



Ayuntamiento de Orihuela

Expediente N°: 4418/2022

Destinatario: PUNTA MARINA PLAYA SL

CIF: B54993274

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. José Francisco Aix Egio, en fecha 11 de octubre de 2022, ha dictaminado el DECRETO 2022-3891, código validación ANZSJCGSZA9LLZMCGJKDSSP, que a continuación se transcribe íntegramente:

DECRETO

ANTECEDENTES

1º.- Solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo PROYECTO BÁSICO DE 8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON PISCINA PRIVADA sito en C/ CANELA, PARCELA ZB-3B, SECTOR E-2 "EL BARRANCO" presentada con fecha 01/02/2022 y n.º de registro 2022-2775 por D. JOAQUIN MARTINEZ BASCUÑANA con DNI 74137851L en representación de la mercantil PUNTA MARINA PLAYA SL con CIF B54993274, aportando entre otros documentos, el correspondiente Proyecto Técnico suscrito por PM2 DESIGN ARCHITECTURE S.L.P. _Arquitectos.

2º.- Con fecha 31/01/2021 ref. Interna 263663 la Unidad de Gestión Tributaria practicó la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de 2.502,55 €.

3º.- Informe emitido por la Brigada de Disciplina Urbanística de fecha 16/02/2022 y código validación E01448b79705100621607e6117020a21V, en el que se pone de manifiesto:

""Que, personado en C/ CANELA, PARCELA ZB-3B del BARRANCO en ORIHUELA-COSTA, se ha comprobado que no se han realizado las obras relacionadas con el expediente 4418/2022. ""

4º.- Con fecha 30/09/2022 y código validación 725NXNQXGEGTQ2WRLMX563GN9, los Servicios Técnicos Municipales emitieron informe del tenor literal siguiente:

<u>Ubicación de las obras según P.G.O.U.</u>	<u>Normativa Urbanística de Aplicación</u>
PGOU ORIHUELA	P.G.O.U/90
<u>Clase de Suelo</u>	Suelo urbano en la costa. Normas urbanísticas
Urbano	Plan Parcial La Zenia II, Sector E2 (El Barranco).
<u>Calificación Urbanística</u>	Ordenanza e la Edificación publicada en B.O.P. de diciembre de 2009.





Ayuntamiento de Orihuela

Residencial /zona de viviendas unifamiliares.

Normas urbanísticas	Proyecto
Tipología: viviendas unifamiliares (aisladas, adosadas y agrupadas) y a la de. Abierta de uso residencial / 13 viviendas en parcela.	Tipología: 8 viviendas unifamiliares_adosadas con piscina privada y calle privada. CUMPLE
Usos: Residencial	Uso: Residencial
Parcela mínima: 1000 m ² viviendas adosadas, pareadas, agrupadas o edificación abierta. 500m ² unifamiliares	Superficie Parcela Proyecto: TOTAL PARCELA: 1628,26 m². REFLEJADO EN PROYECTO
Edificab. Max. 1225,53m ²	Edificabilidad Proyecto: 94,21X8 viviendas=753,68m ² CUMPLE
Ocupación: 50% (814,13m²)	Ocupación: 517,06m² CUMPLE
Altura Máxima Edificación: 4 PLANTAS -13,6M SEGÚN ORDENANZA	Altura Edificación Proyecto: 6,15M 2 plantas (+ planta sótano) CUMPLE
Retranqueos 5m vial y medianera, 10 m a linde de urbanización (entre planes parciales) 1/3 suma alturas entre edificios de un mismo solar	Retranqueos 5m vial CUMPLE
Piscina retranqueo 1 m lindero	CUMPLE
Piscina ocupación 0% enterrada (-1.5 sobre rasante)	
Reserva de aparcamiento 1 plaza/vivienda	8 plazas de aparcamiento CUMPLE
Decreto 65/2019 de regulación de accesibilidad en edificación y espacios públicos.	JUSTIFICADO EN PLANOS





Ayuntamiento de Orihuela

Viviendas de 16/25 ; 1 vivienda con entrada accesible (7-15)	
Reserva de aparcamiento para bicicletas: 1 plaza /vivienda artículo 8 ley 6/2011 de movilidad de la com. Valenciana.	En parcelas individuales.
PRESUPUESTO	PEM 472.143,79 €
PRESUPUESTO GESTIÓN RESIDUOS	3.703,19€

Justifican cumplimiento de las Normas Urbanísticas del PGMOU/90_P.P Sector E-2 El Barranco

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 de aplicación.

