

SU/MJI

EXP. Nº 7365/2022

NOTIFICACIÓN

Le notifico que con fecha 10 de septiembre de 2022 y CSV 6ER5NP5CGMRSGLG4JAN3NNWKX por el Director General de Urbanismo, Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas ha sido dictada Resolución del tenor literal siguiente:

"Visto el informe con propuesta de resolución, emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla con fecha 8 de septiembre de 2022 y CSV 57AWC34C2727NJGJE4JTWRLWP que, en lo que aquí interesa, **DICE:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, el funcionario que suscribe emite INFORME que se deducirá de los siguientes

HECHOS

Consta en el expediente solicitud que se expresa

PROMOTOR	TECNOMED 24-47 SL B73696619
REPRESENTANTE	JOSE MANUEL MARTINEZ IMBERNON 48341996K
FECHA DE REGISTRO	04/02/2022 18:13
NÚMERO DE REGISTRO	2022-E-RE-6424

TIPO DE ACTUACIÓN	Obras, Edificaciones, Instalaciones
ASUNTO	construcción de 22 viviendas, piscina y sótano para garaje y trasteros (Fase V) en calle Pego nº 11, parcela R-11, sector 27 La Coronelita

Que se llevará a cabo en el siguiente emplazamiento:

REFERENCIA CATASTRAL	8642906XH9084S99990J
LOCALIZACIÓN	calle PEGO nº 11, parcela R-11, sector 27 LA CORONELITA, de TORREVIEJA (Alicante),

De acuerdo con el siguiente proyecto técnico:

Autor	ANTONIO CAMPOS VILLANUEVA
Colegio Oficial	COACVA
Número Colegiado	13077
Algoritmo	SHA-512
CSV/HASH	600e135ddaf5ab100edfbcfb9faa0fe8f57e0c297ddd3cce 63314cfed66b26148eacf84dbfb1916deaed0b864191e0 95b77bf819e103464a6b4c16cb7d71975d

ANTECEDENTES

Consta en el expediente informe emitido por la Arquitecta Municipal, Dña. Ana María Gil Ferrández de fecha 8 de septiembre de 2022 y con CSV A6YGRMSGZZ96KYHCR4SXZDWT2 que, en lo que aquí interesa, DICE:

VIVIENDAS

- Clasificación del suelo:** URBANO. **Zona:** Sector 27 “La Coronelita”

Estudio de Detalle de la parcela R-6 del P.P. La Coronelita. Publicado en el BOPA N°70 EL 10/04/2014.

Condiciones de edificabilidad:

	S/Normas	Exp 55/13	EXP 159/13	EXP 236/17	EXP 23627/2020	RESTO
Tipología	AS/AP/AL	AL	AL		AL	
Parcela min.	400m2	12.501m2	12.501m2	12.501m2	12.501m2	
Ocupación max	40% 4.894,04m2	80,42m2	321,68m2	424,30 m2	424,30m2	3.643,34m2
Volumen max	7.078m2	160,84m2	634,84m2	804,20m2	804,20m2	4.673,92m2
Altura max	2P 7m	2P	2P	2P	2P	
Fachadas enfrentadas	6m			>6m	>6m	
Distancia testeros	3m			-----		
Retranqueo calle	3m	3m	3m	3m	3m	
Retranqueo linde	3m	3m	3m	3m	3m	
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
Nº max viviendas	106 ud.	2	8	10	10	
Alineaciones y rasante	Ver planos	-----	-----	-----	-----	



