los plazos antes indicados, comunicación previa de prórroga de inicio o terminación las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 169 bis 5 c) LOUA.

QUINTO. - A los efectos de lo dispuesto en el art. 169 bis 1 c) LOUA la ocupación o utilización de las obras amparadas en esta licencia, se encuentra sujetas a la presentación de la declaración responsable ante este Ayuntamiento, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación, para lo cual deberá el promotor presentar la misma de acuerdo con el modelo que figura en la página web. de este Ayuntamiento, surtiendo los efectos previstos en el art. 175.2 LOUA para la contratación de servicios por las empresas suministradoras.

SEXTO. -De conformidad con el art. 90.10 PGOU se procurará que los tendidos eléctricos o telefónicos en fachada queden ocultos, bien mediante su canalización subterránea por debajo de la acera, o bien mediante molduras en fachada.

SÉPTIMO. - Si durante el transcurso de la obra fuera necesario o conveniente introducir alguna variación sustancial en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, con los mismos requisitos que si se tratase una nueva instancia.

OCTAVO. - La fachada está sujeta a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine con fines públicos.

NOVENO. - Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen elementos propios de instalaciones de las empresas suministradoras de cualquier servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las mismas para prevenir los perjuicios que pudiesen causar, debiendo sufragar los gastos que con tal motivo se ocasionen y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudiesen quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada. Si las obras afectasen a tales instalaciones deberá recabarse la autorización previa de la entidad o empresa prestadora del servicio.

DÉCIMO. - En su caso, deberá levantarse una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.

DÉCIMO PRIMERO. - Información y publicidad en obras. Deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art.: 29.1 y 2. del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según el cual:

"1.- En toda obra se colocará un cartel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra
- b) Promotor de la obra
- c) Denominación descriptiva de la obra
- d) Propietarios del solar o de los terrenos
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras





Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros".

DÉCIMO SEGUNDO. - Dentro del más breve plazo posible tras la conclusión de una obra, y en los casos en que fuera necesario, el propietario deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo Ayuntamiento.
- d) Colocar el número correspondiente al inmueble
- e) Solicitar del Ayuntamiento la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

V.- APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE SOLICITADO POR D^a LESLEY BEAUMONT. EXPTE 7863/2021.

Vista la documentación obrante en el expediente de referencia promovido por D^a. Lesley Beaumont en relación con el Estudio Detalle, redactado por el Arquitecto D. Sebastián Alejandro Rosales cuyo objeto es aumentar una planta de altura más de las permitidas en C/ Miguel de Cervantes, nº 52 de esta Ciudad

Vistos los informe favorables tanto técnico de fecha 2 de noviembre de 2021 (Cod. de Validación XR69F3DGLWKE54K5WP9CGCNL) y jurídico de fecha 2 de noviembre de 2021 (Cod. de validación 7XF54KK9N6HKA4H474QQ2RN6T) y de Secretaría de fecha 2 de noviembre de 2021 (Cod. de validación 7XY72TY2AZSWH36AHLNCCMQP) respecto al indicado instrumento de planeamiento de desarrollo sobre su adecuación al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística de Andalucía, y que reúne la documentación a que se refiere el art 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y art 66 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio;

Considerando que la aprobación definitiva del Estudio de Detalle está atribuida a los municipios (art. 31.1 B) d) LOUA, correspondiendo la aprobación inicial a la Junta de Gobierno Local, en virtud del Decreto 1424/2019, de delegación de la alcaldía de 25/6/2019, y la definitiva al Ayuntamiento Pleno, de conformidad con el art. 22 2 c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Sometido el asunto a votación ordinaria, por no promoverse debate sobre el mismo, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los concejales y concejales asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle para aumentar una planta de altura más de las permitidas en C/ Miguel de Cervantes, nº 52 de esta Ciudad, promovido por D^a. Lesley Beaumont, redactado por el Arquitecto D. Sebastián Alejandro Rosales Fuentes.





