



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente Nº: 2873/2022

Destinatario: RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.L.

C.I.F.: B03313152

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. Matías Ruiz Peñalver, en fecha 13 de mayo de 2024, ha dictaminado el DECRETO 2024-2751, código validación , que a continuación se transcribe íntegramente:

DECRETO

ANTECEDENTES

1º.- Solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo PROYECTO BÁSICO PARA LOS BLOQUES nº2, nº3, nº4, nº5; VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y 2 PISCINAS DE USO COMUNITARIO PRIVADO sito en PARCELA 21 EB1, SECTOR C-1 (PLAYA FLAMENCA) presentada con fecha 22/12/2021 y n.º de registro 2021-49097 por D. ALFONSO SAMUEL ÁLVAREZ GONZÁLEZ con D.N.I. 71853310E en representación de la mercantil RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.L. con C.I.F. B03313152, aportando entre otros documentos, el correspondiente Proyecto Técnico suscrito por el Arquitecto D. MANUEL REYES GRAU ADSUAR.

2º.- Constan en el expediente las cartas de pago correspondientes a:

- Liquidación de ICIO practicada por la Unidad de Gestión Tributaria con fecha 08/08/2022 y ref. Interna 270916, por importe de 59.407,60 €.
- Liquidación complementaria de ICIO practicada por la Unidad de Gestión Tributaria con fecha 06/03/2023 y ref. Interna 278449, por importe de 236.333,65 €.

3º.- Informe emitido por la Brigada de Disciplina Urbanística de fecha 25/03/2022 y código validación 6HPSEWPKEIJFHKKYMCWNAWG9S, en el que se pone de manifiesto:

“Que, personado en la Parcela 21 EB1 del Sector C-1 en Orihuela-Costa, se ha comprobado que no se han realizado las obras relacionadas con el expte. 2873/2022.”

4º.- Con fecha 27/10/2023 (C.V.: 66EFG99LR7WJNCS5LCNPYTLXM), los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe con deficiencias.

5º.- Con fecha 19/12/2023 y registro de entrada 2023-E-RE-36455, el promotor presenta nueva documentación para subsanar las deficiencias notificadas.

6º.- Informe emitido por la Brigada de Disciplina Urbanística de fecha 09/04/2024 y código validación 5NSJEJQPDFPKLEZ7J9G9NC6YJ, en el que se pone de manifiesto:

“Que, personado en la Parcela 21 EB1 del Sector C-1 en Orihuela-Costa, se ha comprobado que no se han realizado las obras relacionadas con el expte. 2873/2022.”

7º.- Con fecha 19/04/2024 (C.V.: 35ZLJQSHAW36J2N3XM9RAQQ9Y), los Servicios Técnicos Municipales, a la vista de la nueva documentación presentada, emiten el siguiente informe:

“PRIMERO Revisado el “PROYECTO BÁSICO PARA LOS BLOQUES nº2, nº3, nº4, nº5; VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y 2 PISCINAS DE USO COMUNITARIO PRIVADO” y el “PROYECTO BÁSICO PARA LOS BLOQUES nº2, nº3, nº4, nº5; DE 2





Ayuntamiento de Orihuela

PISCINAS DE USO COMUNITARIO PRIVADO” presentados con registro de entrada [2023-E-RE-36455](#) , y revisada la documentación aportada con registro de entrada [2024-E-RE-11161](#) :

UBICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN P.G.O.U.	NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN
PARCELA 21EB1 Polígono 1 Sector C-1 Playa Flamenca	P.G.O.U/90
CLASE DE SUELO	Ordenanza de la Edificación publicada en B.O.P. de diciembre de 2009.
Urbanizable	
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	
Residencial	

CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA					
PARÁMETRO		S/Normas urbanísticas	S/Proyecto		Observaciones
Parcelación del suelo	Parcela Mínima (m²)	1.000	20.721,00		Cumple
	Ancho Fachada Mínima (m)	12	≥ 12		Cumple
	Fondo Mínimo (m)	--	--		No procede
Uso del suelo	Uso global / predominante	Residencial	Residencial		Cumple
	Usos compatibles	--	--		No procede
Volumen de la edificación	Tipología edificatoria	Vivienda en hilera	Vivienda en bloque		Cumple
		Vivienda agrupada			
		Viviendas en bloque			
	Edificabilidad Máxima (m²t)	(*0,9392165331) 19.461,51m2 t	Fase 1 Proyecto	3.844,77 13.554,00**	Cumple 2024-E-RE-11161**





Ayuntamiento de Orihuela

	N.º Máximo de viviendas	243	Total	17.398,77	Cumple
			Resta	2.062,74	
			Fase 1	36	
			Proyecto	113	
			Total	149	
	Altura máxima reguladora (m)	$13,60 + 1,50 = 15,10$	Resta	94	Cumple
			BQ. 2:	14,35	
			BQ. 3:	14,70	
	Altura máxima coronación (m)	--	BQ. 4.5:	14,70	No procede
			--	--	
Situación de la edificación	N.º Máximo de Plantas sobre rasante	4 (PB+3)	4		Cumple
	N.º Plantas Bajo Rasante	-	1 (Aparcamiento y trasteros)		Cumple
	Voladizo máximo	-	-		No procede
	Ocupación máxima (m²)	50% = 10.360,5	Fase 1	1.398,25	Cumple 2024-E-RE-11161
			Proyecto	4.765,47	
			Total	6.163,47	
			Resta	4.197,03	
	Profundidad edificable (m)	--	--		No procede
	Retranqueo a linderos (m)	5	5		Cumple
	Separación entre bloques (m)	$(H_1 + H_2) / 3$	BQ. 1-2	12,73	Cumple
			BQ. 1-4	18,78	
			BQ. 2-3	12,88	
			BQ. 3-4.5	17,32	
	Dotación		Fase 1	36	Cumple





Ayuntamiento de Orihuela

Construcciones auxiliares	mínima de plazas de aparcamiento		1 plz por viv = 149 plz	Proyecto	120	
				Total	156	
	Vallado de parcela		Opaco: 1,40 m	≤1,40 m		Cumple
			Resto calado, hasta 2,50 m	≤2,50 m		Cumple
	PISCINAS	Retranqueo Lámina de agua piscina	1 m	> 1,00 m		Cumple
		Retranqueo Caseta depuración	0,50 m (enterrada) o 2,00 m	>0,50 m (enterrada)		Cumple

CUMPLIMIENTO DE OTRAS NORMATIVAS

Accesibilidad	N.º de viviendas con entrada accesible	- De 7 a 15 viviendas = 1 viv. - De 16 a 25 viviendas = 2 viv. - De 26 a 50 viviendas = 3 viv. Mas de 50 viv = 1 mas por cada 25 o fracción	7 viv. (149 viv)	Fase 1			Cumple
				Proyecto	BQ. 2:	2	
					BQ. 3:	3	
					BQ. 4.5:	6	
				Total	11		

** A la edificabilidad consumida justificada en los planos aportados con registro de entrada 2024-E-RE-11161 se ha añadido la edificabilidad que consumen las superficies comunes cubiertas tales como escaleras en PB, hueco de ascensor y patinillo de instalaciones para cada bloque.

*CALCULO DEL IEN

A efectos del cálculo de la edificabilidad máxima debe tenerse en cuenta que la modificación del Plan Parcial atribuye un índice de edificabilidad de 0,93 m2/m2 que implica un total de 58.717 m2 de techo potencial como edificabilidad máxima a repartir entre las parcelas 20EB1 y 21EB1. A fin de obtener la edificabilidad máxima para la parcela 21EB1 ha de utilizarse el total de los decimales que comprenden el índice de edificabilidad para evitar el desfase por redondeo:

Parcela	EB1	Superficie (m²s)	Techo potencial	IEN
---------	-----	------------------	-----------------	-----





Ayuntamiento de Orihuela

			(m ² t)	
Parcela	EB1	62517	58717	0,9392165331
Subparcela	20EB1	19000	17845,11413	
Subparcela	21EB1	43517	40871,88587	

Justifican cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGOU/90, y de las Normas Particulares de la zona.

