

NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 5053/2022

Notificación al Interesado

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: JOSE FRANCISCO BERNA SALA

Fecha de iniciación: 22/09/2022

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
5053/2022	La Junta de Gobierno Local	30/01/2023

RESOLUCIÓN

CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 2)

PRIMERO. Con fecha 21 de septiembre de 2022 y registro de entrada 2022-E-RE-5264 fue presentada solicitud de licencia municipal de edificación formulada por D. JOSÉ FRANCISCO BERNA SALA actuando en representación de la mercantil ACTIVA ESTATE MANAGEMENT, S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 2), en la parcela situada en AVDA. RECORRAL esq. C/LAGUNA DE GALLOCANTA esq. C/LAGUNA DE RUIDERA, PARCELA 8.1, SN/1 "LA BERNADA", de esta localidad.

SEGUNDO. Con fecha 10 de enero de 2023 se emitió informe de los Servicios Técnicos Municipales en sentido favorable en relación a la concesión de la licencia de edificación para la realización de la obra consistente en la CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 2), en la parcela situada en AVDA. RECORRAL esq. C /LAGUNA DE GALLOCANTA esq. C/LAGUNA DE RUIDERA, PARCELA 8.1, SN/1 "LA BERNADA", de Rojas [CSV: 3JXW9XNT7DD3NPK6WXNE6T2Z2] y cuyo tenor literal es el siguiente:

<< INFORME URBANÍSTICO.-



Preliminares.-

Único.- En la Junta de Gobierno Local celebrada con fecha 27/06/2022 se concedió licencia municipal de edificación a la mercantil ACTIVA ESTATE MANAGEMENT, S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 7 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 1), en la parcela situada en la AVDA. RECORRAL esq. C/LAGUNA DE ZAIDA esq. C/LAGUNA DE RUIDERA, PARCELA 8.1, SECTOR SN/1 "LA BERNADA", de Rojales, según proyecto básico redactado por el arquitecto D. Antonio Javier Boix Camacho (Javier Boix Arquitecto S.L.P.U.) (Expediente 1865/2022).

Antecedentes de hecho.-

Primero.- Con fecha 21/09/2022 18:30 tuvo entrada en este Ayuntamiento solicitud de licencia municipal de edificación formulada por D. JOSÉ FRANCISCO BERNA SALA actuando en representación de la mercantil ACTIVA ESTATE MANAGEMENT, S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 2), en la parcela situada en AVDA. RECORRAL esq. C/LAGUNA DE GALLOCANTA esq. C/LAGUNA DE RUIDERA, PARCELA 8.1, SN/1 "LA BERNADA", de Rojales, según proyecto básico redactado por el arquitecto D. Antonio Javier Boix Camacho (Javier Boix Arquitecto S.L.P.U.).

Segundo.- La documentación presentada es la siguiente:

- Proyecto básico redactado por técnico competente.
- Impreso municipal de solicitud de licencia urbanística.
- Cuestionario Estadístico de Edificación y Vivienda.
- Escritura de constitución de la sociedad promotora.
- Escritura de compraventa del solar.
- Copia del justificante del pago de las autoliquidaciones.
- Documento de autorización al representante.



- Documentos de identidad del promotor y el autorizado.

Tercero.- Los agentes de la edificación son los siguientes:

- PROMOTOR: ACTIVA ESTATE MANAGEMENT, S.L.

- PROYECTISTA: Javier Boix Arquitecto S.L.P.U.

- CONSTRUCTOR: Pendiente de contratación

- DIRECTOR DE OBRA: Antonio Javier Boix Camacho

- DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA: José Francisco Sánchez Romero

- AUTOR DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD: José Francisco Sánchez Romero

- COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD : José Francisco Sánchez Romero

Cuarto.- El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a **619.103,35 €** €

Consideraciones técnicas.-

Primera.- Considerando que la parcela dispone de los servicios urbanísticos mínimos que dispone el Artículo 186 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, confiriendo a la misma la condición jurídica de solar.

Segunda.- Considerando que se trata de la construcción de la segunda fase de un conjunto residencial que ocupará la totalidad de la manzana 8 del Proyecto de Reparcelación del Sector SN/1 “La Bernada” y que en total dispondrá de 13 viviendas: esta segunda fase (y última) contará con seis viviendas unifamiliares agrupadas, cada una de ellas dispondrá de una parcela de uso privativo en la que también se proyecta la construcción de una piscina de uso privado para cada una de las viviendas. El acceso se realizará directamente desde la vía pública a cada una de las viviendas.