SEGUNDO.- Someter el Estudio de Detalle a un período de información pública por un plazo de veinte (20) días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén, en uno de los diarios de mayor difusión provincial, y en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica de este Ayuntamiento.

TERCERO.- Notificar personalmente el presente acuerdo a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle .

CUARTO.- Requerir, conforme al art 72 de las NN.UU. del PGOU, informe de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico que deberá ser emitido en esta fase de tramitación

QUINTO.- Tras el período de información pública y audiencia a los propietarios afectados, no presentándose alegaciones en dicho trámite, ni en el informe emitido por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico tras la aprobación inicial se realizara observaciones que propongan modificaciones del instrumento de planeamiento, se procederá a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el Pleno de la Corporación, sin necesidad de aprobación provisional.

VI.- RECURSO INTERPUESTO CONTRATACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PARA EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS GENERALES (EXPTE 754/2021).

Visto el recurso de reposición interpuesto por la mercantil Tanatorio de Alcalá la Real, S.L, con CIF B-19527167, con entrada en este Ayuntamiento el día 11 de junio de 2021, bajo el número de registro 2021-E-RE-2028, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión extraordinaria de fecha 1 de junio de 2021, bajo el punto 8 del orden del día <<8.- EXPTE C-754/2021.- CONTRATACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PARA EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS GENERALES>> cuya parte dispositiva es la siguiente:

<<PRIMERO. - Adjudicar definitivamente a RAFAEL FUNES VALLEJO con DNI núm el contrato de constitución y cesión del derecho de superficie sobre la parcela a segregar anteriormente descrita para equipamiento de servicios generales, al haber presentado la oferta más ventajosa en su conjunto.

SEGUNDO.- Que se proceda a hacer constar en el Inventario municipal de bienes la correspondiente segregación como bien independiente y constitución sobre el mismos del derecho de superficie.

TERCERO.- Facultar al Sr. Alcalde para la suscripción de los documentos necesarios para la formalización del anterior acuerdo, ya que deberá otorgarse la correspondiente Escritura Pública.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al adjudicatario, citándole para la firma del contrato en las dependencias de este Ayuntamiento. Indicar asimismo al adjudicatario que queda obligado a formalizar la correspondiente escritura pública, en el plazo máximo de los 15 días naturales siguientes a la fecha de firma del contrato.

QUINTO.- Publicar la formalización de la presente contratación en el Perfil de contratante del Ayuntamiento, en los términos previstos en el artículo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público -LCSP 2017-.

SEXTO.-Notificar la presente Resolución a la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79.1 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local -TRRL-, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.>>

Visto que la tramitación del procedimiento de contratación fue suspendida por Decreto de Alcaldía num1846/2021, de 1 de julio, hasta tanto se resolviera el indicado recurso de reposición.





Visto que con fecha 10 de septiembre de 2021 y 15 de octubre de 2021, fueron evacuados por el Jefe de Servicio del Área de Urbanismo y Patrimonio y Arquitecto municipal de este Ayuntamiento, respectivamente, sendos informes en relación a las alegaciones vertidas por la recurrente.

Considerando que con fecha 1 de noviembre de 2021, fue emitido por el Vicesecretario General de este Ayuntamiento informe jurídico, cuyo contenido íntegro y literal es el siguiente:

<<< ASUNTO: Informe Jurídico que emite la Vicesecretaria General del Ayuntamiento de Alcalá la Real sobre recurso interpuesto en el expediente de CONTRATACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PARA EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS GENERALES (EXPTE 754/2021), de conformidad con la Disposición Adicional Tercera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

ANTECEDENTES

I.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, celebrada con fecha 26 de febrero de 2021 se aprobó el expediente para la constitución y cesión del **DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PARA EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS GENERALES**

II.- Con fecha 25 de marzo de 2021 se procedió por la mesa de contratación a la apertura del sobre A y B que contenían los documentos administrativos requeridos a las empresas licitadoras y los criterios valorables mediante juicios de valor exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas.

