



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente Nº: 5931/18
Interesado: TORREVIÑAS, S.L

Por medio del presente, le notifico que la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ORDINARIA celebrada el día 04/12/18, ha adoptado el acuerdo 04-12-18.- 4.2., que a continuación se transcribe íntegramente:

NOTIFICACIÓN

4.2.- LICENCIA DE OBRAS.- 5931/2018.- CONCEDER LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE 100 VIVIENDAS, APARCAMIENTO, PISCINA Y ZONAS COMUNES EN SECTOR E-2 EL BARRANCO DE ORIHUELA COSTA.

ANTECEDENTES

Vista la solicitud formulada por la mercantil TORREVIÑAS, S.L. con C.I.F. nº B03360021, con fecha 01/02/18, registrada de entrada en estas oficinas municipales al nº 2018-E-RC-2855, para la obtención de Licencia Municipal para PROYECTO BASICO DE 100 VIVIENDAS, APARCAMIENTO, PISCINA Y ZONAS COMUNES en SECTOR E2, UE 1, PARCELA ZA 7A (EL BARRANCO) ORIHUELA COSTA, de este término municipal, entre la que se encuentra el correspondiente Proyecto Técnico, suscrito por Técnico competente y visado por el respectivo Colegio Oficial.

Vista la liquidación practicada por la Unidad de Gestión Tributaria correspondiente al ICIO, de fecha 26/01/18, por importe de

Resultando, que los Servicios Técnicos Municipales, con fecha 08/11/18, emiten informe del tenor literal siguiente: **INFORME**

“””””**PRIMERO.** Que las obras se pretenden realizar sobre un terreno cuya calificación urbanística conforme al planeamiento aplicable es de Zona Residencial Za y su clasificación es la de Suelo Urbanizable Programado.

SEGUNDO. Que el proyecto técnico presentado junto con la solicitud cumple con las prescripciones previstas en el Plan General, el Plan Parcial así como las establecidas en la Ordenanza de Edificación, con el resto de Normativa urbanística vigente y cualquier otra Legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio, tal y como establece en los apartados siguientes:

Ayuntamiento de Orihuela

Calle Marqués de Arneva, 1, Orihuela. 03300 Alicante. Tfno. 966076100 Fax: 965305298

MARIA DEL CARMEN CRISTIA GARCÉS (1 de 1)
TAG de Urbanismo
Fecha Firma: 05/12/2018
HASH: 242908a399497010750800d99adc274c7



ASISTENTE



Cód. Validación: 5K0F46W67PX5N46C3N7DDX3AD | Verificación: <http://orihuela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9



Ayuntamiento de Orihuela

Normativa de aplicación

Plan General de Ordenación Urbana
Plan Parcial Sector E-2 "El Barranco". Unidad de Ejecución 1. Zona Za.
Proyecto de Reparcelación aprobado el 19 de diciembre de 2003.
Proyecto de Urbanización.
Ordenanza de Edificación.

Parcela mínima

La parcela objeto de proyecto (12.210'00 m²) cumple con la condición de parcela mínima establecida en por el planeamiento (500'00 m²).

Ocupación

La ocupación desarrollada en el proyecto se desglosa como sigue:

Bloque 1:	1.119'14 m ² .
Bloque 2:	1.102'29 m ² .
Bloque 3:	3.798'75 m ² .
TOTAL:	9.303'34 m ²

La ocupación máxima permitida por el planeamiento se calcula como sigue:

Porcentaje máximo:	50%
Superficie computable:	12.210'00 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA:	6.105'00 m ²

La ocupación propuesta en el proyecto no supera la máxima permitida.

Número máximo de plantas

El proyecto propone edificaciones con una altura de planta baja y dos plantas sobre ella y planta baja y tres plantas sobre ella, por lo que no se supera el máximo permitido de planta baja más tres sobre ella.

Densidad máxima

La edificabilidad desarrollada en el proyecto se desglosa como sigue:

Bloque 1:	3.294'10 m ² .
Bloque 2:	2.210'49 m ² .
Bloque 3:	3.798'75 m ² .
TOTAL:	9.303'34 m ²



Ayuntamiento de Orihuela

La edificabilidad máxima permitida por el planeamiento se calcula como sigue:

IEN: $0,7622 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s}$

Superficie computable: $12.210'00 \text{ m}^2$

Edificabilidad máxima: $9.306'46 \text{ m}^{2t}$

La edificabilidad propuesta en el proyecto no supera la máxima permitida.

Número de plazas de aparcamiento

Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 plaza/viv..100 plazas.

Número de plazas según proyecto: 100 uds. Cumple.