Aprovechando el desnivel existente en la parcela, todas las viviendas contarán con planta baja y planta sótano y existirán cuatro modelos diferenciados (tipo 1, 2, 3 y 4). Las superficies construidas del conjunto serán las siguientes:

	Sup. PARCELA (m²)	Sup. SÓTANO (m²)	Sup. PL. BAJA (m²)	Sup. PISCINA (m²)
VIVIENDA TIPO 1	300	189,71	79,98	40
VIVIENDA TIPO 2	300	190,59	79,98	40
VIVIENDA TIPO 3	301	167,73	80,40	42,64
VIVIENDA TIPO 4 (3 Uds)	300 x 3	167,85 x 3	79,95 x 3	42,64 x 3
TOTAL	1.801	1.051,58	480,21	250,56

Tercera.- Considerando que el presupuesto de ejecución material del proyecto NO se ajusta al presupuesto de referencia resultante de los módulos del Anexo I (CEM) de las ordenanzas fiscales (Módulo de referencia: 1.2.1: Residencial: Viviendas unifamiliares de carácter urbano – Edificación aislada o pareada), siendo el presupuesto de referencia (C.E. M.) el siguiente: 769.334,89 €.

Y las autoliquidaciones a efectuar deberían ser las siguientes:

- P.E.M.: 769.334,89 €
- Tasa por la concesión de la licencia (0,92 %): 7.077,88 €
- I.C.I.O. (2,80 %): 21.541,38 €

Y considerando que la autoliquidación practicada excede el presupuesto de referencia obtenido de aplicar los módulos de referencia establecidos en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento, pues la base imponible liquidada ha sido de 880.779,25 €

Cuarta.- Considerando que los parámetros urbanísticos de la parcela vienen regulados en el Artículo 3.3.2 de las NNUU del Plan Parcial del Sector SN/1 “La Bernada” (Zona de Vivienda Unifamiliar Agrupada, Clave UG: Grado 4).

Quinta.- Considerando el cumplimiento de la edificación proyectada a las condiciones de su planeamiento de aplicación:

(...)

Conclusiones.-

A la vista de los Antecedentes de Hecho expuestos y de las Consideraciones Técnicas realizadas, los técnicos que suscriben estiman que procede emitir **INFORME FAVORABLE** para la CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 2), en la parcela situada en la AVDA. RECORRAL esq. C/LAGUNA DE GALLOCANTA esq. C /LAGUNA DE RUIDERA, PARCELA 8.1, SN/1 "LA BERNADA", de Rojales, a la mercantil ACTIVA ESTATE MANAGEMENT, S.L. . >>

TERCERO. Consta en el expediente Informe jurídico **FAVORABLE A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA** emitido por el Técnico de Administración General de este Ayuntamiento de fecha 2023-01-17 y CSV: 7XYZENZRJF66E43S5CDP57KW, por lo que se cumple lo dispuesto en el artículo 220.2, 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.

Visto lo cual, así como la Propuesta de Resolución de la Alcaldía de fecha 25 de enero de 2023 que consta en el expediente, la Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad de los cinco (5) miembros presentes de los seis (6) que integran la Junta de Gobierno Local, adoptar los siguientes acuerdos:

PRIMERO. Otorgar licencia de edificación a la mercantil ACTIVA ESTATE MANAGEMENT, S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS ADOSADAS con PISCINA (FASE 2), en la parcela situada en la AVDA. RECORRAL esq. C/LAGUNA DE GALLOCANTA esq. C /LAGUNA DE RUIDERA, PARCELA 8.1, SN/1 "LA BERNADA" de esta localidad, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

- Las obras se ajustarán en su ejecución al proyecto presentado junto a la solicitud y a las Normas de planeamiento vigentes en la localidad. Así mismo deberá respetar lo establecido en el Plan/estudio de seguridad.
- La licencia caducará al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubiesen comenzado las obras autorizadas por la misma y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el periodo de un mes. También será causa de caducidad la interrupción de las obras durante un periodo de 6 meses.
- Se advierte que la presente licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.
- 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.
- 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.





- 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.

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:

- El presente PROYECTO BÁSICO, según Decreto 2.512/1977, de 17 de junio, B.O.E.: 30/10/77, es válido para la solicitud y concesión de la licencia, recordándose que para poder iniciar las obras deberá contarse con el correspondiente PROYECTO DE EJECUCIÓN, que deberá presentarse en este Ayuntamiento previamente al comienzo de las obras de edificación.
- 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 ó arquitecto técnico en la dirección de la obra, extremos estos que deberán ponerse en conocimiento de este Ayuntamiento y sin cuyo requisito no podrán comenzar las obras.
- Deberá en virtud del R.D. 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, acreditación de la gestión de los residuos y fianza que asegure su cumplimiento.
- Deberá en virtud de la Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Generalitat Valenciana, 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 la AVEN.

TERCERO. Notificar la presente resolución a la mercantil interesada.

RECURSOS/ALEGACIONES



Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, 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 interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, 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 aquél 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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