III.- Con fecha 28 de abril de 2021 se celebró Mesa de Contratación en la que se dio cuenta del informe del Arquitecto Municipal sobre la valoración de los criterios de adjudicación, procediéndose a la apertura y valoración de la oferta valorable mediante fórmulas, y se acordó la adjudicación provisional a favor de Rafael Funes Vallejo por presentar la oferta más ventajosa en su conjunto

IV.- Por la Junta de Gobierno Local, con fecha 11 de mayo de 2021, tras la propuesta de la Mesa de contratación se procedió a acordar la adjudicación, de forma provisional, del contrato a Rafael Funes Vallejo.

V.- Por la Junta de Gobierno Local, con fecha 1 de junio de 2021, se adjudicó definitivamente el contrato a Rafael Funes Vallejo.

VI.- Por Don D. Francisco Miguel Arco Jaime se solicitó el acceso al expediente autorizándose por Decreto de la Alcaldía 1526/2021, de 8 de junio, siendo notificado dicho acto al interesado.

VII.- Por Don Francisco Miguel Arco Jaime, con D.N.I. nº 24248041-S en representación, como Administrador Único de TANATORIO DE ALCALA LA REAL, S.L con C.I.F. B-19527167 y domicilio a efectos de notificaciones en 18260-Illora, Calle Almería 30 en GRANADA, inscrita en el Registro Mercantil de Granada, tomo 1497, folio 27 hoja GR-43348., con fecha 11 de junio de 2021, presenta recurso contra el precitado acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 1 de junio de 2021, por los motivos que se analizarán en el presente informe, solicitándose la suspensión del procedimiento

VIII.- Por Decreto de la Alcaldía núm. 1846/2021, de 1 de julio, se resolvió lo siguiente:

“(…) SEGUNDO.- Suspender el procedimiento hasta tanto en cuanto se resuelvan los recursos interpuestos por D. Francisco Miguel Arco Jaime, en representación de la mercantil, Tanatorio Alcalá la Real, S.L.

IX.- En relación al recurso se han emitido sendos informes por el Jefe del Área de Urbanismo y Patrimonio, con fecha 10 de septiembre de 2021, y del Arquitecto Municipal, con fecha 15 de octubre de 2021.





Por cuanto antecede, se emite el siguiente

INFORME

Primero.- La legislación básicamente aplicable al supuesto planteado es:

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Ley de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP
- Ley 33/2003 de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Ley 7/1999, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales
- Código Civil
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero.

Segundo.- La naturaleza jurídica del contrato es la constitución de un derecho de superficie, de acuerdo con la regulación contenida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, así como en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El derecho de superficie se regirá por las disposiciones vigentes contenidas en el Art. 77 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en los arts. 53 y 54 del 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, disposiciones concordantes, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

La calificación de la parcela es de Equipamiento y servicios por el PGOU. (Plano AR.2.5)

Condiciones específicas de edificación:

Es de aplicación la Ordenanza num. 7 "Equipamiento y servicios" del vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcalá la Real.

Serán en todo caso condiciones de constitución y cesión del derecho las que se establecen en el Pliego de cláusulas administrativas

Junto a la constitución y enajenación del derecho de superficie es también objeto del contrato:

- Explotación, en régimen de cesión de derecho de superficie correspondiente, de la parcela de acuerdo con el uso urbanístico correspondiente, durante toda la vigencia del contrato.
- Construcción de las obras necesarias
- Mantenimiento, conservación y reparación de inmueble con sus instalaciones y mejoras con pleno respeto a los documentos que revistan carácter contractual.
- Abono de la contraprestación económica correspondiente que se abonará en los términos y condiciones establecidos en el presente Pliego.

La duración del derecho de superficie será de 50 años mínimo que podrá ser aumentado en la oferta del adjudicatario hasta un máximo de 75 años, con el consiguiente aumento proporcional de la valoración del mismo.

Una vez finalizado el plazo de duración del derecho de superficie se extinguirán los derechos y revertirán al Ayuntamiento de Alcalá la Real todas las construcciones que sobre la parcela se hayan edificado, sin derecho en ningún caso a indemnización alguna.