	S/Normas	S/ Proyecto	RESTO	Observaciones
Tipología	AS/AP/AL	AL		CUMPLE
Parcela min.	400m2	12.501m2		CUMPLE
Ocupacion max	40% 4.894,04m2	1.046,46m2	2.596,88m2	CUMPLE
Volumen max	7.078m2	1.779,71m2	2.894,21m2	CUMPLE
Altura max	2P 7m	2P		CUMPLE
Fachadas enfrentadas	6m	>6m		CUMPLE
Distancia testeros	3m			CUMPLE
Retranq calle	3m	3m		CUMPLE
Retranq linde	3m	3m		CUMPLE
Uso	Residencial	Residencial		CUMPLE
Nº max viviendas	106 ud.	22		CUMPLE
Alineaciones y rasante	Ver planos	-----		CUMPLE

¿Coinciden las superficies y dimensiones reales con las de proyecto? SI

Vados: CUMPLE

Cerramiento de parcela: CUMPLE

Deberá justificar el cerramiento de parcela, pues la altura máxima de la parte opaca del cerramiento de parcela no podrá exceder de 1,20m.

Aparcamientos: CUMPLE

22 viviendas con 35 plazas

La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40m lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

- **DC-09 Aparcamientos.**

Legislación sectorial, Costas, Puertos etc. CUMPLE

Aprovechamientos extraordinarios. Art. 53.3.2 P.G.O.U. CUMPLE

Condiciones de composición. Art. 55 del P.G.O.U. CUMPLE

- Cuerpos volados. Art. 55.1.1.
- Cubiertas. Art. 55.1.2.
- Alojamiento de aprovechamientos marginales. Art. 55.1.3.
- Envolvente del edificio. Art. 55.2.1.
- Composición estética. Art. 55.3.2.a.
- Uniformidad de alturas. Art. 55.3.2.b.
- Estética libre. Composición arquitectónica. 55.3.3.b.
- Decoro y conservación. Art. 55.4.



Ordenación singular y estudios de detalle. Art. 57. P.G.O.U. NO PROCEDE

- Fachadas en retranqueo. Art. 57.3.
- Calles particulares. Art. 57.4.
- Fachadas en ángulo. Art. 57.5.
- Fachadas opuestas. Art. 57.6.

Compatibilidad de usos. Art. 51. P.G.O.U. CUMPLE

Decreto 65/2019, de 26 de Abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos. Cumple.

- Accesibilidad en la edificación.
- Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales.

Habitabilidad residencial. CUMPLE

- P.G.O.U. Art. 56.1
- Ley 38/1999 de Ordenación de la vivienda. (LOE)
- Ley 8/2004 de la vivienda de la Com. Valenciana.
- Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. (LOFCE)
- DC/09 Decreto 151/2009 "Exigencias Básicas de Diseño y Calidad en edificios de vivienda y alojamiento".
- Orden 07/12/2009 "Desarrollo del Decreto 151/2009".
- Decreto 65/2019 "Accesibilidad en la edificación y en los espacios urbanizados."

Edificios de vivienda DC/09. CUMPLE

Condiciones de Funcionalidad

La vivienda

- Art.1. Superficies útiles mínimas.
- Art.2. Relación entre los distintos espacios.
- Art.3. Dimensiones lineales.
- Art.4. Circulaciones horizontales y verticales
- Art.5. Equipamiento.

El edificio

- Art.6. Circulaciones horizontales y verticales.
- Art.7. Patios del edificio.
- Art.8. Huecos de servicio.
- Art.9. Huecos exteriores.
- Art.10. Aparcamientos.
- Art.11. Locales del edificio.

Condiciones de Habitabilidad

La vivienda

- Art.12. Iluminación natural.
- Art.13. Ventilación.

El edificio

- Art.14. Iluminación natural.
- Art.15. Ventilación.



Rehabilitación

- Art.24. Aplicación.
- Art. 25. Circulaciones horizontales y verticales del edificio.
- Art.26. Documentos reconocidos.

Justificación DB-CTE-SI Seguridad en caso de incendio. CUMPLE

Justificación Urbanística: SI

Servicios Urbanísticos:

- Asfaltado de calle: SI
- Encintado de acera: SI
- Alumbrado público: SI
- Energía eléctrica: SI
- Red de alcantarillado: SI
- Suministro de agua: SI

¿Edificio afectado por servidumbres? NO

RD 105/2008 Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
PRESENTADO.

