



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente N°:

Asunto: CONSTRUCCIÓN DE 128 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS,

Interesado: TORREVIÑAS, SL.

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ORDINARIA celebrada el día 28 de mayo de 2019, ha adoptado el acuerdo, que a continuación se transcribe íntegramente:

4.6.- LICENCIA DE OBRAS.- _____ - CONCEDER LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE 128 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS EN C/ PABLO PICASSO DE PLAYA FLAMENCA EN ORIHUELA COSTA.

ANTECEDENTES

1º.- Con fecha 29/03/2018 y registro de entrada n.º _____, la Mercantil TORREVIÑAS, SL. con C.I.F. N° B03360021, presenta solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo el PROYECTO BÁSICO DE 128 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS EN CALLE PABLO PICASSO, SECTOR EL RECREO, PARCELA 1 - MANZANA B (PLAYA FLAMENCA) ORIHUELA COSTA, de este término municipal, aportando el correspondiente Proyecto Técnico, suscrito por D. MANUEL HERRERA MENDOZA Arquitecto y visado por el respectivo Colegio Oficial. Practicándose en fecha 27/03/2018, por la Unidad de Gestión Tributaria la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de _____

2º.- En el expediente de referencia, consta certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12/03/2019, ("AUTORIZACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO SECTOR "EL RECREO" PLAYA FLAMENCA (ORIHUELA COSTA.") Expediente _____

3º.- Con fecha 16/05/2019 los Servicios Técnicos Municipales emiten informe del tenor literal siguiente:

“””” Parámetros urbanísticos:

Suelo urbano. Sector: EL RECREO, Parcela 1.

Complejo Inmobiliario: expte.ayuntº: _____ ; Elemento privativo nº 1

Edificabilidad designada por complejo inmobiliario:

| ELEM. PRIVATIVO | SUPERFICIE SUELO m2s | EDIFICABILIDAD (m2t) | CUOTA % | EDIFICAB.CONSUMIDA (m2t). |
|-----------------|----------------------|----------------------|---------|---------------------------|
| O | | | | |

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

| | | | | |
|---|----------|-----------|---------|-----------|
| 1 | 7.733,40 | 13.170,00 | 25,6056 | 12.835,69 |
|---|----------|-----------|---------|-----------|

| | M.P. Est.Det. Parc.1-Manzana B. | Proyecto | |
|------------------------|---|--------------------------------|--------|
| Sup. edificable | 36.167 m2s | 7.733,40 m2s | CUMPLE |
| Edificabilidad | 51.699,06 m2t | 12.835,69 m2t | CUMPLE |
| Ocupación | 20.103 m2s | 4.684,56 m2s | CUMPLE |
| N.º max.viviendas | 600 vdas | 128 vdas | CUMPLE |
| Cond. de Uso | Residencial comp.10% terciario | Residencial comp.10% terciario | CUMPLE |
| Tipología | Apartamentos | Apartamentos | CUMPLE |
| Alturas | PB+3; 14,00 m. | Pb+3; 13,85 m < 14,00 m. | CUMPLE |
| Retranqueos | A lindes ≥ 3 m Entre edif.parc: H1+H2 / 2. | 3m | CUMPLE |
| Plazas de aparcamiento | 1,1/viv + 1/100m2 loc-ofic. 141 + 10 = 151 plazas | 157 plazas (133+6+18) | CUMPLE |

CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Que el Proyecto **CUMPLE** en cuanto preceptúa el Planeamiento aprobado, las Ordenanzas de Edificación y demás normativas de aplicación vigentes.

La Junta de Gobierno, en sesión de fecha 12-03-19 aprueba la constitución de complejo inmobiliario SECTOR EL RECREO.

Para poder proceder a la concesión de la Licencia solicitada, ha aportado la correspondiente documentación exigida:

- NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RELATIVA A LOS TERRENOS EN LOS QUE VAN A EJECUTARSE LAS OBRAS.

- APORTA, EN VIRTUD DEL R.D. 105/2008, DE 1 DE FEBRERO, POR LE QUE SE REGULA LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, INCORPORADO AL PROYECTO DE EJECUCIÓN, EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, FIRMADO POR EL PROMOTOR.

- APORTA 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 (Artº178.1

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

L.O.T.U.P.).

No obstante, para poder obtener la Licencia de Obras, deberá aportar:

- DEBERÁ APORTAR GARANTÍA DE EJECUCIÓN O REPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS QUE FALTEN 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

No obstante lo anterior, para poder proceder al inicio de las obras. Deberá en su caso, cumplimentar lo señalado a continuación:

- EL PRESENTE PROYECTO BÁSICO, SEGÚN DECRETO 2.512/1977, DE 17 DE JUNIO, ES VÁLIDO PARA LA SOLICITUD Y CONCESIÓN DE LA LICENCIA, RECORDÁNDOSE QUE PARA PODER INICIAR LAS OBRAS DEBERÁ CONTARSE CON EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE EJECUCIÓN, QUE DEBERÁ PRESENTARSE EN ESTE AYUNTAMIENTO PREVIAMENTE AL COMIENZO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

- DEBERÁ, 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, INCORPORAR AL PROYECTO DE EJECUCIÓN EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

- DEBERÁ CONTAR CON APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO EN LA DIRECCIÓN DE LA OBRA, EXTREMO ÉSTE QUE DEBERÁ PONERSE EN CONOCIMIENTO DE ESTE AYUNTAMIENTO Y SIN CUYO REQUISITO NO PODRÁN COMENZAR LAS OBRAS.