Justifican cumplimiento de la Ordenanza de Edificación de 28 de diciembre de 2009.

El Proyecto cumple en cuánto preceptúan las Ordenanzas de Edificación vigente y demás normativas urbanística de aplicación.

Es por ello que, en el ámbito de mis competencias, informo **FAVORABLE** el proyecto presentado que sirve de base para la concesión de la licencia de obras solicitada debiendo tenerse en cuenta los condicionantes descritos en los exponendos siguientes.

SEGUNDO. Con el objeto de ajustar la parcela a las alineaciones oficiales marcadas por el plan, (alineaciones que han sido correctamente detalladas en los planos de parcela aportados al expediente, ajustándose a las alineaciones previstas en la licencia de obras de la fase1 con n.º de expediente [19373/2017](#)) así como dotarla de todos los servicios requeridos para alcanzar la condición jurídica de solar definida en el artículo 186 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, Texto Refundido, la parcela requiere su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante:

1. El afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias .

2. Y el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, de acuerdo al artículo 187 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.

De acuerdo al párrafo anterior, PREVIO A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA deberá garantizarse la ejecución de los servicios de infraestructuras que prevé el documentación obrante en el expediente para que la parcela adquiera la condición de solar (artículo 187 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), **condición indispensable para la viabilidad de las obras solicitadas**, mediante la presentación de:

1. Garantía económica suficiente por el importe íntegro del coste de las obras de urbanización, que de acuerdo al proyecto presentado asciende a la cantidad de 10.440,38 € (GG+BI+IVA INCLUIDO).

2. El compromiso suscrito por el promotor de las obras de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, debiendo incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del





Ayuntamiento de Orihuela

inmueble. (**Compromiso aportado** [2023-E-RE-36455](#))

TERCERO Deberá tenerse en cuenta el estado de la red de saneamiento teniendo en cuenta el informe emitido por la entidad gestora de aguas del municipio que fue tenido en cuenta en la concesión de la licencia de obras de la fase 1 (expediente de licencia de obras [19373/2017](#)), para llevar a cabo las acciones que procedan acordes a derecho.

CUARTO Deberá tenerse en cuenta la autorización emitida por la Dirección General de Carreteras así como la Resolución sobre la ampliación de plazo de la misma. El informe jurídico con carácter previo a la concesión de la licencia deberá valorar la suficiente validez de tales autorizaciones dentro del procedimiento administrativo y si fuera pertinente la solicitud de nueva autorización o la ampliación del plazo de vigencia de la misma. Se adjunta en el anexo I la autorización de carreteras y en el anexo II la autorización de la ampliación de plazo , emitidas por la Dirección General de Carreteras.

QUINTO. PREVIO AL INICIO DE LAS OBRAS, deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES**, extremos estos que deberán ser puestos en conocimiento del Servicio de Disciplina Urbanística a los efectos que procedan:

1.-Deberá presentar 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 con la fecha de visado del mismo, en donde conste certificado** suscrito por redactor del proyecto que exprese con claridad su adecuación al el proyecto básico aportado.

2.-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 visado**.

3.-Deberá justificar cumplimiento de Código Técnico de la Edificación.

4.-Deberá aportar **Estudio de Gestion de Residuos**, suscrito por el promotor de las obras.

5.-Deberá designara a la **Dirección facultativa de las obras y al coordinador de seguridad y salud** de las mismas, extremos estos que deberán ponerse en conocimiento de este ayuntamiento y sin cuyo requisito, no podrán comenzar las obras.

NOMBRE Y APELLIDOS	DESIGNACIÓN	TITULACIÓN	COLEGIO
	Director de la Obra	Arquitecto	





Ayuntamiento de Orihuela

	Director de ejecución material	Arquitecto Técnico	
	Coordinador de Seguridad y Salud	Arquitecto Técnico	

6.-Deberán encontrarse presentadas las siguientes garantías:

- Garantía en **concepto de no menoscabo del entorno urbanístico**, con un importe de **9.426,51 €**.

