



Excmo. Ayuntamiento

de Ulea



**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE ULEA,
CELEBRADA EL DÍA 18 DE FEBRERO DE 2020**

ASISTENTES

D. Víctor Manuel López Abenza (PP)

D. Roberto López Caracena (PP)

D^a. Lucrecia Garrido Guillén (PP)

D. Santiago Miñano Abenza (PP)

D^a. Lourdes González Cascales (PP)

D. Sergio Miñano López (PSOE)

D^a. Noelia González Carrillo (PSOE)

SECRETARIA-INTERVENTORA

D^a. Francisca Melgarejo Fernández

En Ulea, a 18 de febrero de 2020 a las 13:01 horas (trece horas y un minuto), se reunieron en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, bajo la presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, D. Víctor Manuel López Abenza, los señores miembros de la Corporación arriba relacionados, asistidos por la Secretaria-Interventora que da fe al objeto de celebrar en primera convocatoria la sesión extraordinaria señalada para esta fecha, de conformidad con la convocatoria debidamente cursada a sus miembros.

El Sr. Presidente declara abierta y pública la sesión, y seguidamente, inicia el tratamiento del Orden del Día siguiente:

1º.- APROBACIÓN ACTAS ANTERIORES.

Se da cuenta del borrador del acta de la sesión celebrada el día 09 de enero de 2020, preguntando la Presidencia si existe alguna objeción a la misma.

Toma la palabra el Sr. Miñano Abenza como portavoz del grupo PP e indica que en la página 28, antes del punto de “12º Ruegos y Preguntas”, en el párrafo donde dice: “...miembros presentes 87 miembros)” debe decir: “...miembros presentes (7 miembros)”

Suficientemente debatido se somete por la presidencia a votación el borrador del acta mencionada, con las correcciones indicadas, siendo aprobada por unanimidad de miembros presentes (7 miembros), que representa la totalidad del número legal de miembros.

2º.- APROBACIÓN COMPRAVENTA Y SU GASTO DE LA ADQUISICION DE LA PARCELA 517 SITA EN POLIGONO 12, EL HENCHIDOR DE ULEA. EXPEDIENTE COMPRAVENTA 2020/01.

Se procede por Secretaria a dar lectura a la propuesta.

**“PROPUESTA
EXPEDIENTE COMPRAVENTA 2020/01**

D^a. Lourdes González Cascales, Concejala de Hacienda del Excmo. Ayuntamiento de Ulea, y en virtud de las competencias atribuidas por la Ley 7/85 R.B.R.L y demás legislación concordante.

Vista la existencia de una parcela situada en el Término Municipal de Ulea, en el Henchidor, parcela 517 del polígono 12, con referencia catastral 30040A01200517, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza nº 3 con finca de Ulea nº 2.270, tomo 812, libro 20, folio 9 y cuyos datos de inscripción son los siguientes:

“...En el Término de Ulea, un trozo de terreno parte del Huerto Grande o de la Casa Principal, tierra de riego, plantado de huerto, de cabida nueve tahúllas, siete ochavas y cuarenta y cuatro metros cuadrados, o sea en total una hectárea, diez áreas, ochenta y cuatro centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados, que



Excmo. Ayuntamiento

de Ulea



linda Norte camino de tres metros de ancho, Sur Río Segura, Saliente camino público y Vicente Miñano Valiente, y al Poniente Ángel Garro Yepes...

Vista la memoria justificativa, de esta Concejalía, de la adquisición de la finca correspondiente a la parcela 517 del polígono 12, El Henschidor de Ulea, con superficie incluida en suelo urbano y rústico (conformando dos subparcelas catastrales cuyas referencias son respectivamente 30040A012005170001IY y 30040A012005170000UT) en la que se pone de manifiesto que existe conveniencia en la adquisición de dicho inmueble debido a la gran superficie de la finca y a su situación, (parte de dicha finca, la subparcela A constituye una unidad de actuación, que desarrollada permitirá disponer de suelo residencial) que facilitará el disponer de vivienda para jóvenes y otras, así como contar con la posibilidad de realizar numerosas actividades, todo ello en un entorno privilegiado por su belleza paisajística, y por su cercanía al casco urbano; También disponer de zona de aparcamiento de los que en estos momentos se carece.

Visto que esta parcela catastral está formada por dos subparcelas:

-Subparcela A. (Urbana) cuya referencia catastral es 30040A012005170001IY. Uso principal: Suelo sin edificar con una superficie de 1.129,30 m². Frutales de regadío.