Se aporta nota simple de parcela Zb-3B de la Zenia II/ D. Coincide con plano de adjudicación.

Se trata de un básico global que define 3 fases de ejecución.

Antes del inicio de las obras, deberá acreditarse el cumplimiento de las siguientes CONDICIONES PARTICULARES:

Garantía en concepto de menoscabo del entorno urbanístico, cuya finalidad es asegurar la reposición de elementos del entorno que pudieran resultar dañados como consecuencia de las operaciones y actuaciones asociadas al proceso constructivo calculado por este técnico asciende a la cantidad de= **14.164€ NO APORTADO**

A su vez deberá presentar **aval para garantizar la correcta gestión de los residuos de 4721€. NO APORTADO**

- 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 se exprese con claridad su adecuación al proyecto básico que se presento para la obtención de la licencia (Según lo dispuesto en el artículo 488.2 del Decreto 36/2007, de 19 de mayo, DODGVO 17/04/09). **NO APORTADO**

-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.

El estudio de seguridad y salud, deberá contener los planos necesarios correspondientes a la disposición de los trabajos en obra, acopios y/o contenedores de los distintos materiales a reciclar, vallados provisionales, medidas protectoras colectivas, circulación en obra y salidas de vehículos, señalética etc. **NO APORTADO**

-Deberá contar con 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. **NO APORTADO**





Ayuntamiento de Orihuela

*-Deberá presentar estudio de gestión de residuos de construcción (EGRC) firmado por el promotor, según real decreto 105/2008, de 1 de febrero. **APORTADO***

Por todo lo anteriormente visto se emite informe favorable. ””””

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 el Director del Área de Urbanismo con fecha 06/10/2022 y código de validación AKRNPZMCMTH4CY9NJKFK6MTD5.

De conformidad con la delegación de competencias realizada por Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 29/04/22 en el Concejal Delegado de Urbanismo y Planeamiento.

POR MEDIO DEL PRESENTE, DISPONGO:





Ayuntamiento de Orihuela

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

Num. Expte.: 4418/2022

Solicitante: PUNTA MARINA PLAYA SL

C.I.F.: B54993274

Descripción: PROYECTO BÁSICO DE 8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
ADOSADAS CON PISCINA PRIVADA

Situación: CALLE CANELA, PARCELA ZB-3B, SECTOR E-2 "EL
BARRANCO" (ORIHUELA COSTA)

Técnico Redactor: PM2 DESIGN ARCHITECTURE S.L.P. (ARQUITECTOS)

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

- Garantía en concepto de menoscabo del entorno urbanístico, cuya finalidad es asegurar la reposición de elementos del entorno que pudieran resultar dañados como consecuencia de las operaciones y actuaciones asociadas al proceso constructivo por importe de **14.164€**
- A su vez deberá presentar aval para garantizar la correcta gestión de los residuos de **4.721€.**
- 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 se exprese con claridad su adecuación al proyecto básico que se presento para la obtención de la licencia (Según lo dispuesto en el artículo 488.2 del Decreto 36/2007, de 19 de mayo, DODGVO 17/04/09).
- 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.
El estudio de seguridad y salud, deberá contener los planos necesarios correspondientes a la disposición de los trabajos en obra, acopios y/o contenedores de los distintos materiales a reciclar, vallados provisionales, medidas protectoras colectivas, circulación en obra y salidas de vehículos, señalética etc.
- Deberá contar con 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.

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.





Ayuntamiento de Orihuela

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) 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.

- (24 meses) para terminarlas

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

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.

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), al Departamento de Disciplina Urbanística y al Departamento de Gestión Urbanística, todo ello a los efectos oportunos

SEXTO.- 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





Ayuntamiento de Orihuela

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,
EL SECRETARIO GENERAL
Documento firmado digitalmente al margen
Fdo. : JULIO VIRGILIO ESTREMER SAURA



Cód. Validación: 9WKD9KQ25RWF5QJHYRHF9446 | Verificación: <https://orihuela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7