El plazo se contará a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho.

Se valora el derecho de superficie referido a un período mínimo de 50 años en la cantidad de 28.910 euros para una duración de 50 años, que aplicando la fórmula de pago daría lugar a un pago de un canon anual de 578,20 €.

El licitador adjudicatario del derecho de superficie abonará en concepto de gastos de urbanización que corresponden a la parcela la cantidad de 118.593,17 € IVA incluido, antes del otorgamiento de escritura de derecho de superficie.

Tercero.- Por los recurrente se alegan los siguientes motivos de impugnación:

Primero.- FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE PARA SACAR A LICITACIÓN PUBLICA LA ENAJENACIÓN DE UN DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE UNA PARCELA DE PROPIEDAD PUBLICA.-

Segundo.- NULIDAD DE LA CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE POR SER CONTRARIO A DERRECHO AL HABERSE DICTADO PRESCINDIENDO TOTAL Y ABSOLUTAMENTE DEL PROCEDIMIENTO LEGALMENTE ESTABLECIDO Y SER CONTRARIO AL ORDENAMIENTO JURÍDICO.-

Tercero.- REVISIÓN DE LOS ACTOS Y DISPOSICIONES NULAS DE PLENO DERECHO CONFORME AL ART. 106 DE LA LEY 39/2015 DE 1 DE OCTUBRE

"Hemos explicado en los puntos anteriores y a ello nos remitimos que se ha obviado el procedimiento legalmente establecido, con vulneración de la norma, y ello sobre la base de enajenar a bajo precio un derecho real sobre una parcela urbana, usando para ello, una valoración sobre una parcela rustica inexistente, efectuada por técnico agrónomo, y ello a pesar de conocer la condición urbana, -sistema general-, con la consecuencia de producir una malversación de caudales al erario público. Vulneraciones que como relatamos hacen al expediente merecedor de la sanción de nulidad incardinada en el art. 47.1, apartados b, e, f, g, y art. 47.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre."

Cuarto.- NULIDAD DE LA LICITACIÓN Y CONSECUENTE ADJUDICACIÓN POR RESULTAR ANTIECONÓMICA PARA EL MUNICIPIO, Y BASAR LA LICITACIÓN EN UNA ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN QUE NO ESTÁN BASADOS EN UN PROYECTO DE URBANIZACIÓN APROBADO CONFORME AL PROCEDIMIENTO LEGALMENTE ESTABLECIDO.-

"1.- RECURSO DE REPOSICIÓN contra el acuerdo de inicio y resolución del EXPTE C-754/2021 "PROCEDIMIENTO ABIERTO DE ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PARA EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS GENERALES" de la Junta de Gobierno Local y en definitiva, dicte resolución por la que, estimando el recurso, anule por no ser ajustado a derecho el referido acuerdo que se impugna.-

2.-Tenga por interpuesto RECURSO DE REVISIÓN, y tramitando este conforme al procedimiento legalmente establecido, dicte resolución por la que anule el recurrido expediente C-754/2021

Respecto a los argumentos esgrimidos por el recurrente, por el Jefe del Área de Urbanismo y Patrimonio, con fecha 10 de septiembre de 2021, se ha emitido el siguiente informe:

"Visto el recurso de reposición interpuesto por D. Francisco Miguel Arco Jaime en representación de TANATORIO DE ALCALA LA REAL, S.L. por medio del presente, y en relación con los hechos y fundamentos de derecho invocado en el recurso que competen o pueden afectar a esta Área de Urbanismo y Patrimonio,

INFORMO





1º.- El Ayuntamiento no enajena los terrenos sobre los que se constituye el derecho de superficie. Es una afirmación gratuita y carente de todo fundamento. Precisamente el derecho de superficie lo que permite es que un tercero (superficiario) disponga de un terreno del que no es propietario durante un determinado tiempo, como es el caso.