A los efectos de garantizar su correcta devolución se deberá tener en cuenta:

1º- Las zanjas para las acometidas se ejecutarán y se repondrán de acuerdo a lo previsto en la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS LICENCIAS DE CATAS Y ZANJAS EN BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL, Aprobada por Pleno Municipal de 30 de junio de 2009 y publicada en el B.O.P el 30 de julio de 2009.

“....En los cruces de calzada el ancho de reposición será al menos igual al ancho de la zanja mas 70 cm (35 cm a cada lado de la zanja, que corresponde al ancho de la fresadora mas pequeña conocida), con mezcla AC 8 SURF 35/50 D. Deberá ejecutar fresado previo de 5 cm de espesor, de forma que el posterior vertido de la capa bituminosa no altere la cota de la calzada con respecto al bordillo y al resto de calzada.

- En aceras de anchura igual o inferior a 2 metros se repondrá el pavimento en todo el ancho de la acera y en la longitud de la zanja con pavimento de idénticas características al existente. En caso de no poder encontrar ese pavimento en el mercado o que se afecte a más de un tercio (1/3) de la anchura de acera, se repondrá todo el pavimento por calle completa para evitar diferentes tonalidades o cambio de pavimento. De igual manera se repondrán todos los bordillos afectados. Las baldosas utilizadas serán enteras y de manera que no quede sin reponer ninguna pieza deteriorada por la obra....”.

2º- El acceso peatonal y el rebaje para el acceso de vehículos a la parcela, se ejecutarán de acuerdo al proyecto presentado y teniendo en cuenta lo establecido en la normativa de accesibilidad en el medio urbano, Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Garantía en **concepto de gestión de residuos**, con un importe de **30.707,02 €**.

A los efectos de asegurar su devolución, el poseedor de los residuos de construcción y demolición deberá estar en posesión de la documentación prevista en el **Artículo 5 del Real Decreto 105/2008 (BOE num. 38, de 13/02/08)**, previo a la presentación de la correspondiente solicitud.”””

7º.- Resolución adoptada con fecha 12/02/2022 (Código seguro de verificación: MFOM02SC6E6807C50747EAD05C45) por la Unidad de Carreteras en Alicante. Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana. Ministerio de





Ayuntamiento de Orihuela

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por las que se autoriza a realizar las obras objeto de esta licencia y posterior Resolución autorizando la ampliación de plazo.

8º.- Consta en el expediente la presentación de Fianza por importe de 10.440,38 € para garantizar el coste de las obras de urbanización.

9º.- Con fecha 07/02/2022 la Dirección del Área de Urbanismo emitió informe con Código Validación: 4KCMKZJ75QKM9RF2KCSA674YY.

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, 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.
- 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).
- 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 el Informe Jurídico con Propuesta de Resolución emitido por la Directora del Área de Urbanismo con fecha 09/05/2024 (C.V.: 5AGZZW65732QNW45Z2CRHQA7C)

De conformidad con la delegación de competencias realizada mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de junio de 2023 en el Concejal Delegado de Urbanismo y Planeamiento.





Ayuntamiento de Orihuela

POR MEDIO DEL PRESENTE, DISPONGO:

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

Num. Expte.: 2873/2022

Solicitante: RESIDENCIAL PLAYA FLAMENCA S.L.

C.I.F.: B03313152

Descripción: PROYECTO BÁSICO PARA LOS BLOQUES nº2, nº3, nº4, nº5; VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y 2 PISCINAS DE USO COMUNITARIO PRIVADO

Situación: PARCELA 21 EB1, SECTOR C-1 (PLAYA FLAMENCA)

Técnico Redactor: MANUEL REYES GRAU ADSUAR (ARQUITECTO)

SEGUNDO.- Antes del inicio de las obras deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES PARTICULARES**:

1.-Deberá presentar 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 con la fecha de visado del mismo, en donde conste certificado** suscrito por redactor del proyecto que exprese con claridad su adecuación al el proyecto básico aportado.