-Subparcela B. (Rústica) cuya referencia catastral es 30040A012005170000UT. Uso principal: Agrario con una superficie de 9.954,95 m². Frutales regadío.

Y que en el año 2004, fue objeto de expediente de expropiación forzosa para la ejecución de las obras de colectores de aguas residuales de Ulea. De la misma se expropian por el Ayuntamiento de Ulea 435,18 m², por lo actualmente su superficie es menor, quedando las dos subparcelas ajustadas a lo siguiente.

-Subparcela A. (Urbana) con una superficie de 1.129,30 m². Se mantiene la superficie.

-Subparcela B. (Rústica) con una superficie tras la expropiación de 9.519,77 m².

Respecto de esta subparcela se hace constar que la cartografía catastral refleja la existencia de 2 franjas de terreno en el lindero sur de la finca; Una, la más cercana a la mota del río, corresponde a la superficie expropiada por el Ayuntamiento (435,18 m²) y la otra parece que corresponde a una expropiación efectuada por Mancomunidad de Canales del Taibilla, aunque no figuran datos de esta.

Visto el informe pericial de valoración elaborado por el arquitecto técnico municipal, en el que se tiene en cuenta la superficie catastral para realizar dicha valoración y que queda ajustada a lo siguiente:

Superficie Catastral: 11.079,00 m²

Superficie Registral: 11.084,25 m²

Superficie Expropiación Ayuntamiento de Ulea: 435,18 m²

Superficie Total (Registral menos Expropiación): 10.649,07 m²

En dicha valoración del técnico municipal, se ha descontando la superficie expropiada por el Ayuntamiento, pero no la expropiada por, creemos que Mancomunidad (aprox. 600 m²), y aún así, la valoración técnica es muy superior al valor de adquisición fijado con el propietario.

Visto el compromiso verbal de compraventa entre el Excmo. Ayuntamiento de Ulea y los propietarios de la finca D. Andrés López Moreno con DNI 22.260.433-K y D^a. Josefa Yepes Vargas con DNI 22.348.047-M, de la parcela arriba mencionada, por un importe de 123.000,00 €, importe inferior al resultante del informe pericial de valoración realizado por el arquitecto técnico de la oficina técnica de este Ayuntamiento.

Visto el Remanente para gastos con financiación afectada existente, procedentes de convenios urbanísticos sobre sectores en suelo urbanizable incluidos en el Plan General y generados por la enajenación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en dichos sectores, que permite financiar esta adquisición al considerarla como inversión de interés social para el municipio.

Considerando que esta adquisición es adecuada para los intereses municipales, debido a la gran superficie de la finca y a su situación (parte de dicha finca, la subparcela A constituye una unidad de actuación, que desarrollada permitirá disponer de suelo residencial) que facilitará el disponer de vivienda para jóvenes y otras, así como contar con la posibilidad de realizar numerosas actividades reflejadas en la memoria justificativa.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 9.2 y los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, en los Arts. 19, 115 y 116 de



Excmo. Ayuntamiento

de Ulea



la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los Arts. 9, 10 y 11 del R. D. 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás legislación concordante.

Propongo al Pleno municipal la adopción del siguiente acuerdo:

1º.- Aprobar la adquisición a D. Andrés López Moreno con DNI 22.260.433-K y Dª. Josefa Yepes Vargas con DNI 22.348.047-M, de la parcela 517 del polígono 12, El Henchidor de Ulea (referencia catastral 30040A01200517 inscrita en el registro de la propiedad de Cieza nº 3 con finca de Ulea nº 2.270, tomo 812, libro 20, folio 9), y su consideración como inversión de interés social para el municipio de Ulea, por los motivos especificados en la memoria justificativa de esta adquisición.

2º.- Fijar el importe de esta adquisición en la cantidad de 123.000,00 €, que se abonarán tras la firma de la escritura pública ante notario mediante transferencia bancaria a la cuenta que el vendedor determine, o mediante cheque bancario conformado en el momento de la firma. Los gastos notariales y registrales derivados de esta compraventa serán satisfechos por las partes según Ley.

3º.- Clasificar el bien a adquirir como bien patrimonial.

4º.- La aprobación de que los frutos y el mantenimiento de la finca hasta la recolección de los mismo serán de cuenta y para el vendedor.

En Ulea a la fecha de la firma electrónica. La Concejala de Hacienda.”