2º.- El Ayuntamiento tiene plena disposición de sus bienes, tanto patrimoniales como demaniales, con las limitaciones y procedimientos a los que se han de someter en el caso de enajenación, arrendamiento, concesión, etc. En este caso no hay norma alguna que prohíba al Ayuntamiento desprenderse temporalmente de unos terrenos para sobre los mismos constituir un derecho de superficie por un determinado tiempo, dentro de los márgenes temporales que fija el art. 53.2 del 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 (TRLSRU), y que puede ser hasta noventa y nueve años.

3º.- El art. 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, invocado por el recurrente, se refiere tanto a los bienes y derechos de dominio público o demaniales que son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como a los bienes y derechos patrimoniales podrán ser enajenados siguiendo el procedimiento y previo el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos.

La citada Ley no se refiere al derecho de superficie, limitándose a señalar los límites de disposición de dichos bienes, tal como la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece en su art. 52:

"1. Los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.

3. No podrán imponerse cargas o gravámenes sobre los bienes o derechos patrimoniales de las entidades locales sino con los requisitos exigidos para su enajenación."

Pues bien, resulta que las reglas sobre la disposición de los terrenos no se han infringido por el Ayuntamiento en la tramitación del expediente, habiéndose optado, dentro de la amplia potestad que tiene para disponer de los mismos mediante la constitución del derecho de superficie.

A tales fines el art. 53.1 del TRLSRU dice: "El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas."

La consecuencia final, una vez que la construcción se ha realizado, y en este caso, la explotación del servicio de tanatorio se ha cumplido, es "la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie." Art. 53.3 TRLSRU

3º.-La finca matriz objeto de la constitución del derecho de superficie está inscrita en el Registro de la Propiedad, procediéndose en un acto posterior a la segregación de los terrenos sobre los que se constituye tal derecho, para su inscripción como finca independiente.

"Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años." Art.53.2TRLSRU.

Este es mi informe que doy en Alcalá la Real, en la fecha de la firma electrónica y que someto gustoso a otro mejor fundado en derecho".





Del tenor del informe queda acreditada la viabilidad de la constitución del derecho de superficie sobre la propiedad municipal y, por ende, el procedimiento es ajustado a derecho.

Es más, por parte, de los recurrentes no procedieron a impugnar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de febrero de 2021 en la que se aprobó el expediente para la constitución y cesión del derecho de superficie y, por tanto, tampoco los pliegos de cláusulas que rigen como ley del contrato, presentado oferta, e interponiendo el recurso una vez que se procede a adjudicación definitiva del contrato a favor del otro licitador y, como se aprecia, la impugnación no se base en presuntas irregularidad en la tramitación del expediente sino en la imposibilidad de la constitución y cesión del derecho de superficie sobre el terreno municipal supuesto que daban por válido hasta el momento de la presentación del recurso; como ha quedado de manifiesto en el Informe del Jefe de Área de Urbanismo y Patrimonio es viable jurídicamente la constitución y cesión del derecho de superficie.

Con respecto a las demás causas de impugnación, por el Arquitecto Municipal, con fecha 15 de octubre de 2021, se ha informado lo que sigue:

"INFORME TÉCNICO SOBRE CONDICIONES Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE PARCELA CALIFICADA COMO EQUIPAMIENTO (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)

SOLICITANTE Secretaría General de este Ayuntamiento (T/20213453)

OBJETO Condiciones y determinaciones urbanísticas en relación a la condición de solar para edificar de una parcela destinada como equipamiento (bien demanial) y si el método utilizado para su valoración es el correcto.

EMPLAZAMIENTO Polígono 69 Parcela 164

CLASIFICACIÓN EN EL PGOU

Sistema general de equipamiento adscrito al área de reparto residencial y específicamente a los sectores S-3 y S-5 sin incluir en unidad de ejecución

1. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real aprobado definitivamente el 12 de julio de 2005 por Resolución de la Delegación Provincial de Jaén, inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento con número 992 con fecha 10 de febrero de 2006 y publicado en el BOJA número 46 de 9 de marzo de 2006 y sus posteriores modificaciones.

2. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO – RÉGIMEN JURÍDICO EN LA LOUA

(Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)

Los terrenos destinados a sistemas generales de interés general supramunicipal o de carácter singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de la adscripción a una de las clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención:	Art. 44 LOUA
--	--------------

Al tratarse de un sistema general adscrito a los	Sistema general de equipamiento adscrito al	Pendiente de obras de urbanización
--	---	------------------------------------





sectores de suelo urbanizable S-3 Y S-5 y no contar con dotaciones de infraestructuras puede considerarse como suelo urbanizable, en tanto en cuanto no adquiera la condición de solar mediante la urbanización, momento en el que pasará a ser urbano.	área de reparto residencial y específicamente a los sectores S-3 y S-5 sin incluir en unidad de ejecución	para su condición de solar y poder ser edificable. Art. 148 LOUA
---	---	---

3. EJECUCIÓN DE LAS DOTACIONES SIN DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

(Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, arts. 113, 139 y 143)

El suelo destinado a dotaciones se obtiene cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, así como por expropiación u ocupación directa. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, la carga de los costes de urbanización correspondientes entre otros a:

“... ”

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan en los terrenos, cuando así lo establezca el PGOU. ...”

Cuando no esté prevista delimitación de unidades de ejecución, la ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio **podrá** imponer cuotas de urbanización en el ámbito del efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

4. VALORACIÓN DE LOS COSTES URBANIZACIÓN A EFECTUAR MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS (Método aproximado mediante cánones fijados y contrastados por la experiencia de institutos de la construcción, colegios profesionales, etc)

La valoración de la actuación es aproximada al no existir un proyecto de ejecución de la obra pública. En cualquier caso, por la experiencia avalada de los institutos y colegios profesionales que publican los cánones tipo por unidad (ya se m², m, unidades de obra,...), el resultado final no debería de diferir más de un 10% del presupuesto de ejecución material ya sea sobredimensionado o infradimensionado del que refleje el preceptivo proyecto anteriormente mencionado.

5. VALORACIÓN DEL SUELO

(Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, art 6.3 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, art. 21.2.b))

El suelo se tasaré en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.





Está en la situación de suelo rural el suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los siguientes requisitos:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
 - b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*
 - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.*
- La valoración en situación básica de rural se determinará por el método de capitalización de rentas; método por el cual, según se recoge en los informes del expediente, se ha realizado la valoración para la parcela objeto del informe y por tanto es adecuado el método utilizado.*
- Lo que se informa a los efectos oportunos>>*

En base a los informes transcritos el procedimiento se adecua a la normativa de aplicación tanto en cuanto a la viabilidad de la constitución y cesión del derecho de superficie sobre bienes de titularidad municipal, y a la tramitación del expediente, y, por último, en cuanto a la valoración de los terrenos y de las obras de urbanización;

Considerando lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del Sector Público, SE PROPONE a la Junta de Gobierno Local, en el ámbito de las competencias que le son conferidas por Decreto de delegación núm. 1424/2019, de 25 de junio, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Desestimar en su integridad el recurso interpuesto por Don Francisco Miguel Arco Jaime en representación de TANATORIO DE ALCALA LA REAL, S.L en base a los argumentos anteriormente expuestos.

SEGUNDO.- Procédase al levantamiento de la medida cautelar de suspensión adoptada mediante Decreto de la Alcaldía núm. 1846/2021, de 1 de julio y continúese con el procedimiento para la para la constitución y cesión del derecho de superficie sobre parcela para equipamiento de servicios generales.>>

Considerando que el recurso se ha presentado en tiempo y forma, de conformidad con lo previsto en los arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Considerando que se ha emitido informe-propuesta sobre el fondo del asunto del recurso de reposición por el Vicesecretario General de este Ayuntamiento en fecha 1 de noviembre de 2021, anteriormente transcrito.