Número de viviendas

La normativa aplicable asignaba 93 viviendas a la parcela donde se desarrolla el proyecto, siendo el número propuesto por el mismo de 100. No obstante, se encuentra incorporado al expediente certificado en el que se informa informa FAVORABLEMENTE, a la solicitud de autorización para la ampliación del número de viviendas de 93 a 100 en la Parcela Za-7A de la Unidad de Ejecución nº1 del Sector E-2 "El Barranco" del PGMOU de Orihuela. Por lo que el proyecto cumple este parámetro.

Retranqueos a fachadas

Según norma 5 metros a alineación y el tercio de la suma entre bloques. En proyecto se establece 5 metros a alineación y 9 entre bloques, por lo que cumple.

Vallado

Se encuentra justificado mediante los plano aportados al expediente bajo número de registro 180725, cumpliendo lo establecido por la ordenanza de edificación.

Certificación energética de la edificación

Se encuentra justificado mediante los plano aportados al expediente bajo número de registro 180725, cumpliendo lo establecido por la ordenanza de edificación.

Proyecto de ejecución e inicio de obras.



Ayuntamiento de Orihuela

- El presente proyecto básico, según decreto 36/2007, de 19 de mayo, DODGV17.04.09, es suficiente para la solicitud y otorgamiento de la licencia de obras, no obstante y conforme al mismo decreto, para poder iniciar las mismas deberá presentar en este ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución, visado.
- Deberá contar con Arquitecto técnico en la dirección de la obra, extremos estos que deberán ponerse en conocimiento de este ayuntamiento y sin cuyo requisito, no podrán comenzar las obras.
- En virtud del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, deberá incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.
- En virtud del R.D.L. 1/1998, de 27 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, deberá incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente proyecto técnico.
- En virtud del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición deberá incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente estudio de gestión de residuos.
- Deberá en virtud de la orden 1/2011, de 4 de febrero, de la GV, por la que se regula el registro de eficiencia energética de edificios, acompañar al proyecto de ejecución el certificado de eficiencia energética del proyecto presentado. En el expediente se haya incorporado los códigos N2018VX000285, N2018VX000282, y N2018VX000277.

Garantía por menoscabo de los servicios urbanísticos o ejecución de los mismos en su caso

- Deberá garantizarse la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que faltan o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra, para que la parcela adquiera la condición de solar mediante la presentación de aval bancario por la cantidad de

Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, e incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble (Art 178.1 L.O.T.U.P).

Se encuentra incorporado al expediente escrito de fecha 25 de julio de 2018 cuyo tenor literal es el siguiente:

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

- Por todo lo expuesto, la mercantil TORREVIÑAS, S.L.U. con CIF: B-03360021, se compromete a no utilizar la citada edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización que dan la condición de solar a la parcela objeto de Licencia de Obras solicitada, e incluir tal condición en caso de no tener la condición de solar en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble (conforme al art. 178.1 de la L.O.T.U.P.)”

Por lo que queda cumplida dicha obligación.

Resumen de condiciones de edificación

CONCLUSIÓN

Por lo que a la vista de lo anterior, el técnico que suscribe informa favorable el PROYECTO BÁSICO DE 100 VIVIENDAS, APARCAMIENTO, PISCINA Y ZONAS COMUNES, en el solar situado en ECTOR E2, UE 1, PARCELA ZA 7A (EL BARRANCO) ORIHUELA COSTA con referencia catastral 8115702XH9081N0001LH.”””””

Resultando, que con fecha 26/07/18 se aporta la carta de pago correspondiente al Aval Bancario solicitado por los Servicios Técnicos Municipales por importe de 56.507,84 € para garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructura, que falte o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra de referencia.

Considerando, que el procedimiento que nos ocupa se sustancia conforme a las determinaciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.
- P.G.O.U del Municipio de Orihuela.
- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El artículo 127 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

Régimen Local.

- Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 127.1 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Visto cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad,
ACUERDA:

PRIMERO.- **CONCEDER la correspondiente Licencia Municipal** en base a la descripción que seguidamente se hace constar:

Núm. Expte.: **P. BASICO**□□□□

Solicitante: TORREVIÑAS, S.L.□□□□□□□□

C.I.F./D.N.I./N.I.E.: B03360021□□□□

Descripción: PROYECTO BÁSICO DE 100 VIVIENDAS, APARCAMIENTO, PISCINA Y ZONAS COMUNES UELA COSTA□□□□

Situación : SECTOR E2, UE 1, PARCELA ZA 7A (EL BARRANCO) ORIHUELA COSTA□□□□

Técnico Redactor: D^a LIDIA GARCIA SORO Y D^a JUANA RUIBAL GIL (ARQUITECTAS)

SEGUNDO.- Las obras de que se trata se llevarán a cabo con estricta sujeción al Proyecto presentado y a las consideraciones siguientes:

1^a.- Sometimiento a las alineaciones y rasantes que figuran en el Planeamiento vigente. A estos efectos, antes de comenzar las obras deberá solicitarse del Ayuntamiento que por Técnicos Municipales, se fije sobre el terreno la alineación y rasante correspondiente, de acuerdo con lo proyectado; de todo lo cual, el interesado podrá obtener Acta de -Comparecencia firmada por los Técnicos Municipales y en su caso, representantes de la Corporación.