2.-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 visado**.

3.-Deberá justificar cumplimiento de Código Técnico de la Edificación.

4.-Deberá aportar **Estudio de Gestion de Residuos**, suscrito por el promotor de las obras.

5.-Deberá designara a la **Dirección facultativa de las obras y al coordinador de seguridad y salud** de las mismas, extremos estos que deberán ponerse en conocimiento de este ayuntamiento y sin cuyo requisito, no podrán comenzar las obras.

6.-Deberán encontrarse presentadas las siguientes garantías:

- Garantía en **concepto de no menoscabo del entorno urbanístico**, con un importe de **9.426,51 €**.
- Garantía en **concepto de gestión de residuos**, con un importe de **30.707,02 €**.

7º.- Condicionantes marcados por la Unidad de Carreteras en Alicante en su Resolución de fecha 12/02/2022 (Código seguro de verificación: MFOM02SC6E6807C50747EAD05C45):





Ayuntamiento de Orihuela

CONDICIONES PARTICULARES

1. Previo al inicio de las obras, el interesado nombrará a un **técnico competente** para la dirección de las obras y lo notificará a la Unidad de Carreteras en Alicante, aportando un teléfono de contacto. Dicho técnico será responsable de la seguridad vial del tramo de la carretera afectado por la ejecución de las obras durante las mismas, y atenderá las indicaciones de esta Unidad.
2. No se podrán iniciar las obras sin que la Unidad de Carreteras en Alicante, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana (Dirección General de Carreteras) haya reconocido de conformidad su **replanteo**. A estos efectos, el interesado avisará a la citada Unidad en el tlf 965 681 761, con una antelación mínima de diez (10) días hábiles, de la fecha que prevea para dicha operación. La Unidad extenderá un acta de conformidad o, en su caso, hará constar los reparos que entienda oportunos, concediendo el plazo necesario para la subsanación. El acta de conformidad del replanteo implicará el permiso definitivo de iniciación de las obras.
3. La Dirección General de Carreteras reconocerá la terminación de las obras. A estos efectos, el interesado avisará a la Unidad de Carreteras en Alicante (teléfono 965 681761) con una antelación mínima de diez (10) días hábiles de la fecha que prevea para dicha operación. La citada Unidad extenderá un **acta de conformidad** o, en su caso, hará constar los reparos que entienda oportunos, concediendo el plazo necesario para la subsanación. El acta de conformidad de las obras implicará el permiso de su uso.
4. Se autorizan las obras solicitadas, referidas a la ejecución de la Fase nº 1 "Modificada": bloque nº 1, 36 viviendas, garajes y trasteros, control de accesos y 1 piscina, de acuerdo con la documentación presentada por el interesado. Por lo que respecta a la implantación de las medidas correctoras acústicas y sistema de drenaje, conforme a la documentación presentada con fecha 30 de abril y 30 de noviembre de 2021.

Cualquier modificación posterior de las actuaciones y obras previstas en la documentación aportada deberá ser informada a la Unidad de Carreteras en Alicante con suficiente antelación para su revisión.





Ayuntamiento de Orihuela

Asimismo, cualquier otro tipo de obra que se precise realizar dentro de las zonas de protección de las carreteras N-332 o que cause afección a las mismas, aunque sean complementarias de las solicitadas, requerirá autorización independiente.

5. Todas las obras de construcción a ejecutar: viviendas, trasteros, garajes y piscina, incluso las inherentes a dichas construcciones tales como depuradoras, registros, casetas y similares, se realizarán fuera de la zona de limitación a la edificabilidad establecida en el artículo 33 de la *Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras*, a partir de la distancia de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima del tronco de la carretera N-332.
6. Las obras correspondientes a la ejecución del sistema de drenaje y la implantación de la barrera acústica deberán ejecutarse de forma simultánea a las obras de construcción del bloque de viviendas y demás construcciones correspondientes a la Fase nº 1 de la promoción y ser finalizadas dentro del mismo plazo, suscribiéndose el Acta de conformidad citada en la condición 3 de esta autorización.

