

SU/MJI

EXP. Nº 44757/2025

NOTIFICACIÓN

Le notifico que con fecha 12 de octubre de 2025 y CSV 9YESPWRN3F3DWY3Q3EQ59DDLL por la Concejal Delegada de Gestión Urbanística, ha sido dictada Resolución del tenor literal siguiente:

"

Visto el informe número 2025-12480 con propuesta de resolución, emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla y por el Oficial Mayor, D. Manuel Rodes Rives, con fecha 8 de octubre de 2025 y CSV AQ76PGPYMMCRCSWJMZAEDM423 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

Interesado	SOVA DEVELOPMENT S.L.
Representante	Jose Vicente Tortosa Rodriguez
Fecha de presentación	14/04/2025 17:03
Número de Registro	2025-E-RE-31815

Tipo de Actuación	Obras, Edificaciones, Instalaciones
Asunto	Licencia de obra menor - cambio de uso de local comercial a viviendas en C/ Palangre Nº 23 Bajo

Que se llevará a cabo en el siguiente emplazamiento:

Referencia Catastral	5166401YH0056N0054HO



Localización	C/ Palangre Nº 23 Bajo
--------------	------------------------

ANTECEDENTES

Consta en el expediente informe número 2025-11747 emitido por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Juan Miguel Pérez Gutiérrez de fecha 29 de septiembre de 2025 y con CSV 7CDPZYQJTFF79R2JGHD529N7C que, en lo que aquí interesa, DICE:

VIVIENDAS

Clasificación del suelo: URBANO. **Zona:** 1.

P.G.O.U. Cumple.

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

Legislación sectorial, Costas, Puertos etc. CUMPLE

Aprovechamientos extraordinarios. Art. 53.3.2 P.G.O.U. CUMPLE, no varían.

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.

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.

- 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.”

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

Justificación DB-CTE-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad. CUMPLE

Justificación DB-CTE-SE Seguridad estructural. SI

Justificación DB-CTE-HE Ahorro energético. CUMPLE

Justificación DB-CTE-HS Salubridad. CUMPLE

Justificación DB-CTE-HR Protección frente al ruido. CUMPLE

RD 47/2007. Certificado de eficiencia energética. CUMPLE

Servicios Urbanísticos:

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

Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006. CUMPLE

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

CONCLUYENDO: Informe: Favorable de la obra menor solicitada para cambio de uso de local comercial a 5 viviendas

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

NORMATIVA APLICABLE:

- 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

- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación /LOE)
- 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 2020

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 28 de julio de 2023) a la Concejala Delegada de Gestión Urbanística.”

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 y autorizar el inicio de las obras a SOVA DEVELOPMENT S.L., el **cambio de uso de local comercial a viviendas en C/ Palangre Nº 23 Bajo con referencia catastral 5166401YH0056N0054HO**, con sujeción a las siguientes **CONDICIONES GENERALES:**

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

5. 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.

6. 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.

7.- El impuesto de la licencia se fija a la vista de la obra que se solicita por el interesado y su señalamiento tendrá carácter provisional hasta que terminada la obra se lleve a efecto la comprobación y valoración final correspondiente.

8. 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 la liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Licencias Urbanísticas que asciende a:

Tributo	Denominación	Base imponible	Tipo	Importe	Fecha de pago
Impuesto	icio	115.329,54 €	4%	4.613,18 €	12/06/2025
Tasa	tasa	95,60 €	100%	95,60 €	12/06/2025
TOTAL				4.708,78 €	

TERCERO. Notificar la presente resolución a los que luego se dirán, 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 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.

- SOVA DEVELOPMENT S.L. en calidad de interesado.
- José Vicente Tortosa Rodríguez en calidad de representante."



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

