



D^a MARÍA DOLORES MIRA GALVAÑ
Rep. TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU
lola.mira@taylorwimpey.es

NOTIFICACIÓN

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JGL/2024/37	La Junta de Gobierno Local

Mediante la presente se le notifica que en la sesión ordinaria celebrada el 1 de octubre de 2024 se adoptó, por unanimidad, el siguiente acuerdo:

“2º LICENCIA DE OBRA COMPLEMENTARIA DE EDIFICACIÓN DE LA LICENCIA CONCEDIDA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN FECHA 28/08/2007 (EXP. 32/2007). APROBACIÓN, SI PROCEDE. Expediente 2332/2023.

Se da cuenta de la propuesta formulada por la Alcaldía sobre el epígrafe que precede:

“1º.- Doña MARÍA DOLORES MIRA GALVAÑ, en nombre y representación de TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU, **solicita MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA AUTORIZADA nº 33/2007**, concedida por la Junta de Gobierno Local en fecha 28/08/2007 a favor de TAYLOR WOODROW DE ESPAÑA, SAU, para la construcción de 105 viviendas, garajes, trasteros, urbanización y piscina.

2º.- Se comprueba que TAYLOR WOODROW DE ESPAÑA, SAU y TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU tienen el mismo CIF: A07248206.

3º.- Se comprueba que los plazos para la ejecución de la edificación autorizada en la licencia de Obra Mayor nº 33/2007, no se han cumplido y no consta en este Ayuntamiento caducidad expresa de la misma.

4º.- Consta en el expediente renuncia del director de obra, D. Emilio Vicedo Ortiz, de fecha 07/01/2013; y renuncia del director de ejecución y control de calidad: D. Luis Gomis Tomás y D. José Luis Pérez Molina, de fecha 22/01/2013. Por ello, es necesario el nombramiento de nueva Dirección Facultativa.

5º.- Las obras están iniciadas y paradas desde aproximadamente el año 2009, según se observa del comparador de cartografía del Visor Cartográfico de la GVA. Existe en la parcela una construcción correspondiente a una ‘caseta’ que se pretende demoler. Esta autorización de demolición está siendo tramitada en expediente independiente, nº 1634/2024, pendiente de tramitación y resolución.

6º.- Con fecha **27/06/2024** se informa favorablemente, por parte de la Arquitecta municipal, la concesión de la **licencia complementaria** para llevar a cabo la construcción de 72 viviendas, garaje, trasteros, urbanización interior con piscina y obras de urbanización del vial**, MODIFICADO DE LA LICENCIA EXPEDIENTE 33/2007**, situado en la Manzana MC-1.a de Alenda Golf con **referencia catastral**: 3289402YH0438N0001GJ, bajo ciertas condiciones técnicas, las cuales se transcribirán en la parte resolutive**.**

Consta en el expediente **compromiso del promotor de no utilizar la edificación**





hasta la conclusión de las obras de urbanización, de fecha 26/06/2024.****

7º.- Con fecha 27/06/2024 se informa favorablemente, por parte de Ingeniero Técnico de Obras Públicas municipal, el proyecto de urbanización del vial MC-1c. Indicando que para garantizar la reposición o posibles daños ocasionados en los servicios urbanos se considera fijar la **garantía de 212.007,04€**, correspondiente al afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias (artículo 181.1 del TRLOTUP).

8º.- Con fecha 09/07/2024, por parte del Ingeniero Industrial municipal se emite informe favorable sobre proyecto de apertura de garaje, indicando que:

"PRIMERO.- El proyecto de APERTURA DE GARAJE CON TRASTEROS PARA PROYECTO DE 72 VIVIENDAS, se ajusta a las determinaciones del planeamiento y legislación aplicable.

SEGUNDO.- El proyecto justifica el cumplimiento de la normativa vigente de la edificación e instalaciones eléctricas, por lo que se considera formalmente correcto.

En base a lo expuesto informo favorablemente sobre el Proyecto de APERTURA DE GARAJE CON TRASTEROS PARA PROYECTO DE 72 VIVIENDAS, redactado por el proyectista D. Gerardo Sánchez Quesada."

9.- Con fecha 26/07/2024, se emite por parte de la Tesorera municipal que *"la empresa TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, S.A.U.- con CIF A07248206 ha hecho entrega al Ayuntamiento de Monforte del Cid mediante Aval de BANKINTER, S.A. de doscientos doce mil siete euros con cuarenta y siete céntimos (212.007,47€) correspondiente a la garantía definitiva del Expediente 2332/2023 "MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA AUTORIZADA nº 33/2007, concedida por la Junta de Gobierno Local en fecha 28/08/2007 a favor de TAYLOR WOODROW DE ESPAÑA, SAU, para la construcción de 105 viviendas, garajes, trasteros, urbanización y piscina."*

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO. – DEL AFIANZAMIENTO Y DEL COMPROMISO DE NO UTILIZAR LA EDIFICACIÓN

El 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 - en adelante TRLOTUP - establece que:

"las parcelas que no tengan la condición de solar para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación, mediante el afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias 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.