Se procede por Secretaría a dar lectura a la Memoria Justificativa, cuyo tenor literal es el siguiente:

“MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONCEJALÍA DE HACIENDA DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS EN EL HENCHIDOR DE ULEA

Dª. Lourdes González Cascales, Concejala de Hacienda del Excmo. Ayuntamiento de Ulea, y respecto de la necesidad de elaborar memoria según el art. 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por la posible futura adquisición de parcela cuya referencia catastral: 30040A01200517, sita en parcela 517 del polígono 12, El Henchidor de Ulea, con superficie incluida en suelo urbano y rústico (conformando 2 subparcelas catastrales cuyas referencias son respectivamente 30040A012005170001IY y 30040A012005170000UT), propiedad de D. Andrés López Moreno con DNI 22.260.433-K y Dª. Josefa Yepes Vargas con DNI 22.348.047-M, y domicilio en C/ Santa Cruz nº 1 de Ulea, efectúo lo siguiente:

Que la parcela 517 del polígono 12 (inscrita en el Registro de la Propiedad de Cieza número 3, Finca nº 2.270, Tomo: 812 Libro: 20 Folio: 9) está situada próxima al núcleo urbano de Ulea, partido del Henchidor, trozo de terreno parte del Huerto Grande o de la Casa Principal, tierra riego plantado de huerto, de cabida nueve tahúllas, siete ochavas y cuarenta y cuatro metros cuadrados, o sea en total una hectárea, diez áreas, ochenta y cuatro centiáreas veinticinco decímetros cuadrados (11.084,25 m²), que linda Norte, camino de tres metros de ancho; Sur, río Segura; Saliente, camino público y Vicente Miñano Valiente; y al Poniente, Ángel Garro Yepes (Superficie Catastral: 11.079,00 m²). Esta parcela está formada por dos subparcelas:

-Subparcela A. (Urbana) cuya referencia catastral es 30040A012005170001IY. Uso principal: Suelo sin edificar con una superficie de 1.129,30 m². Frutales de regadío.

-Subparcela B. (Rústica) cuya referencia catastral es 30040A012005170000UT. Uso principal: Agrario con una superficie de 9.954,95 m². Frutales regadío.

En 2004, se inicia un expediente de expropiación forzosa para la realización de las obras de colectores de aguas residuales de Ulea, y la parcela 517 del polígono 12 finca registral 2270, es objeto de dicha expropiación. De la misma se expropian 435,18 m², por lo que la finca en la actualidad tiene una superficie de 10.649,07 m², y la formación de las dos subparcelas se ajusta a lo siguiente:

-Subparcela A. (Urbana) cuya referencia catastral es 30040A012005170001IY. Uso principal: Suelo sin edificar con una superficie de 1.129,30 m². Se mantiene la superficie.



Excmo. Ayuntamiento

de Ulea



-Subparcela B. (Rústica) cuya referencia catastral es 30040A012005170000UT. Uso principal: Agrario con una superficie de 9.519,77 m². Y en esta parcela es donde baja la superficie debido a la expropiación.

En esta subparcela B, existe otra superficie algo mayor a la expropiada por el Ayuntamiento (aproximadamente unos 600 m²), que se piensa fue expropiada posiblemente por la Confederación Hidrográfica del Segura, pero que aún no está excluida de dicha parcela.

La conveniencia de adquirir dicho inmueble, viene motivada por la gran superficie de la finca y su situación:

Se encuentra muy cerca del casco urbano, de hecho, parte de la superficie de la finca está clasificada por nuestro Plan General como suelo urbano consolidado, el cual requiere de la aprobación de instrumentos de gestión urbanística y que permitirá un posible desarrollo en esa zona, que es muy interesante para el Ayuntamiento.

La ventaja de la parcela en cuestión, es la estructura de la propiedad de la propia Unidad de Actuación que delimita nuestra Plan, siendo de propietario único y por ende, en virtud de nuestro ordenamiento jurídico, el procedimiento de transformación urbanística pasaría por una innecesaria de reparcelación, pudiendo disponer con mayor brevedad de unos terrenos para la puesta en el mercado de vivienda en sus distintas calificaciones de protección de cara a una política de vivienda para jóvenes o en su caso una política que garantice medidas contra la despoblación, favoreciendo el arraigo y asentamiento de dicha población.

