JULIO VIRGILIO ESTREMERA SAURA (1 de 1)
Secretario
Fecha Firma: 31/03/2020
HASH: 8cc4d97ec2cab476a1843e6bc80b2201

# Ayuntamiento de Orihuela

**Expediente nº**
**Asunto: LA CONSTRUCCIÓN DE 94 VIVIENDAS**
**Interesado: TORREVIÑAS, SL**

## NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ORDINARIA celebrada el día 24 de marzo de 2020, ha adoptado el acuerdo, que a continuación se transcribe íntegramente:

**8.-LICENCIA DE OBRAS.- - Licencia Municipal para llevar a cabo el PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 94 VIVIENDAS EN BLOQUE CON ZONA COMÚN, APARCAMIENTO EN SÓTANO, PISCINAS Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, EN SECTOR 01 UE3 PARCELA 7C LAS FILIPINAS, ORIHUELA COSTA.**

1º.- Con fecha 25/11/2019 y registro de entrada nº 2019-E-RE-8835la mercantil TORREVIÑAS, SL con C.I.F. Nº B03360021, representada por D. MANUEL FERNÁNDEZ FIGARES MORALES presenta solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo el PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 94 VIVIENDAS EN BLOQUE CON ZONA COMÚN, APARCAMIENTO EN SÓTANO, PISCINAS Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, EN SECTOR 01 UE3 PARCELA 7C LAS FILIPINAS, ORIHUELA COSTA, de este término municipal, aportando el correspondiente Proyecto Técnico, suscrito por NATURARQUIA, SLP Arquitectos y visado por el respectivo Colegio Oficial.

2º.- Con fecha 06/03/2020 los Servicios Técnicos Municipales emiten informe del tenor literal siguiente:

| | |
|---|---|
| **Expediente** | |
| **Asunto** | Informe Técnico para la obtención de Licencia Urbanística de Obras Mayores<br>(Informe 2: Subsanación de deficiencias) |
| **Título** | Proyecto básico de 94 viviendas |

En relación al proyecto básico presentado a licencia en el expediente municipal por Manuel Fernández-Figares Morales con NIF en representación de la entidad jurídica Torreviñas SLU con NIF B03360021, el técnico que suscribe, informa:



Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 9

## Antecedentes

El interesado presenta documentación en fecha 11 de febrero con registro de entrada 2020-E-RC-3529 que modifica a la documentación presentada anteriormente. En base a dicha documentación se emite informe técnico en fecha 26 de febrero de 2020 señalando una serie de deficiencias que han de ser subsanadas en el proyecto.

Con fecha 26 de febrero de 2020 y número de registro de entrada 2020-E-RE-2190 y con fecha 4 de marzo de 2020 y número de registro de entrada 2020-E-RE-2439, el interesado presenta documentación orientada a subsanar las deficiencias

## Objeto y alcance del informe

El presente informe tiene por objeto determinar si el interesado ha subsanado las deficiencias que se señalaron en el informe técnico de fecha de 26 de febrero de 2020 y por tanto se puede informar de manera favorable el proyecto presentado a licencia.

## Normativa urbanística municipal aplicable

El proyecto se encuentra situado en la parcela 7C del sector O1 Las Filipinas, Unidad de ejecución 3 y le es de aplicación la siguiente la normativa urbanística municipal:

| Instrumento | | Fecha |
|---|---|---|
| **Plan General** | **P.G.O.U Suelo Urbano y No Urbanizable** | 25 de julio de 1990 |
| | **P.G.O.U. Suelo Urbanizable** | 27 de julio de 1994 |
| **Plan Parcial (PP) Las Filipinas** | | 14 de diciembre de 1995 |
| **Modificación de Plan Parcial** | | 6 de marzo de 1997 |
| **Modificación de Plan Parcial** | | 27 de abril de 2004 |
| **Reparcelación de la Unidad de Ejecución 3** | | 15 de febrero de 2000 |
| **Ordenanza de la Edificación (OE)** | | BOP nº246 de 28 de diciembre de 2009. |

En fecha 14 de febrero de 2020 se emitió certificado de aumento del número de viviendas que fue autorizado, permitiendo un incremento de 93 viviendas a 100 viviendas en virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 5/2014.



Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 9

## Aspectos relativos a la parcela

| SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA | |
|---|---|
| **Clasificación del suelo** | Urbanizable |
| **Referencia catastral de la parcela** | 6215802XH9061N0001SI |
| **Condición de Solar** | Sí |

## Adecuación del proyecto al planeamiento

| Parámetro | Planeamiento vigente | Proyecto |
|---|---|---|
| **Condiciones de uso** | Residencial | Residencial (CUMPLE) |
| **Tipología edificatoria** | Unifamiliar aislada o adosada y edificación abierta | Edificación abierta (CUMPLE) |
| **Parcela mínima** | Edificación abierta: 1.000 m² | 7.660,5 m² (CUMPLE) |
| **Edificabilidad** | Índice de edificabilidad: 1,04 m²t/m²s<br>Edificabilidad potencial: 7.973,208 m²t | 7.959,75 m²t (CUMPLE) |
| **Ocupación** | Máxima ocupación permitida 50%<br>Ocupación potencial máxima: 3.830,25 m²s | 2.621,09 m²s (CUMPLE) |
| **N.º de viviendas** | 100 viviendas | 94 viviendas (CUMPLE) |
| **Aparcamientos** | Una plaza de aparcamiento de coches por vivienda<br>Una plaza de aparcamiento de bicicletas por vivienda | 94 aparcamientos (CUMPLE) |
| **N.º Plantas** | 4 plantas (PB+3) | 4 plantas (PB+3) (CUMPLE) |
| **Altura máxima** | 13,50 metros | Bloque 1 Máx 12,8 m ≤ 13,50 metros. (CUMPLE)<br>Bloque 2 Máx 10,98 m ≤ 13,50 metros. (CUMPLE)<br>Bloque 3 Máx 13,48 m ≤ 13,50 metros. (CUMPLE) |
| **Retranqueos** | A vial: 5 metros | 5 ≥ metros (CUMPLE) |
| | A linderos: 5 metros | 5 ≥ metros (CUMPLE) |
| | Entre construcciones en la misma parcela: (H1+H2)/3 | BL1 y BL2 ≥ 7,34 |



Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 9

| Parámetro | Planeamiento vigente | Proyecto |
|---|---|---|
| | | metros. (CUMPLE)<br>BL1 y BL3 ≥ 8,41 metros. (CUMPLE) |
| | Piscinas. La lámina de agua se separará 1 metro de los lindes.<br>La caseta de depuración se retranqueará respecto de los lindes de parcela 0,5 metros si está enterrada y 2 metros si sobresale respecto a la rasante. | Retranqueo lámina de agua (CUMPLE)<br>Retranqueo caseta de depuración (CUMPLE) |
| **Vallado** | Altura máxima de 1,4 metros para elementos ciegos<br>Altura máxima para elementos calados 2,5 m | Altura cerramiento opaco ≤ 1,4 m (CUMPLE)<br>Altura cerramiento opaco ≤ 2,5 m (CUMPLE) |

## Observaciones

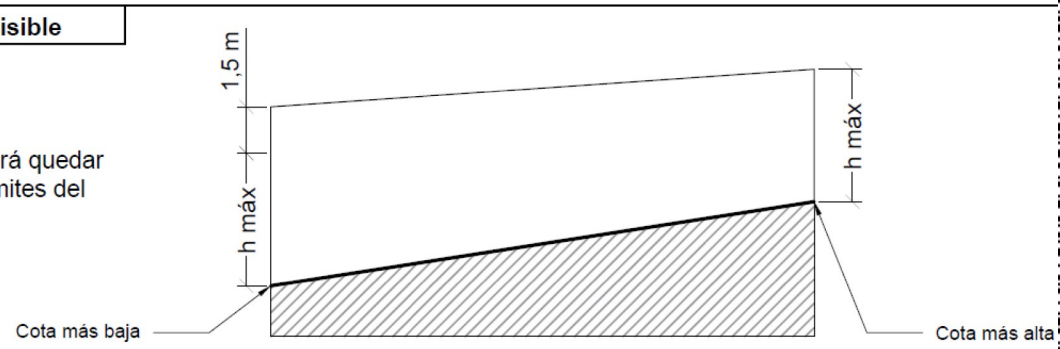
El plazo de duración estimado de la obra es de 18 meses según señala el interesado en la hoja de estadística.

En relación al número de plazas de aparcamiento, el Plan Parcial remite al artículo 110 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que establece en su apartado j que se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

Para el cálculo de la altura de la edificación, se tiene en cuenta para cada uno de los bloques ubicados en la parcela lo dispuesto en el artículo 22 de la Ordenanza de la Edificación, que especifica el modo de obtención del plano medio sobre el que calcularla. De acuerdo con dicho artículo, se ha aplicado para observar el cumplimiento de la altura máxima el siguiente esquema que permite identificar en los cambios de cota de la topografía del terreno si la construcción cumple:

**Altura máxima admisible**

La construcción deberá quedar encuadrada en los límites del polígono.






Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 9

## Garantías a establecer

Deberán aportarse las siguientes garantías:

**Garantía en concepto de no menoscabo del entorno urbanístico**, cuya finalidad es asegurar la reposición de los elementos del entorno urbanístico que pudiera resultar dañados como consecuencia de las operaciones y actuaciones asociadas al proceso constructivo. Teniendo en consideración que se trata de una promoción de gran tamaño, la obtención del aval de reposición del entorno urbanístico se entiende que no puede efectuarse en función de un porcentaje del precio de ejecución material, pues resulta desproporcionada para el objeto que se pretende. Se trata de garantizar la reposición de viales, acercas, mobiliario urbano, etc; y en ese sentido, se considera más adecuada la utilización de módulos de construcción de viales publicados por el IVE como método para obtener el coste de reposición del entorno urbanístico.

**Garantía de la gestión de residuos**. La finalidad del aval de residuos es prestar la garantía económica suficiente que asegure la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados durante el proceso constructivo.

| Garantía por la gestión de residuos | |
|---|---|
| 100% PEM Gestión de residuos | **Aval en €** |
| Mínimo 1% PEM de la construcción | |

### Condicionantes

Sin perjuicio de la obtención de la licencia con el proyecto básico presentado, se recuerda la necesidad de presentar antes del inicio de las obras proyecto de ejecución visado por el colegio profesional que sea coherente y se ajuste en su totalidad de manera inequívoca al proyecto básico con el que se obtuvo licencia, quedando anexados al mismo el resto de documentos técnicos preceptivos.

Así mismo, antes del inicio de las obras deberán constar presentados los avales requeridos en el punto 7 del presente informe.



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

Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9

## Conclusión del informe

El interesado ha presentado:

Plano justificativo de la edificabilidad y ocupación consumidas por el proyecto, por lo cual se considera justificado este punto y subsanada la deficiencia.

Plano justificativo de los retranqueos entre las construcciones en los que se observa que se cumple la separación entre los bloques existentes en la parcela.

**Visto lo anterior, el presente técnico estima subsanadas las deficiencias detectadas en el proyecto, por lo que queda ajustado a la normativa urbanística municipal. Es por ello que se informa de manera favorable**""""

3º.- Con fecha 21/11/2019 la Unidad de Gestión Tributaria practicó la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de

## CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** 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 Régimen Local.
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,(…)

Visto cuanto antecede la Junta de Gobierno Local por unanimidad de



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

Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9

todos sus miembros **ACUERDA:**

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

NÚM. EXPTE.: **P. BÁSICO**
SOLICITANTE: TORREVIÑAS, SL.
C.I.F./D.N.I./N.I.E.: B03360021
DESCRIPCIÓN: PROYECTO BASICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 94 VIVIENDAS EN BLOQUE CON ZONA COMÚN, APARCAMIENTO EN SÓTANO, PISCINAS Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN,
SITUACIÓN : ENSECTOR 01 UE3 PARCELA 7C LAS FILIPINAS, ORIHUELA COSTA
TÉCNICO REDACTOR: NATURARQUIA, SLP Arquitectos

**SEGUNDO.-** 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:***

*Deberá aportarse un aval en concepto de no menoscabo del entorno urbanístico de*

*Deberá aportarse un aval en concepto de gestión de residuos de la construcción de*

*Deberá presentar el proyecto de ejecución visado por el colegio profesional que sea coherente y se ajuste en su totalidad de manera inequívoca al proyecto básico con el que se obtuvo licencia, quedando anexados al mismo el resto de documentos técnicos preceptivos.*

**TERCERO.-** 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.


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

Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 9

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.
- (  18 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, 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.- 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



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

Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 9

demás normativa vigente, concordante y complementaria.

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

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

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

Lo que se le notifica a los efectos de su conocimiento y se le indica que de conformidad con la DA 3ª del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, los plazos para presentar los recursos correspondientes quedan suspendidos.

Una vez pierda vigencia dicha suspensión o sus posibles prórrogas, se le indica que contra el presente acuerdo/resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso potestativo de reposición ante la Junta de Gobierno Local por el plazo de 1 mes a contar desde el día siguiente en que pierda vigencia dicha suspensión o sus posibles prórrogas, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Elche que por turno corresponda en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente en que pierda vigencia dicha suspensión o sus posibles prórrogas.

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 que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Todo lo cual se le notifica por el Secretario General en virtud de la función de fe pública del artículo 3.2 h) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, de régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.

Orihuela,
SECRETARIO GENERAL
(Documento firmado digitalmente al margen)
Fdo: JULIO VIRGILIO ESTREMERA SAURA



Cód. Validación: 6Z3RJ6WLCD9KE25WE4QXQF56N | Verificación: https://orihuela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 9