CONCLUYENDO: Informe: Favorable del proyecto básico.

A los que resultan de aplicación los siguientes **FUNDAMENTOS DE DERECHO:**

Normativa de Aplicación.

E S T A T A L

- Ley 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado. Ley de Ordenación de la Edificación
- Real Decreto 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda. Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1000/2010. 05/08/2010. Visado Colegial Obligatorio.
- Real Decreto 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia. Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.



- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- [Real Decreto 235/2013](#), de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 604/2006, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

AUTONÓMICA

- 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.
- Ley 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de La Edificación (LOFCE).
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Decreto 65/2019, de 26 de Abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana
- Ordenanza de Obras y Servicios

Y específicamente, la siguiente:

- Artículos 232 y siguientes 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.
- Artículos 27 y siguientes de la Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat, de la Ordenación y Fomento de la Calidad de Edificación.(LOFCE)
- Artículo 6.3.a) del Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo
- Artículos 18 y siguientes del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 12 de junio de 2000



Consideraciones Jurídicas.

De la documentación obrante en el expediente se deduce su **adecuación a las determinaciones urbanísticas** establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las normas urbanísticas en ellos contenidas, así como la existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

Competencia.

Es competente para su resolución la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y, por delegación de ésta (según acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 30 de abril de 2020) al Director General de Urbanismo, Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas.

Atendiendo que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, y en armonía con la documentación que se acompaña, **HE RESUELTO:**

PRIMERO. Conceder licencia de obras a TECNOMED 24-47 SL, **para la construcción de 22 viviendas, piscina y sótano para garaje y trasteros (Fase V) en calle Pego nº 11, parcela R-11, sector 27 La Coronelita con referencia catastral 8642906XH9084S99990J**, según proyecto redactado por el técnico, ANTONIO CAMPOS VILLANUEVA, con sujeción a las siguientes **CONDICIONES GENERALES:**

1. El titular de la licencia se compromete a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y a incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, por lo que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o se inscriban.
2. La licencia concedida bajo el epígrafe 1, se concede dejando a salvo los derechos de propiedad y sin perjuicio de terceros, y con sujeción a las condiciones generales de aplicación.
3. En el caso de tratarse de obras de nueva planta o vallado de solares, antes de iniciar las obras, deberá obtener la tira de cuerdas en el acta de replanteo de comienzo de las obras, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44.2 del P.G.O.U. de este Municipio, **así como comunicar a este Ayuntamiento el inicio de las mismas.**
4. Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán respetar todos los servicios públicos (alcantarillado, alumbrado, pavimentación, etc.), incluidos los rótulos de nombres de las calles.



5. Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán ejecutar las aceras de la Zona I, "casco actual", según delimitación del P.G.O.U. de Torrevieja, baldosas de granito gris urbano, de 40 x 60 cm. Y 4 cm. de espesor, con baldosas de 20 x 20 cm. abujardado en los pasos de peatones.
6. Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán, en virtud del artículo 31 del P.G.O.U., garantizar la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que falten o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obras, para que la parcela adquiera la condición de solar.
7. Para verificar esta obligación, al finalizar las obras de edificación, la parcela deberá contar con todos los servicios de infraestructuras en perfectas condiciones, incluido vados reglamentarios y rótulos con nombre de las calles, cuando se trate de edificios en esquina.
Antes de iniciar las obras de construcción o restauración de los servicios públicos deberá comunicarlo al Área de Infraestructuras, Proyectos y Servicios Básicos.
8. Las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán llevarse a cabo por empresa de construcción que esté en posesión del documento de calificación empresarial.
9. Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán adoptar las medidas de seguridad sobre la vía pública previstas en los vigentes Reglamentos.
10. Será absolutamente necesario ejecutar un vallado de obra acorde a la Ordenanza de Fomento de la Calidad en el Medio Urbano, artículos 73 a 76, que podrá consultar en la página web del Ayuntamiento (www.torrevieja.es).
11. Las edificaciones sitas en zonas dotadas del servicio de alcantarillado, deberán realizar la conexión a la red correspondiente.
12. En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, deberá aportarse certificado de desratización que acredite que ésta se ha producido con 15 días de antelación a la demolición. Los derribos no podrán ejecutarse en el período comprendido entre los días quince de junio a quince de septiembre, ambos inclusive.
13. Una vez obtenida la correspondiente licencia, al comienzo de la obra y durante todo el tiempo de ejecución de la misma, quedará expuesto en sitio visible desde la vía pública y a una altura no mayor del primer forjado, un cartel de identificación de la obra conforme a lo dispuesto el artículo 46.3 del P.G.O.U.
14. En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, el plazo de ejecución de la obra a efectos de caducidad de la licencia es de veinticuatro meses, contados desde la concesión de la misma, mediante la presentación del correspondiente proyecto básico. También caducará la



licencia a los seis meses de la inactividad contados desde su concesión o desde la interrupción de las obras, en iguales condiciones.

SEGUNDO. Aprobar las siguientes liquidaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Licencias Urbanísticas que ascienden a:

Tributo	Denominación	Base imponible	Tipo	Importe	Fecha de pago
Tasa	LICENCIA URBANÍSTICA	4.909,20 €	100%	4.909,20 €	04/02/2022
Tasa	LÍNEAS Y RASANTES	17,50 €	100%	17,50 €	04/02/2022
Impuesto	ICIO	1.161.650 €	4%	46.466 €	07/04/2022
TOTAL				51.392,70 €	

TERCERO. Se hace constar que este Ayuntamiento no autorizará el inicio de las obras hasta la presentación y revisión técnica del correspondiente **proyecto de ejecución**, que deberá justificar los siguientes extremos:

P I S C I N A

Plan General De Ordenación Urbana	Cumple
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-30	A justificar en el P.E.
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-31	A justificar en el P.E.
Instrucción De Hormigón Estructural Ehe-08	A justificar en el P.E.
R.D. 742/2013 Criterios Técnico sanitarios	A justificar en el P.E.
Esquema Unifilar	A justificar en el P.E.
R.D. 314/2006. Código Técnico De La Edificación	A justificar en el P.E.
RD 105/2008 sobre producción y gestión de los residuos de construcción y demolición	A justificar en el P.E.
Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006	A justificar en el P.E.

Real Decreto 1053/2014, (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos». A justificar en el P.E.

Justificación DB-CTE-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. A justificar en el P.E.

Justificación DB-CTE-SE Seguridad estructural. A justificar en el P.E.

Justificación DB-CTE-HE Ahorro energético. A justificar en el P.E.

Justificación DB-CTE-HS Salubridad. A justificar en el P.E.

Justificación DB-CTE-HR Protección frente al ruido. A justificar en el P.E.

RITE. RD. 1027/2007 Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios. A justificar en el P.E.



REBT. RD. 842/2002 Reglamento Electrotécnico para baja tensión. A justificar en el P.E.

RD 47/2007. Certificado de eficiencia energética. A justificar en el P.E.
Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones. R.D. Ley 1998. R.D. 401/2003. A justificar en el P.E.

Informe de AGAMED sobre los servicios de Red de alcantarillado y Suministro de agua. **A justificar en el P.E.**

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 adquiriera la condición de solar mediante la presentación de aval bancario o fianza por la cantidad de 19.747€. **A justificar en el P.E.**

Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006. A justificar en el P.E.

CUARTO.- Comunicar el presente Decreto al Área de Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas.

QUINTO. Notificar el presente Decreto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, a los interesados que se relacionan:

- TECNOMED 24-47 SL.”

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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