Hay que señalar que lo indicado en el párrafo anterior es un requisito previo a la declaración de habitabilidad de las viviendas para su uso residencial, por lo que se significa que su incumplimiento supondría la apertura del correspondiente expediente sancionador.

7. Por lo que respecta a la medida de protección acústica propuesta, se construirá fuera de los terrenos titularidad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), a las distancias indicadas en plano aportado denominado: "*Acotación y Coordenadas UTM de Pantalla Acústica, vallado cierre parcela y línea blanca arcén*" y plano "*Pantalla Acústica. Detalles*" fechado en noviembre de 2021, y a las cotas correspondientes al plano remitido con fecha 30 de noviembre de 2021.

Asimismo se advierte que en caso de superarse los umbrales del ruido marcados por la legislación vigente, las medidas complementarias o nuevas medidas a adoptar para su adecuación, deberán ser proyectadas y ejecutadas por el promotor de las obras, los titulares de la parcela urbanizada o subsidiariamente el Ayuntamiento de Orihuela.

8. La conservación y el mantenimiento de los sistemas de drenaje, cunetas, imbornales y colectores, pantalla acústica y terreno colindante con los terrenos titularidad del Estado,





Ayuntamiento de Orihuela

15. El petionario/promotor de la obra es el responsable de cualquier daño o perjuicio que con motivo de la ejecución de las obras puedan ocasionarse a la carretera N-332, zonas de protección o a terceros, quedando obligado a repararlos o indemnizarlos por su cuenta. procedentes de la carretera, cunetas, obras de desagüe o saneamiento de la carretera N-332.

Tampoco se deberán producir aportes o vertidos de aguas pluviales procedentes de la parcela a la plataforma de la carretera, obras de drenaje o cunetas, ni encharcamientos dentro de las zonas de protección de la carretera N-332. En caso contrario, deberá ejecutarse con cargo a los citados responsables de su mantenimiento y conservación.

16. Esta autorización es válida por el plazo de 18 meses, contados a partir de la notificación de la concesión de la autorización. Transcurrido este plazo, esta autorización no tendrá validez ni efecto, salvo que previamente se haya solicitado y obtenido la correspondiente ampliación de plazos. Para ello, se recomienda al interesado que solicite la ampliación de plazo con una antelación de tres (3) meses respecto del vencimiento del plazo inicial, al amparo de los artículos 20 y 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en los puntos 1 y 3 del artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual regula la ampliación de plazos tal y como se transcribe a continuación:

"1.- La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.

(...)

3.- Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al proceso."

CONDICIONES GENERALES

1. La autorización se otorga a reserva de las demás licencias y autorizaciones necesarias, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo los derechos preexistentes sobre los terrenos o bienes. No supondrán en ningún caso la cesión del dominio público, ni la asunción por la Administración General del Estado de responsabilidad alguna respecto del titular de la autorización o de terceros.

2. El titular de la autorización es el responsable de la seguridad vial en el tramo afectado por las obras durante su ejecución, por lo que asume la colocación y disposición de todos los elementos de señalización y balizamiento de las obras que sean precisos conforme a la normativa vigente para las carreteras del Estado, así como la responsabilidad ante





Ayuntamiento de Orihuela

reclamaciones patrimoniales o de cualquier índole motivados por accidentes de tráfico que tengan relación con la ejecución de las obras autorizadas.

3. Las obras o instalaciones autorizadas se iniciarán y finalizarán dentro de los plazos que determina la propia autorización.
4. Las obras se inspeccionarán por la Dirección General de Carreteras. El personal afecto a la vigilancia y conservación de la carretera cuidará del cumplimiento de estas condiciones, debiendo el interesado presentarlas siempre que le sean reclamadas, y acatar las órdenes que le sean transmitidas. Asimismo, el citado personal podrá inspeccionar en todo momento el estado de las obras, y señalar las reparaciones o modificaciones que, en su caso, deban realizarse, quedando obligado el interesado a ejecutarlas en el plazo que se le señale.
5. Las obras se ejecutarán según el proyecto presentado, en su caso, y las condiciones impuestas en la autorización, sin interrumpir ni dificultar la circulación por la carretera.
6. Si el Ministerio de Transportes, Movilidad y agenda Urbana apreciara desviaciones respecto de las condiciones impuestas en la presente autorización, dictará, de conformidad con el artículo 35 de la *Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras*, el acuerdo de paralización de las obras o de suspensión de los usos no autorizados, pudiendo solicitar el auxilio de la fuerza pública para su notificación.

