



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente nº: 22480/2021

Interesado: TORREVIÑAS, S.L.

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que *JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de abril de 2022*, ha adoptado el acuerdo(código de verificación 4LYDK4AMDK7TPNQJY5JT4SJ9A), que a continuación se transcribe íntegramente:

5.- URBANISMO LICENCIAS.- 22480/2021.- LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS PARA CONSTRUCCIÓN DE 122 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS, FASE III, EN PARCELA 1, MANZANA B, ELEMENTO PRIVATIVO 3, COMPLEJO INMOBILIARIO, SECTOR "EL RECREO",PLAYA FLAMENCA, ORIHUELA COSTA.

ANTECEDENTES

1º.- Solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo las obras de PROYECTO BÁSICO DE 122 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS, sito en PARCELA 1, MANZANA B, SECTOR EL RECREO, PLAYA FLAMENCA, presentada con fecha 04/10/2021 y n.º 19923, por D. MANUEL FERNANDEZ-FIGARES MORALES, con DNI en representación de la mercantil TORREVIÑAS, S.L. U, con CIF B03360021 y con domicilio a efectos de notificación en Avda. de la Libertad, nº1, Torrevieja (Alicante), aportando entre otros documentos, el correspondiente Proyecto Técnico suscrito por MANUEL A. HERRERA MENDOZA, SEVERINO SÁNCHEZ CECILIA, RAFAEL PARDO PREFASI e INMACULADA GONZÁLEZ BALIBREA, Arquitectos y visado por el respectivo Colegio Oficial.

2º.- Con fecha 04/10/2021, código intern.: 260200, la Unidad de Gestión Tributaria practicó la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de

3º.- Con fecha 18/03/22 y código de val.: 93K6ALDADNYJGD6CY4FH5QHMM, por los Servicios Técnicos Municipales y a la vista de la documentación aportada por el interesado, emitieron informe del siguiente tenor literal: "*Vista la solicitud presentada por TORREVIÑAS S.L.U., al objeto de obtener licencia para la construcción de 122 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS, Fase III (4.887,88m² SOT + 11.894,28 m²t + 158,00 LA) sita en Parcela 1, manzana B, E.P.3 C.I., Sector "El Recreo", Playa Flamenca, de este Término Municipal, con referencia catastral 9709703XH9090N, y examinado el Proyecto B. redactado por los Arquitectos MANUEL A. HERRERA MENDOZA, SEVERINO SÁNCHEZ CECILIA, RAFAEL PARDO PREFASI e INMACULADA GONZÁLEZ BALIBREA, el Técnico que suscribe:*





Ayuntamiento de Orihuela

INFORMA

Parámetros urbanísticos:

Suelo urbano. Sector: EL RECREO, Parcela 1.

Complejo Inmobiliario: expte. ayuntº: 14.299/2018; Elemento privativo nº 3

Edificabilidad designada por complejo inmobiliario:

ELEM. PRIVATIVO	SUPERFICIE SUELO m2s	EDIFICABILIDAD (m2t)	CUOTA %	EDIFICAB.CONSUMIDA (m2t).
E.P.3	5.968,66	11.935,00	23,2045	11.894,28

	M.P. E.D. Parc.1-Manzana B.	En ejecución 1 Fase (14.303/18)	En ejecución 2 Fase (10.387/19)	Proyecto 3 Fase (E.P.3)	
Sup. ámbito	45.945,68 m2	12.610,80 m2	11.567,50 m2	11.281,06 m2	CUMPLE
Sup.parc.edif.	36.167 m2s	10.536,31 m2s	10.897,50 m2s	7.612,63 m2s	CUMPLE
Edificabilidad	51.699,06 m2t	12.835,68 m2t	14.139,86 m2t	11.894,28 m2t < 11.935 m2t	CUMPLE
Ocupación	20.103 m2s	4.684,56 m2s	4.896,92 m2s	3.944,57 m2s	CUMPLE
N.º max. vdas	600 vdas	128 vdas	132 vdas	122 vdas	CUMPLE
Cond. de Uso	Residencial comp.10% terciario	Residencial comp.10% terciario	Residencial comp.10% terciario	Residencial	CUMPLE
Tipología	Apartamentos	Apartamentos	Apartamentos	Apartamentos	CUMPLE
Alturas	PB+3; 14,00 m.	PB+3; 13,85 m	PB+3; 13,55 m	PB+3; 13,22 m	CUMPLE
Retranqueos	A lindes ≥ 3 m ent.ed.parc:H1+H2/2	3m	3m	3m	CUMPLE
Plazas aparc.	1,1/viv+1/100m2terc.	157 plazas	154 plazas	187 Plazas	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. (45.945,76 m2)
- APORTA, EN VIRTUD DEL R.D. 105/2008, DE 1 DE FEBRERO, POR LE





Ayuntamiento de Orihuela

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.