El desarrollo de la Unidad de Actuación dispondría, además de la parcela de uso residencial, una parcela con un destino para Zona Verde del casco urbano que beneficiaría el esparcimiento y disfrute de la población de Ulea en su conjunto.

La subparcela B tiene una gran superficie (se encuentra cerca de una zona del río Segura), con grandes posibilidades de utilización desde el punto de vista paisajístico. Esta finca está clasificada por el Plan General como Suelo No Urbanizable de Protección cauce, siendo pues una protección de planeamiento y en ningún caso de protección específica. Atendiendo al art. 95 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), se permiten los usos provisionales y aquellos propios de la actividad del sector primario, así como los declarados de interés público en aplicación de los arts. 101.2 y 101.3 del mismo texto legal. Esto es, entre otros, los propios de las Actividades industriales y productivas; Establecimientos Turísticos y Establecimientos comerciales. Este último procedimiento deberá atender al cumplimiento de los art. 104 y a las condiciones del art. 103 de la LOTURM 13/15.

Y por tanto, permitiría actividades de esta naturaleza:

En esos terrenos se podría instalar un camping o albergue, al existir servicios de saneamiento, abastecimiento de agua potable e instalación eléctrica cerca, y vía de acceso asfaltada que permite la entrada y salida de vehículos. Ello reportaría beneficios a la población, como el *fomento del turismo en nuestro municipio*, ya que su instalación estaría cerca/próxima a un punto con atractivo turístico como es nuestro Yacimiento Tardorromano, o el Salto de la Novia, el Corazón de Jesús, y a su vez, cerca también del casco urbano donde visitar la Iglesia Parroquial de San Bartolomé, el Baño de la Santa Cruz, la Piscina Municipal, etc., así como disfrutar de rutas de senderismo tanto en Ulea como en todo el Valle de Ricote; *creación de negocios paralelos, puestos de trabajo,...*

Otra opción por la extensión del terreno y la cercanía al casco urbano, puede ser la instalación/creación de un aparcamiento al aire libre que solucione tanto para los vecinos como para las personas que nos visiten, los problemas de estacionamiento en el municipio.

También existe la posibilidad de construir un recinto ferial municipal (con un gran escenario, pista amplia para el público y zona de barras y restauración) donde centralizar las fiestas locales. También se podrá habilitar para ferias comerciales y de empresas, con el objetivo de potenciar eventos que generen actividad en el municipio y repercutan en el sector hostelero local.



Creación de instalaciones deportivas, con el objetivo de dar satisfacción a la necesidad de infraestructuras deportivas y ocio-saludables para el municipio.

En el entorno no existen superficies que tan considerables que pertenezcan a un único propietario, ni que ofrezcan esta disponibilidad, es decir que constituyan una unidad de actuación de un solo propietario que permitirá un desarrollo rápido, con lo que implica disponer de terreno para edificación que puesto en el mercado sirva para frenar la despoblación que tanto nos preocupa y ayude a revertir el proceso, atrayendo a jóvenes y mayores a adquirir viviendas y residir en Ulea. Por lo tanto, es muy interesante la adquisición de dicha finca porque solo hay que negociar con un único propietario, y no es necesario realizar una adquisición múltiple. Además, la superficie es muy atractiva porque no existe en esa zona ninguna finca con estas características, ya que todo lo que puede existir es más minifundista. Y esta superficie permitiría la posibilidad de llevar a cabo o realizar cualquiera de las actividades mencionadas anteriormente, todo ello en un entorno privilegiado por su belleza paisajística, y por su cercanía al casco urbano.

En Ulea, a la fecha de la firma electrónica. La Concejala de Hacienda.”

Se procede a corregir el error de transcripción detectado en la propuesta de la Concejalía de Hacienda, en el punto 3, donde dice “3º.- Clasificar el bien a adquirir como **servicio público**.”, debe decir “3º.- Clasificar el bien a adquirir como **bien patrimonial**, ya que no es un bien de servicio público sino que se adscribe como un bien patrimonial.

Manifiestan unanimidad en la corrección indicada los grupos municipales.

Abierto el debate por la Presidencia hace uso de la palabra en primer lugar el Sr. Miñano López como portavoz del grupo PSOE, indicando que se ve que se pueden realizar muchos proyectos pero sin embargo no hay ningún proyecto claro para ese terreno. Y pregunta que será.

Contesta el Sr. Alcalde, manifestando que la parcela da mucho juego, pues tiene terreno para muchas cosas; La parte de debajo de este terreno podría ser un camping, o también una ciudad deportiva, recinto para las fiestas etc....