La adopción de las oportunas resoluciones se hará sin perjuicio de las sanciones y de las responsabilidades de todo orden que resulten procedentes.
7. El titular de la autorización que se otorgue deberá reponer, a su cargo, los elementos de la carretera que resulten dañados por la ejecución de las obras, restituyéndolos a las condiciones anteriores de seguridad, funcionalidad y aspecto.
8. La autorización que se otorgue producirá efectos mientras permanezca el objeto determinante de su otorgamiento, y será transmisible previa notificación a la Dirección General de Carreteras del cambio de la titularidad.
9. La Dirección General de Carreteras podrá, en cualquier momento, modificar o suspender temporal o definitivamente la autorización si resultara incompatible con normas aprobadas con posterioridad, produjera daños en el dominio público, impidiera su utilización para actividades de interés público o, como consecuencia del planeamiento de las carreteras estatales, así se requiriera para su ampliación, mejora o desarrollo.





Ayuntamiento de Orihuela

10. El procedimiento para modificar o suspender la autorización se iniciará de oficio o a instancia de parte, y será instruido por los Servicios competentes de la Dirección General de Carreteras. En todo caso, y antes de elevar la propuesta de resolución, se dará audiencia a los afectados con el fin de que puedan formular cuantas alegaciones convengan a sus derechos. Corresponderá al Director General de Carreteras la resolución del expediente.
11. La Administración se reserva el derecho de dejar sin efecto la autorización que se otorgue en el momento en que se demuestre el incumplimiento de las condiciones impuestas o la declaración inexacta de los datos comunicados.
12. En caso de que las instalaciones objeto de la autorización que se otorgue fueran dañadas o afectadas por obras de construcción, ampliación u otras, o por trabajos de conservación y explotación, deberán ser repuestas o trasladadas y a su cargo por el solicitante.

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

- A) Sometimiento de las obras a las alineaciones y rasantes que figuran en el Planeamiento vigente.
- B) 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.
- C) 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.
- D) Fijar los plazos de inicio, y de terminación de las obras, de conformidad con lo establecido en el artículo 244 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 y en el proyecto técnico presentado en los siguientes términos:
 - (6 meses) para iniciar las obras.
 - (36 meses) para terminarlas, según proyectoTranscurridos dichos plazos, caducará la licencia, previa audiencia del interesado.
- E) El promotor deberá instalar y mantener, durante el tiempo que duren las obras un cartel informativo, ajustándose al modelo facilitado por este Ayuntamiento.
- F) Advertir que la presente Licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.
- G) 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





Ayuntamiento de Orihuela

- H) 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.
- I) 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).
- J) 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.
- K) Las obras a realizar a pie de calle, serán de exclusiva cuenta del Promotor, en todo caso.
- L) 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.
- M) La persona promotora manifestará en la declaración responsable disponer de documento expedido por las compañías y entidades suministradoras que acredite la disponibilidad de suministro definitivo o de haber abonado los derechos de acometidas generales y que dichos servicios están en disposición de ser contratados, o cualquier otro medio que permita dejar constancia de ello. En todo caso hará referencia a los servicios de agua de consumo humano y suministro de energía eléctrica y si dispusiese de ellos, además, el de gas, energía térmica o cualesquiera otros.
- N) Deberá cumplir el compromiso presentado en la licencia de obras, 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 (artº 187 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.)

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) y a la Oficina Técnica de Urbanismo, Delineación y Cartografía (351), todo ello a los efectos oportunos.

SEXTO.- Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternatively, 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





Ayuntamiento de Orihuela

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