- El PEM de la obra, reflejado en el proyecto, es de
- El PLAZO DE EJECUCIÓN de la obra, señalada en la instancia que acompaña a la solicitud, es de 18 meses.
- Consta en el expediente Informe de la Brigada de Disciplina Urbanística en el que se comprueba que en la parcela objeto de este Informe **no se han ejecutado obras sin licencia**

CONDICIONES PARTICULARES:

No obstante lo anterior, **antes del inicio de las obras deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES PARTICULARES:**

- DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICADO DEL TÉCNICO REDACTOR EN EL QUE ACREDITE QUE ÉSTE DESARROLLA FIELMENTE EL PROYECTO BÁSICO PRESENTADO PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.
- 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.
- DEBERÁ APORTAR GARANTÍA EN CONCEPTO DE MENOSCABO DEL ENTORNO URBANÍSTICO, CUYA FINALIDAD ES ASEGURAR LA REPOSICIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL ENTORNO URBANÍSTICO QUE PUDIERAN





Ayuntamiento de Orihuela

RESULTAR DAÑADOS COMO CONSECUENCIA DE LAS OPERACIONES Y AFECCIONES ASOCIADAS AL PROCESO CONSTRUCTIVO, MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE AVAL BANCARIO POR LA CANTIDAD DE

- DEBERÁ APORTAR, LA GARANTÍA ECONÓMICA SUFICIENTE, QUE GARANTICE LA CORRECTA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN GENERADOS, MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE AVAL BANCARIO POR LA CANTIDAD DE

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

4º.-Informe emitido por la Brigada de Disciplina Urbanística de fecha 14/10/2021 código validación:APQSSNE4T6FHSZZ65C45KHQZT,del siguiente tenor literal :*"QUE, PERSONADO EN C/ PABLO PICASSO PARCELA 1 MANZANA B DEL SECTOR EL RECREO, PLAYA FLAMENCA EN ORIHUELA-COSTA,SE HA COMPROBADO QUE NO SE HAN REALIZADO LAS OBRAS RELACIONADAS CON EL EXPT-22480/2021"*.

5º.-Con fecha 21/03/2022 se aporta la carta de pago correspondiente al Aval Bancario por importe de que es el importe solicitado por los Servicios Técnicos Municipales en su informe de fecha 18/03/2022, para garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructura, que falten o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra de referencia.

Con fecha 21/03/2022 se aporta la carta de pago correspondiente al Aval Bancario por importe de que es el importe solicitado por los Servicios Técnicos Municipales en su informe de fecha 18/03/2022, para garantizar la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición generados durante la ejecución de la obra de referencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El procedimiento que nos ocupa se sustancia conforme a las determinaciones contenidas en las siguientes legislaciones:

- Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 238.2:*"La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud"*, del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje
- Plan General de Ordenación Urbana P.G.O.U. Suelo Urbano y No Urbanizable de 25 de julio de 1.990 y Suelo Urbanizable de 27 de julio de 1.994
- Arts. 12.1 y 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales,





Ayuntamiento de Orihuela

aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sobre la precariedad de este tipo de licencias, su concesión sin perjuicio de terceros y su carácter revocable.

(art. 12.1

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Art. 16.1

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.)

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Art. 26.4), 27. 1, 2, 4, 5 y 6) y 29,3 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (Texto consolidado, última modificación: 28 de diciembre de 2011).

(Art. 26.4

4. En toda obra de edificación será requisito imprescindible disponer en la propia obra de copia autorizada de la Licencia Municipal de Edificación, o, en su caso, la documentación acreditativa de su obtención por Silencio Administrativo

Art. 27. 1, 2, 4, 5 y 6)

1. La Licencia Municipal de Edificación es el acto por el que el Ayuntamiento autoriza al promotor para la ejecución de las obras de edificación, conforme a las previsiones y determinaciones del proyecto presentado, y reconoce que éste es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística, la de ordenación de la edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad, y cualquier otra legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio.

2. Todo acto de edificación, de los incluidos dentro del ámbito de aplicación de esta ley, está sujeto a la previa obtención de Licencia Municipal de Edificación.

