



AYUNTAMIENTO DE  
TORREVIEJA  
SERVICIO DE URBANISMO  
C/ Maldonado, 10  
03180 Torrevieja  
Alicante

Ayuntamiento de TORREVIEJA  
NEGOCIADO DE REGISTRO

- 1 JUL. 2011

SALIDA Nº 25792

NOTIFICACIÓN  
RESOLUCIÓN DELEGADO  
LICENCIA OBRA MAYOR

SU/MJI  
Licencia de Obra Mayor 2011/20

Le notifico que con fecha 24 de junio de 2011 por el Delegado de Urbanismo ha sido dictada Resolución del tenor literal siguiente:

"Visto el proyecto de Obra para construcción de 68 viviendas, sótanos para aparcamientos y piscina presentado por MANUEL FERNÁNDEZ-FIGARES MORALES, en nombre y representación de RESIDENCIAL VISTAALEGRE S A, tramitado bajo número de expediente de Licencia de Obra Mayor 2011/20.

Visto el informe número 4360/20112011, emitido por la Arquitecta Municipal D<sup>a</sup>. Ana Gil Ferrández, de fecha 22 de junio de 2011, del tenor literal siguiente:

"En relación con el expediente promovido por D. MANUEL FERNÁNDEZ-FIGARES MORALES en representación de RESIDENCIAL VISTAALEGRE S A, solicitando licencia de obras para construcción de 68 viviendas, sótanos para aparcamientos y piscina, sito en Sector 23 La Manguilla, parcela 4.

El Técnico que suscribe, a la vista de la documentación presentada informa:

**PISCINA**

- P.G.O.U.: CUMPLE
- R.E.B.T.: CUMPLE
- ITC-BT-30: CUMPLE
- ITC-BT-31: CUMPLE
- EHE-08: CUMPLE
- CTE-RD 314/2006: CUMPLE

**VIVIENDAS**

1. Clasificación del suelo: URBANO. Zona: SECTOR 23 "La Manguilla"

P.G.O.U.:

2. Condiciones de edificabilidad SECTOR 23 "La Manguilla"

	S/Normas	S/Proyecto	Observaciones
Tipología	AS/AP/AL	AL	CUMPLE
Parcela min.	400m <sup>2</sup>	6.048,56m <sup>2</sup>	CUMPLE
Ocupacion max	40% 2.419,42 m <sup>2</sup>	2.419,41	CUMPLE

Volumen max	4.838m <sup>2</sup>	4.627,26	CUMPLE
Altura max	PB+1	PB+1	CUMPLE
Retranq calle	3m	3m	CUMPLE
Fachadas enfrentadas	6m	17,42m	CUMPLE
Retranq linde	3m	3m	CUMPLE
Uso	Residencial	Residencial	CUMPLE

### 3. Aparcamientos:

Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida. Si en la manzana se construyen más de 10 unidades de vivienda, se reservará una plaza más adicionales, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Nº viviendas= 68

1 plaza/viv + plaza /10viv = 68 + 68/10 = 68 + 7 = 75 plazas necesarias.

Se proyectan 75 plazas de aparcamiento. **CUMPLE**

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40m lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

Existen recorridos ≤40m. **CUMPLE**

DC-09 Aparcamientos.

Meseta: CUMPLE

Acceso de vehículos: CUMPLE

Rampa: CUMPLE

Ascensores para coches y personas: NO PROCEDE

Distribución interior: CUMPLE

4. Legislación sectorial, Costas, Puertos etc. **CUMPLE**

5. Aprovechamientos extraordinarios. Art. 53.3.2 P.G.O.U. **CUMPLE**

6. Condiciones de composición. Art. 55 del P.G.O.U. **CUMPLE**

Cuerpos volados. Art. 55.1.1.

Cubiertas. Art. 55.1.2.

Alojamiento de aprovechamientos marginales. Art. 55.1.3.

Envolvente del edificio. Art. 55.2.1.

Composición estética. Art. 55.3.2.a.

Uniformidad de alturas. Art. 55.3.2.b.

Estética libre. Composición arquitectónica. 55.3.3.b.

Decoro y conservación. Art. 55.4.

7. Ordenación singular y estudios de detalle. Art. 57. P.G.O.U. **NO PROCEDE**

Fachadas en retranqueo. Art. 57.3.

Calles particulares. Art. 57.4.

Fachadas en ángulo. Art. 57.5.

Fachadas opuestas. Art. 57.6.

8. ¿Posee licencia de apertura? **NO PROCEDE**

9. Compatibilidad de usos. Art. 51. P.G.O.U. **CUMPLE**

10. Habitabilidad residencial. **CUMPLE**

P.G.O.U. Art. 56.1

Ley 38/1999 de Ordenación de la vivienda. (LOE)

Ley 8/2004 de la vivienda de la Com. Valenciana.

Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. (LOFCE)

DC/09 Decreto 151/2009 "Exigencias Básicas de Diseño y Calidad en edificios de vivienda y alojamiento".

Orden 07/12/2009 "Desarrollo del Decreto 151/2009".

11. Edificios de vivienda DC/09. CUMPLE

Condiciones de Funcionalidad

La vivienda

- Art.1. Superficies útiles mínimas.
- Art.2. Relación entre los distintos espacios.
- Art.3. Dimensiones lineales.
- Art.4. Circulaciones horizontales y verticales
- Art.5. Equipamiento.

El edificio

- Art.6. Circulaciones horizontales y verticales.
- Art.7. Patios del edificio.
- Art.8. Huecos de servicio.
- Art.9. Huecos exteriores.
- Art.10. Aparcamientos.
- Art.11. Locales del edificio.