Considerando que no procede poner el expediente de manifiesto al interesado por cuanto no se han incorporado al expediente nuevos documentos, en virtud de lo previsto en el art 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Considerando lo dispuesto en el art. 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública, que establece: La





aceptación de informes o dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen al texto de la misma.

Sometido el asunto a votación ordinaria, por no promoverse debate sobre el mismo, la Junta de Gobierno Local con base al informe del Vicesecretario General de este Ayuntamiento de fecha 1 de noviembre de 2021, anteriormente transcrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el voto a favor de los concejales y concejalas: D. Ángel Custodio Montoro Martín, D^a. María Mercedes Flores Sánchez, D. Juan Manuel Marchal Rosales, D. Baldomero Andréu Martínez, D. Mercedes Linares González y D^a. Paloma Moyano García y la abstención del concejal, D. José Antonio Conde Fuentes **ACUERDA:**

PRIMERO.- Desestimar en su integridad el recurso interpuesto por Don Francisco Miguel Arco Jaime en representación de TANATORIO DE ALCALA LA REAL, S.L en base a los argumentos anteriormente expuestos.

SEGUNDO.- Levantar la medida cautelar de suspensión adoptada mediante Decreto de la Alcaldía núm. 1846/2021, de 1 de julio y continuar con el procedimiento para la constitución y cesión del derecho de superficie sobre parcela para equipamiento de servicios generales objeto del expediente (EXpte 754/2021).

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al interesado indicándole que contra el mismo podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Jaén en el plazo de dos meses, contados a partir de la notificación, de conformidad con lo establecido en los artículos 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estimen oportuno.

VII.- APROBACIÓN DEL CONVENIO DE RESOLUCIÓN POR MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL, DE USO AGROALIMENTARIO, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LLANO MAZUELOS". EXP 4099/2020.

Vistas las atribuciones que la Disposición Adicional Segunda, apartado 1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público otorga a la Alcaldía como órgano de contratación de las Entidades Locales.

Considerando que, por Decreto de Alcaldía nº 1424/2019, de 25 de junio de 2019, se ha delegado en la Junta de Gobierno Local las atribuciones que la Disposición Adicional Segunda, apartado 1, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, atribuye al Alcalde para la aprobación de los expedientes de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 500.000 euros.

Vista la documentación obrante en el expediente de "CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL, DE USO AGROALIMENTARIO, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LLANO MAZUELOS".

Visto el informe del Sr. Vicesecretario General, de fecha 1 de noviembre de 2021 (Cod validación 7A5Y75KMF5RHQQ7GQ6LCP9W9) por el que se considera que la resolución por mutuo acuerdo del contrato se ajusta a la legalidad vigente.





Visto el convenio de resolución por mutuo acuerdo de fecha 2 de noviembre de 2021, suscrito entre la entidad Vialterra Infraestructuras, S.A. y el Ayuntamiento de Alcalá.

Visto lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (LCSP), y artículo 211.c de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

Sometido el asunto a votación ordinaria, por no promoverse debate sobre el mismo, la Junta de Gobierno Local por UNANIMIDAD de los concejales y concejales asistentes, **ACUERDA:**

PRIMERO.- Aprobar el Convenio de resolución por mutuo acuerdo, del CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL, DE USO AGROALIMENTARIO, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LLANO MAZUELOS, formalizado, con fecha 28 de julio de 2021, por el Ayuntamiento de Alcalá la Real y la entidad VIALTERRA INFRAESTRUCTURAS, S.A, que como Anexo se inserta al presente acuerdo.

SEGUNDO.- Devolver a VIALTERRA INFRAESTRUCTURAS, S.A., la fianza depositada en concepto de garantía definitiva, por la cantidad de 36.878,99 euros, constituida mediante certificado de seguro de caución con la mercantil Markel Insurance SE, r^a W27648981, según carta de pago de tesorería y número de operación 320210001601.

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución al contratista y a la Tesorería municipal a los efectos oportunos.

CUARTO.- Publíquese este acuerdo en el Perfil del contrato alojado en la Plataforma de contratación del Estado.