La licencia urbanística que autorice la simultaneidad estipulará tal condición para su eficacia, que se hará también constar en las escrituras de obra nueva que se otorguen y en las inscripciones que se practiquen."

Por ello, tal como indican los informes técnicos, la presente licencia de obra queda condicionada a que **no se puedan utilizar las edificaciones hasta que se concluyan todas las obras de urbanización**. Consta en el expediente compromiso del promotor de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, de fecha 26/06/2024; así como el informe de la tesorera indicando que consta en el Ayuntamiento aval de doscientos doce mil siete euros con cuarenta y siete céntimos (212.007,47€).

SEGUNDO. - LA ACTIVIDAD DE LOS GARAJES





Tal y como establece el artículo 28 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación - en adelante LOFCE -, la licencia municipal de edificación tiene el carácter de **RESOLUCIÓN ÚNICA**, y llevará implícita la concesión de las restantes licencias que pudieran corresponder. Cuando esta licencia comprenda actos, operaciones o actividades que requieran la obtención de autorización ambiental integrada, licencia ambiental o licencia de apertura en espectáculos públicos o actividades de pública concurrencia, la administración verificará en un mismo procedimiento el cumplimiento de la normativa urbanística y la derivada del resto de la legislación sectorial.

No obstante, en los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes y siempre y cuando estos estén vinculados exclusivamente en sus respectivas viviendas o sirvan a los propietarios o arrendatarios de estas o de los locales del propio edificio, la **Licencia Municipal de Edificación llevará implícita la concesión de la licencia de actividad de los garajes**, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la legislación específica de actividades clasificadas**, debiendo comprobar el Ayuntamiento que el proyecto cumple con la normativa aplicable a los garajes**, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de ocupación.

Por lo que, visto en el informe favorable del Ingeniero Industrial municipal, de fecha 09/07/2024, a la concesión de la licencia de actividad de los garajes, la presente licencia municipal de edificación lleva implícita la concesión de actividad de los garajes.

10.- Consta en el expediente informe de la Técnico de Administración General en fecha 13/09/2024.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 232.b 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 relación con el artículo 9 de la Ordenanza General Reguladora del procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales (BOPA nº 236, de 12/12/2011), las obras estarán sujetas a licencia.

Corresponde a la Junta de Gobierno la concesión de la licencia, por delegación de la alcaldía mediante Decreto 750 de fecha 21/06/2023 y conforme a lo establecido en el artículo 21.1 q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En su virtud, la Alcaldía realiza la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

PRIMERO. - OTORGAR LICENCIA DE OBRA COMPLEMENTARIA DE EDIFICACIÓN a favor de **TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU con CIF: A07248206**, para la construcción de 72 viviendas, garaje, trasteros, urbanización interior con piscina y obras de urbanización del vial, **MODIFICADO DE LA LICENCIA EXPEDIENTE 33/2007**, situado en la Manzana MC-1.a de Alenda Golf. Referencia Catastral: **3289402YH0438N0001GJ**.

El presupuesto de ejecución material (**PEM**) es de **6.063.840,00€**, con arreglo a la documentación técnica aportada, que queda incorporada a la licencia urbanística como condición material de la misma, redactada por el técnico D. Gerardo Sánchez Quesada, con Nº de colegiación 7.873, del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana - Colegio Territorial De Arquitectos De Alicante.

La presente licencia se concede con arreglo a la documentación técnica aportada y bajo las siguientes **CONDICIONES**:

A. Se mantienen las condiciones establecidas en la licencia que se pretende modificar: **Licencia de Obra Mayor nº 33/2007**.





2. Con **CARÁCTER PREVIO Y NECESARIO AL INICIO DE LAS OBRAS** deberá presentarse en el Registro General Municipal la siguiente documentación:

1. Proyecto de Ejecución suscrito por técnico competente debidamente visado, incluyendo Plan de control de calidad adaptado al Decreto 10/2023.
2. Nuevo nombramiento de la dirección facultativa.
3. Modificado de proyecto de instalación eléctrica de urbanización, zonas comunes y garaje.
4. Modificado de proyecto de instalación eléctrica de un garaje particular.
5. Modificado de proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
6. Modificado de proyecto de instalación de gas natural de edificio viviendas, zonas comunes y garaje.
7. Modificado de proyecto de fontanería y saneamiento de urbanización de viviendas, zonas comunes y garaje
8. Modificado de proyecto de instalación de agua caliente sanitaria por energía solar de una urbanización de viviendas.
9. Documento de calificación empresarial del constructor.
10. En el supuesto de ser necesaria la utilización de grúa se adjuntará plano de ubicación y copia de **póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000€**, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje. Una vez instalada se aportará certificado acreditativo de su correcta instalación y estado de conservación y funcionamiento.
11. Acta de replanteo suscrita por el promotor, dirección facultativa y constructor, con la identificación de todos los agentes de la edificación intervinientes, indicando fecha de inicio previsto de las obras.