Condiciones de Habitabilidad

La vivienda

- Art.12. Iluminación natural.
- Art.13. Ventilación.

El edificio

- Art.14. Iluminación natural.
- Art.15. Ventilación.

Rehabilitación

- Art.24. Aplicación.
- Art. 25. Circulaciones horizontales y verticales del edificio.
- Art.26. Documentos reconocidos.

12. Accesibilidad:

- LEY 13/1982 "Ley de integración social de minusválidos"
- LEY 1/1998 "Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas"
- R.D. 505/2007 "Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones."
- R.D. 173/2010 SUA Desarrolla el RD 505/2007.

- 13. Justificación DB-CTE-SI Seguridad en caso de incendio. CUMPLE
- 14. Justificación DB-CTE-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. CUMPLE
- 15. Justificación DB-CTE-SE Seguridad estructural. SI
- 16. Justificación DB-CTE-HE Ahorro energético. SI
- 17. Justificación DB-CTE-HS Salubridad. SI
- 18. Justificación DB-CTE-HR Protección frente al ruido. SI
- 19. RITE. RD. 1027/2007 Reglamento de instalaciones Térmicas en los edificios. NO PROCEDE. Viviendas sin aire acondicionado.
- 20. REBT. RD. 842/2002 Reglamento Electrotécnico para baja tensión. CUMPLE
- 21. NCSE-02. Norma De Construcción Sismorresistente. Incluida en el CTE-DB-SE.
- 22. RD 47/2007. Certificado de eficiencia energética. CUMPLE
- 23. Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones. R.D. Ley 1998. R.D. 401/2003. CUMPLE
- 24. Justificación Urbanística: SI
- 25. Declaración sobre el cumplimiento del art.486.6.2º.a) del R.O.G.T.U. SI
- 26. Servicios Urbanísticos:

Asfaltado de calle: SI  
Encintado de acera: SI  
Alumbrado público: SI  
Energía eléctrica: SI  
Red de alcantarillado: SI  
Suministro de agua: SI

27. ¿Edificio afectado por servidumbres? NO

28. Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006. CUMPLE

29. RD 105/2008 Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. CUMPLE

30. Presentado aval: 100.035€

Informe : FAVORABLE del Proyecto de EJECUCIÓN."

Visto el informe número 471-O/2011, emitido por El Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla, de fecha 24 de junio de 2011, favorable a la concesión de la licencia solicitada.

A la vista de los informes emitidos por los técnicos, y en virtud de las facultades conferidas por la legislación vigente en materia de Régimen Local a la Junta de Gobierno Local y por delegación de ésta, mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada con fecha 17 de agosto de 2007, el que suscribe tiene a bien resolver lo siguiente:

1.- Autorizar el comienzo de las obras a RESIDENCIAL VISTA ALEGRE S A, representada por D. MANUEL FERNÁNDEZ-FIGARES MORALES, para construcción de 68 viviendas, sótanos para aparcamientos y piscina sita en Sector 23 La Manguilla, parcela 4, según proyecto redactado por PILAR SASTRE RAMOS.

2.- Condiciones particulares:

El titular de la licencia se compromete a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y a incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, por lo que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o se inscriban.

La licencia concedida bajo el epígrafe 1, se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, y con sujeción a las condiciones generales de aplicación.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán respetar todos los servicios públicos (alcantarillado, alumbrado, pavimentación, etc.), incluidos los rótulos de nombres de las calles.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán ejecutar las aceras de la Zona I, "casco actual", según delimitación del P.G.O.U. de Torre vieja, baldosas de granito gris urbano, de 40 x 60 cm. Y 4 cm. de espesor, con baldosas de 20 x 20 cm. abujardado en los pasos de peatones.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán, en virtud del artículo 31 del P.G.O.U., garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que falten o pudieran deteriorarse durante la

ejecución de la obras, para que la parcela adquiriera la condición de solar.

Para verificar esta obligación, al finalizar las obras de edificación, la parcela deberá contar con todos los servicios de infraestructuras en perfectas condiciones, incluido vados reglamentarios y rótulos con nombre de las calles, cuando se trate de edificios en esquina.

Las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán llevarse a cabo por empresa de construcción que esté en posesión del documento de calificación empresarial.

Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán adoptar las medidas de seguridad sobre la vía pública previstas en los vigentes Reglamentos.

Será absolutamente necesario tener el vallado según normativa y el material de la obra dentro de la misma. Los contenedores de obra se retirarán los fines de semana.

Las edificaciones sitas en zonas dotadas del servicio de alcantarillado, deberán realizar la conexión a la red correspondiente.

En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, deberá aportarse certificado de desratización que acredite que ésta se ha producido con 15 días de antelación a la demolición. Los derribos no podrán ejecutarse en el período comprendido entre los días quince de junio a quince de septiembre, ambos inclusive.

En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, el plazo de ejecución de la obra a efectos de caducidad de la licencia es de veinticuatro meses, contados desde la concesión de la misma, mediante la presentación del correspondiente proyecto básico. También caducará la licencia a los seis meses de la inactividad contados desde su concesión o desde la interrupción de las obras, en iguales condiciones.

3.- Notificar esta resolución al interesado."

Contra el presente acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el Delegado de Urbanismo en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de su notificación.

En caso de no considerar oportuno la interposición del recurso de reposición, cabrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, con sede en Alicante, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la recepción de esta notificación y si perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso administrativo que estime procedente.



Torrevieja, 24 de junio de 2011  
El Jefe del Servicio de Urbanismo

Santiago Romero Portilla

MANUEL FERNÁNDEZ-FIGARÍA MORALES en representación de RESIDENCIAL  
VISTA ALEGRE S. L.  
AVDA. LIBERTAD 20181 TORREVIEJA (ALICANTE)