ANEXO

<< RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR MUTUO ACUERDO

REUNIDOS

De una parte, D Antonio Marino Aguilera Peñalver, Alcalde/Presidente del Ayuntamiento de Alcalá la Real, asistido del Secretario del Ayuntamiento D. Sebastián Antonio Mora Pérez, que da fe del acto.

De otra parte, D. Juan Manuel Bueno Gallego, con D.N.I. nº 26484195-V. Los primeros actúan en su condición de Alcalde-Presidente y Secretario del Ayuntamiento de Alcalá la Real del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real (Jaén), con CIF nº P2300200I, respectivamente, en razón de sus cargos.

El segundo lo hace actuando en nombre y representación de la empresa VIALTERRA INFRAESTRUCTURAS, S.A., con CIF nº A23434970 con domicilio social en C/ Ignacio Figueroa nº 1, Planta 1 A de Jaén, en virtud de la representación que ostenta y consta en el expediente.

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal para obligarse y suscribir el presente acuerdo.

MANIFIESTAN

1.- Que la mercantil VIALTERRA INFRAESTRUCTURAS, S.A., resultó adjudicataria del CONTRATO





DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL, DE USO AGROALIMENTARIO, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LLANO MAZUELOS mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de junio de 2021, por la cantidad de 737.579,73 euros (IVA excluido).

Por el representante de la mercantil se depositó en concepto de garantía definitiva, la cantidad de 36.878,99 euros, constituida mediante certificado de seguro de caución con la mercantil Markel Insurance SE, r^a W27648981, según carta de pago de tesorería y número de operación 320210001601.

El contrato administrativo se formalizó con fecha 28 de julio de 2021.

2.- Que, mediante escrito de fecha 30 de agosto de 2021, la mercantil solicita la resolución del contrato por incumplimiento de fechas estipuladas en el pliego de cláusulas administrativas, en lo referente a la formalización del acta de comprobación del replanteo.

3.- Que el Ayuntamiento de Alcalá la Real no acepta la resolución del contrato por los motivos expuestos en el referido escrito, considerando que han existido causas justificadas en la demora de la formalización de acta.

4.- El contratista manifiesta la imposibilidad de la ejecución del contrato en las condiciones estipuladas como consecuencia de los retrasos en el comienzo del mismo.

5.- Para el Ayuntamiento de Alcalá es necesario que se proceda, a la mayor brevedad posible, a la ejecución de las obras

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, ambas partes, acuerdan llevar a cabo el presente Convenio bajo las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- En base a al artículo 211.c de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, resolver, por mutuo acuerdo, el CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL, DE USO AGROALIMENTARIO, EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LLANO MAZUELOS", por las argumentos esgrimidos por ambas parte en los manifestandos anteriores.

SEGUNDA.- Por el Ayuntamiento de Alcalá la Real se procederá a la devolución de la fianza depositada por la mercantil VIALTERRA INGRAESTRUCTURAS, S.A., en concepto de garantía definitiva, por la cantidad de 36.878,99 euros, constituida mediante certificado de seguro de caución con la mercantil Markel Insurance SE, r^a W27648981, según carta de pago de tesorería y número de operación 320210001601.

TERCERA.- En base al presente acuerdo, ambas partes dan por resuelto el contrato, sin que existan obligaciones debidas y renunciando al ejercicio de acciones derivadas del contrato suscrito

CUARTA.- La eficacia del presente convenio queda condicionada a su aprobación por la Junta de Gobierno Local

QUINTA.- El presente Convenio tiene naturaleza administrativa. Las cuestiones litigiosas que pudieran derivar de su interpretación o del clausulado del propio Convenio, serán sometidas a la Jurisdicción Contencioso Administrativa.





Y en prueba de conformidad las partes firman el presente documento en Alcalá la Real, en la fecha anexada a la firma.>>

VIII.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No se formulan

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión por la Presidencia, siendo las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del día señalado en el encabezamiento, de la que se extiende la presente acta que, como Secretario, certifico.

Vº Bº
LA PRESIDENCIA.