3. La dirección facultativa de las obras se responsabiliza de la suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la Licencia de edificación y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes, y en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente (artículo 19.1.c de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación).

Todo ello sin perjuicio y dejando a salvo lo específicamente regulado en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y Aguas Residuales.

4. Infraestructuras:

AGUA POTABLE:

Dispone de red de abastecimiento, se ejecutará la acometida conforme a las indicaciones de la compañía gestora.

RED DE SANEAMIENTO:

Se conectará a la acometida existente en la parcela. Emitiéndose informe por parte del técnico director de las obras que confirme la idoneidad de esta acometida o se ensayará con cámara de TV para comprobar su estado.

En caso de ser necesaria una acometida nueva se ejecutará conforme a las indicaciones de la empresa





concesionaria del servicio.

No se verterán al saneamiento aguas precedentes de cubiertas, parcela o desagüe de piscinas.

En caso de ser necesario la retirada provisional del alumbrado se realizará por parte del promotor según las indicaciones de la oficina técnica.

**ALUMBRADO PÚBLICO Y
BAJA TENSIÓN:**

En la fachada se instalará una caja general de protección panelable de las características homologadas por la Compañía, para posibilitar que las líneas subterráneas BT puedan acceder en su día a la parcela.

TELECOMUNICACIONES:

Se conectará a la acometida existente.

PAVIMENTACIÓN:

La parcela dispone de pavimentación para tráfico, tanto peatonal como rodado.

ALINEACIÓN:

La alineación es la existente.

RASANTE:

La alineación es la existente.

5. La presente licencia de obra **queda condicionada a la no utilización de las edificaciones hasta que se concluyan todas las obras de urbanización.**

6. Una vez concluida la construcción y previo a su ocupación se solicitará a este ayuntamiento **la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones**, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en materia de ordenación y calidad de la edificación.

El incumplimiento de las condiciones señaladas conllevará que la presente licencia no surta efectos.

SEGUNDO. - Para garantizar la reposición o posibles daños ocasionados en los servicios urbanos se considera fijar la garantía de **212.007,47€**, correspondiente al afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización necesarias (artículo 187.1 del TRLOTUP).

TERCERO. - El plazo de ejecución de las obras para la construcción de 72 de viviendas, garajes y trasteros se fija en **6 meses para iniciarlas y 24 meses** para terminirlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses. Los plazos se contarán desde la fecha de otorgamiento de la licencia.

El **plazo previsto para la ejecución de las obras de urbanización del viario es de 4 meses** a partir de la firma del Acta de Comprobación de Replanteo. El plazo de garantía será de un año a partir de la fecha de firma del Acta de recepción de las obras.

El transcurso de los plazos señalados conllevará la caducidad de la licencia en los términos establecidos 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 artículo 22.4 de Ordenanza reguladora del otorgamiento de licencias

CUARTO. - Aprobar la **liquidación provisional** en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras por importe de 36.769,95€ (1.267.929,50€ x 2,9%) y por la tasa por licencias urbanísticas por importe de 16.483,08€ (1.267.929,50€ x 1,3%). Lo anterior se entiende sin perjuicio de la liquidación definitiva que resulte a la vista de lo realmente ejecutado.





QUINTO. - La presente licencia municipal de edificación lleva implícita la concesión de actividad de los garajes.

SEXTO. - La licencia urbanística se otorga dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.

SÉPTIMO. - Notificar la presente al interesado.

OCTAVO. - **Dar traslado al Archivo** del Ayuntamiento de Monforte del Cid para dejar copia de esta resolución, de licencia complementaria, en la Licencia de Obra Mayor original nº 33/2007, concedida por la Junta de Gobierno Local en fecha 28/08/2007 a favor de TAYLOR WOODROW DE ESPAÑA, SAU."

Lo que notifico a Vd., para su conocimiento y efectos, significándole que contra el presente acuerdo, que pone fin la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la práctica de la notificación.

Asimismo, se podrá interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante la Alcaldía, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación. Este recurso se entenderá desestimado, si en el plazo máximo de un mes, no se ha notificado resolución.

En el caso de interponer recurso previo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto o se haya producido su desestimación por silencio. El plazo para interponer el recurso contencioso-administrativo será de dos meses, contados desde el día siguiente a aquél en que se notifique la resolución expresa, o de seis meses, en caso de desestimación presunta.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Monforte del Cid, en la fecha reseñada en la firma digital.

**EL SECRETARIO
ALEJANDRO CLEMENTE MARTÍNEZ**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