- DEBERÁ, 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, INCORPORAR AL PROYECTO DE EJECUCIÓN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO TÉCNICO.

- DEBERÁ, EN VIRTUD DE LA ORDEN 1/2011, DE 4 DE FEBRERO, DE LA G.V. 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 EMITIDO POR EL IVACE.

En conclusión a lo expuesto, informo **FAVORABLEMENTE** respecto al otorgamiento de Licencia municipal de obras solicitada por TORREVIÑAS S.L.U. """

4º.- Con fecha 21/05/2019, el ingeniero municipal emite informe del tenor literal siguiente:

""""La documentación presentada satisface el condicionado requerido por informe emitido por el que suscribe en fecha 3 de mayo de 2019, y que tuvo traslado por requerimiento de subsanación de deficiencias de fecha 8 del mismo mes.

En conclusión a lo expuesto, informo **favorablemente** respecto de las **obras ordinarias complementarias** correspondientes a la licencia de obra mayor para la

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

realización de PROYECTO BÁSICO DE 128 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS, situado en CALLE PABLO PICASSO, SECTOR EL RECREO, PARCELA 1 - MANZANA B (PLAYA FLAMENCA) ORIHUELA COSTA y con referencia catastral 9709700XH9090N *****

5º.- Con fecha 20/05/2019, se aportan las cartas de pago correspondientes a los Avales Bancarios solicitados por los Servicios Técnicos Municipales por importes de (correspondiente a la OBRA) y (correspondiente a la URBANIZACIÓN), para garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructura, que falten o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra de referencia.

CONSIDERACIONES

PRIMERA.- El procedimiento que nos ocupa se sustancia conforme a las determinaciones contenidas en la siguiente legislación:

1. Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana.
2. P.G.O.U del Municipio de Orihuela.
3. Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
4. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
5. El artículo 127 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
6. Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

SEGUNDA.- Considerando lo dispuesto en el artículo 127.1 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y en base al informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales transcrito en la parte expositiva.

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.: (COMPLEJO INMOBILIARIO)

SOLICITANTE: TORREVIÑAS, SL.

C.I.F./D.N.I./N.I.E.: B03360021

DESCRIPCIÓN: CONSTRUCCIÓN DE 128 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS, (4.862,99 SOT+12,835,64+ 197,50 LA)

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

SITUACIÓN : C/ PABLO PICASSO, PARCELA 1, MANZANA B, E.P.1 C.I.,
SECTOR "EL RECREO", PLAYA FLAMENCA (ORIHUELA COSTA)□□□□□
TÉCNICO REDACTOR: D. MANUEL HERRERA MENDOZA
(ARQUITECTO)

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

1ª.- 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.

2ª.- 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.

3ª.- 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:

- (6 meses) para iniciar las obras.
- (□ 36 meses) para terminarlas, según proyecto.

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,

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

vallas, puntales, aspillas, 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.- 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.

10ª.- Las obras a realizar a pie de calle, serán de exclusiva cuenta del Promotor, en todo caso.

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 2.512/1977, DE 17 DE JUNIO, ES VÁLIDO PARA LA SOLICITUD Y CONCESIÓN DE LA LICENCIA, RECORDÁNDOSE QUE PARA PODER INICIAR LAS OBRAS DEBERÁ CONTARSE CON EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE EJECUCIÓN, QUE DEBERÁ PRESENTARSE EN ESTE AYUNTAMIENTO PREVIAMENTE AL COMIENZO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

- DEBERÁ, 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, INCORPORAR AL PROYECTO DE EJECUCIÓN EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD.

- DEBERÁ CONTAR CON APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO EN LA DIRECCIÓN DE LA OBRA, EXTREMO ÉSTE QUE DEBERÁ PONERSE EN CONOCIMIENTO DE ESTE AYUNTAMIENTO Y SIN CUYO REQUISITO NO PODRÁN COMENZAR LAS OBRAS.

- DEBERÁ, 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, INCORPORAR AL PROYECTO DE EJECUCIÓN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO TÉCNICO.

- DEBERÁ, EN VIRTUD DE LA ORDEN 1/2011, DE 4 DE FEBRERO, DE LA G.V. 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 EMITIDO POR EL IVACE.

Ayuntamiento de Orihuela



Ayuntamiento de Orihuela

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.

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