Las licencias municipales de edificación se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, salvo que afecten a dominio público o suelos patrimoniales.

5. El otorgamiento o la denegación de las licencias municipales de edificación deberán estar adecuadamente motivadas, indicando la legislación o normas que lo justifiquen.

6. La concesión de la Licencia Municipal de Edificación será exigible para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

Art. 29.3

3. La ejecución de las obras incluidas en el ámbito de esta ley, amparadas por la Licencia Municipal de Edificación que autoriza a edificar, sólo podrá llevarse a efecto previa aportación al ayuntamiento del proyecto de ejecución y el estudio de seguridad y salud, cuando éste sea exigible por la legislación aplicable.)





Ayuntamiento de Orihuela

- Ley 38/99, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1 de la citada Ley
- Arts. 84 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Ordenanza Municipal Reguladora de la Limpieza Urbana, Aseo y Salubridad y Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, aprobada por acuerdo del pleno corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, en sesión de fecha de 25 de julio de 2008; publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 206 de fecha 27 de octubre de 2008.
- Ordenanza de Edificación publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28/12/09 n.º 246.

Visto cuanto antecede, la Junta de Gobierno Local, con 9 votos a favor de los concejales, D. Emilio Bascuñana Galiano, D. Rafael Almagro Palacios, D. Víctor Valverde Sáez, Dña. Sabina Goretti Galindo Benito, D. José Galiano Moreno, D. Víctor Antonio Bernabeu Gutiérrez, Dña. Almudena Baldo Ballester, Dña. María Dolores Rocamora Gisbert, D. Dámaso Antonio Aparicio García (Grupo Municipal Popular) **ACUERDA:**

PRIMERO.- Conceder la correspondiente Licencia de Obras en base a la descripción que seguidamente se hace constar:

Num. Expte.: 22480/2021

Solicitante: TORREVIÑAS S.L.U. (C.I.F. nº B03360021)

Descripción: CONSTRUCCIÓN DE 122 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJES Y PISCINAS, FASE III, ELEMENTO PRIVATIVO 3 (4.887,88m² SUPERFICIE SOTANO + 11.894,28 m²t EDIFICABILIDAD CONSUMIDA+ 158,00 LÁMINA DE AGUA PISCINA COMUNITARIA)

Situación: PARCELA 1, MANZANA B, ELEMENTO PRIVATIVO 3, COMPLEJO INMOBILIARIO, SECTOR "EL RECREO",PLAYA FLAMENCA,_ORIHUELA COSTA.

Técnicos Redactores: MANUEL A. HERRERA MENDOZA, SEVERINO SÁNCHEZ CECILIA, RAFAEL PARDO PREFASI e INMACULADA GONZÁLEZ BALIBREA

SEGUNDO.- La presente Licencia se concede asimismo bajo las siguientes condiciones particulares:





Ayuntamiento de Orihuela

A) Antes del inicio de las obras y de conformidad con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 18/03/22 y código de val.: 93K6ALDADNYJGD6CY4FH5QHHM :

-DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO DE EJECUCIÓN Y CERTIFICADO DEL TÉCNICO REDACTOR EN EL QUE ACREDITE QUE ÉSTE DESARROLLA FIELMENTE EL PROYECTO BÁSICO PRESENTADO PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA.

-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.

B) Sometimiento de las obras a las alineaciones y rasantes que figuran en el Planeamiento vigente.

C) Deberá comunicar el inicio de las obras con una antelación mínima de 15 DÍAS, levantando Acta de Replanteo suscrita al menos por el Promotor, la Dirección Facultativa y el Constructor.

D) 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.

E) Los plazos de inicio y de terminación de las obras, serán fijados de conformidad con lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en el proyecto técnico presentado en los siguientes términos:

- (6 meses) para iniciar las obras.

- (18 meses) para terminarlas





Ayuntamiento de Orihuela

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

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

H) 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

I) 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.

J) La presente Licencia estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (Texto consolidado, última modificación 28 de diciembre de 2011).

K) 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.

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

M) La presente licencia, no prejuzga otras licencias o autorizaciones que legalmente sean preceptivas y que deberá obtener el interesado antes de la realización de las obras.

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

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

QUINTO.- 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





Ayuntamiento de Orihuela

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.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Orihuela,

Fdo.: ISABEL HEREDIA POMARES
(Documento firmado digitalmente al margen)
DIRECTORA DEL ÁREA DE URBANISMO



Cód. Validación: 3TSQPXYZSQ2KCZQLJWHLTSLX | Verificación: <https://orihuela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 9 de 9