De nuevo interviene el Sr. Miñano López, indicando que la parcela está muy cerca del río y esa cercanía..., conforme vienen las lluvias, tan abundantes, sería un riesgo hacer viviendas cerca del río.

Nuevamente toma la palabra el Sr. Alcalde, especificando que la parte de terreno donde construir viviendas sería en la parte de arriba, en la zona que da a la calle, donde se encuentran las viviendas “sociales”. Y para lo que se pretenda utilizar ese terreno, se tiene en cuenta la zona de avenidas, pues si que hay usos que se permiten, así la zona cerca del río podría ser una zona deportiva...

Interviene de nuevo el Sr. Miñano López, manifestando que es buena la compra pero si no hay proyecto claro no podemos apoyarla - (como la compra de la Casa de la Condesa, que no se sabe que se hará).

Nuevamente el Sr. Alcalde, interviene manifestando que en la Casa de la Condesa se dijo lo mismo pero ahora hay ya una empresa que ha realizado una oferta; Es decir primero se confía en poder atraer inversores y se decide hacer la licitación lo más amplia posible porque se cree que puede interesar a empresas.

En este terreno es igual, se trata de una parcela cerca del casco urbano que puede permitir muchas cosas, que ahora mismo no se sabe cuál será la mejor, pero es muy interesante para los servicios municipales, para los intereses públicos comprar ese terreno porque puede ser muy bueno para el municipio.

Por considerar que existía un interés semejante se optó por la compra de la “Casa de la Luz”.

Toma la palabra de nuevo el Sr. Miñano López, indicando que el precio de la compra de la casa de la Luz fue muy bueno y el de esta compra está por debajo de la valoración técnica lo que parece sospechoso.

Continúa indicando que hay muchas casas vacías en Ulea, hay un edificio vacío, y se pretenden hacer más casas con las que hay.



Excmo. Ayuntamiento

de Ulea



Toma la palabra nuevamente el Sr. Alcalde, especificando que en relación al edificio hay una inmobiliaria que está gestionando el alquiler de los pisos de ese edificio, que pueden tener opción de compra.

De nuevo interviene el Sr. Miñano López, indicando que es igual que con las pistas deportivas, pues este Ayuntamiento ya tiene pistas deportivas.

Interviene de nuevo el Sr. Alcalde, manifestando que se han previsto muchas cosas que pueden hacerse en la parcela, como un camping, pero lo primero es comprarla para que sea municipal y después fijar los usos.

Toma la palabra la Sra. González Cascales, del grupo PP indicando que en la memoria justificativa de la adquisición se especifica que en la zona urbana, que tiene la parcela, como somos los únicos propietarios podemos desarrollarla más rápidamente y hacer viviendas para jóvenes.

Continúa indicando que la zona rústica, tiene muchas posibilidades, como camping, aparcamientos, etc.

En el informe de valoración se fija su valor en 169.000 € y agradece al Sr. Alcalde el beneficio que ha obtenido para el Ayuntamiento de Ulea que pagará por ella 123.000 €.

Nuevamente el Sr. Miñano López, toma la palabra manifestando que es raro que la gente venda por menos, que parece una gran suerte.

Contesta el Sr. Alcalde, e indica que puede el Grupo PSOE indicar qué proyectos consideran adecuados para realizar en ese terreno.

Toma la palabra la Sra. González Carrillo, del grupo PSOE y manifiesta que es mejor que se pregunte al pueblo y que este diga lo que considera mejor para Ulea.

Continúa el Sr. Alcalde, haciendo referencia a la despoblación en Murcia y que desde la Federación de Municipios de Murcia, de la que Ulea forma parte del órgano de dirección, se están viendo actuaciones para evitar la despoblación.

Suficientemente debatido es sometido por la Presidencia a votación obteniéndose el siguiente resultado:

Votos a favor: 5 (PP).

Votos en contra: 2 (PSOE).

Por lo que la Presidencia proclama aprobado por mayoría absoluta del número legal de miembros que representa la mayoría absoluta legal, la compraventa y su gasto de la adquisición de la parcela 517 sita en polígono 12, el henchidor de Ulea. Expediente compraventa 2020/01.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde-Presidente levantó la sesión a las 13:31 horas (trece horas y treinta y un minutos) del día expresado, de lo que yo la Secretaria-Interventora, doy fe.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA-INTERVENTORA