2^a.- Sometimiento de la construcción con emplazamiento en terrenos sujetos a jurisdicciones especiales (ferrocarriles, zona marítimo-terrestre, etc.), a las condiciones que le sean impuestas por los Organismos competentes, además de las anteriormente reseñadas.

3^a.- Fijar los plazos máximos de inicio e interrupción de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 225 de la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en los siguientes términos:

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

- (6 meses) para iniciar las obras.
- (18 meses) para terminarlas.

Transcurridos dichos plazos, caducará la licencia, previa audiencia del interesado.

4ª.- El promotor deberá instalar y mantener, durante el tiempo que duren las obras un cartel informativo, ajustándose al modelo facilitado por este Ayuntamiento.

5ª.- Advertir que la presente Licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.

6ª.- La Licencia de Obras o fotocopia de la misma, deberá encontrarse en el lugar de las obras mientras duren éstas, para poder ser exhibida a requerimiento de los Agentes de la Autoridad Municipal.

7ª.- El otorgamiento de la Licencia no da derecho al interesado a ocupar terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas; por lo que el interesado deberá solicitar para ello, de la Corporación Municipal el correspondiente permiso.

8ª.- La presente Licencia estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 38/99, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la citada Ley.

9ª.- **No se autorizará el inicio de las obras**, hasta que el interesado presente un ejemplar del proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente, o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo y la fecha de visado del mismo.

10ª.- En virtud de lo establecido en el Real Decreto nº 1627/1997, de 24 de Octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, deberá incorporar al Proyecto de Ejecución el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.

11ª.- En virtud de lo establecido en el R.D.L. 1/1998, de 27 de febrero, por el que se establece el Régimen Jurídico de las Infraestructuras Comunes de Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el Interior de Edificios, deberá de incorporar al Proyecto de Ejecución el correspondiente Proyecto Técnico.

12ª.- La presente licencia está sujeta a las obligaciones previstas en los artículos 5, 7 y 9 del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y demás normativa vigente, concordante y complementaria.

13ª.- Las obras a realizar a pie de calle, serán de exclusiva cuenta del Promotor, en todo caso.

14ª.- No podrá utilizarse la edificación, hasta la conclusión de las obras de Urbanización, debiendo incluirse tal condición en las transmisiones de

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

propiedad o uso del inmueble, según (artº 178.1 de la LOTUP)

TERCERO.- De conformidad con el Informe técnico que obra en el expediente, antes del inicio de las obras, deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES:**

- El presente proyecto básico, según decreto 36/2007, de 19 de mayo, DODGV17.04.09, es suficiente para la solicitud y otorgamiento de la licencia de obras, no obstante y conforme al mismo decreto, para poder iniciar las mismas deberá presentar en este ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución, visado.
- Deberá contar con Arquitecto técnico en la dirección de la obra, extremos estos que deberán ponerse en conocimiento de este ayuntamiento y sin cuyo requisito, no podrán comenzar las obras.
- En virtud del R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, deberá incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.
- En virtud del R.D.L. 1/1998, de 27 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, deberá incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente proyecto técnico.
- En virtud del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición deberá incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente estudio de gestión de residuos.
- Deberá en virtud de la orden 1/2011, de 4 de febrero, de la GV, por la que se regula el registro de eficiencia energética de edificios, acompañar al proyecto de ejecución el certificado de eficiencia energética del proyecto presentado. En el expediente se haya incorporado los códigos N2018VX000285, N2018VX000282, y N2018VX000277.

CUARTO.- Notificar el acuerdo en tiempo y forma al solicitante, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a la Policía Local (900) y al Departamento de Disciplina Urbanística (330), todo ello a los efectos oportunos.

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternativamente, recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el presente acto, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la **Ley 39/2015, de 1 de octubre**, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Elche o el de la circunscripción de su domicilio, si este radicara fuera de la provincia de Alicante, a su elección en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Orihuela,
SECRETARIO GENERAL P.D.
(Documento firmado digitalmente al margen)
Fdo: M.^a CARMEN CRISTIÁ GARCÉS
TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL