

Expediente n.º: 2330/2025

SKYLINE PROMOTER SL

### NOTIFICACIÓN

Mediante la presente se le notifica el Decreto de Alcaldía nº2025-1732 de fecha 13 de noviembre de 2025 que literalmente dice:

#### “DECRETO DE LA ALCALDÍA

En relación con el expediente n.º 2330/2025 y vista la solicitud de licencia urbanística solicitada en fecha 1 de julio 2025 con NRE: 2025-E-RE-2361 para el construcción de 10 viviendas unifamiliares con piscina sita en C/ Maestra Julia Pachón y C/ Maestra Mari Ortuño. Parcela 11.1 S-2-03150-Dolores-Alicante con Ref. Cat: 6233101XH9263S0001SF, solicitada por Francisco Martínez Ferrández (DNI: 74364494C) en representación de la mercantil Skyline Promoter, SL (CIF: B54051842) Según proyecto redactado por el Arquitecto D. Fernando García López colegiado nº 06613.

En Vista la Legislación Aplicable:

— El artículo 232 a 245 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

— El artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Visto el informe emitido por el Arquitecto Técnico D. Joaquín César Rosique Barba de fecha 11 de julio de 2025 que literalmente dice:

“

| LICENCIA URBANÍSTICA                       |                                                                                                            |                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| EXPTE Nº: 2330/2025                        | ASUNTO: OMY/2025/018                                                                                       | REGISTRO Nº: 2025-E-RE-2361 |
| INTERESADO                                 | SKYLINE PROMOTER SL                                                                                        |                             |
| REPRESENTANTE                              | FRANCISCO MARTINEZ FERRANDEZ                                                                               |                             |
| SITUACIÓN DEL INMUEBLE                     | CALLE MAESTRA JULIA PACHÓN Y CALLE MAESTRA MARI ORTUÑO. PARCELA 11.1. SECTOR S-2. 03150 DOLORES (ALICANTE) |                             |
| REF. CATASTRAL                             | 6233101XH9263S0001SF                                                                                       |                             |
| CONDICIONES URBANÍSTICAS                   | SUELO URBANO. SECTOR S2(CLAVE 22) USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL                                            |                             |
| PROYECTO                                   | PROYECTO BÁSICO: 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE PLANTA BAJA, PLANTA PISO Y PISCINA.                         |                             |
| PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL DE PROYECTO | 588.378,00 €                                                                                               |                             |
| TECNICO REDACTOR DE PROYECTO               | FERNANDO GARCÍA LÓPEZ (Arquitecto colegiado nº: 06613)                                                     |                             |



En referencia a la documentación aportada en la solicitud:

- 1.- Instancia solicitando licencia de obras.
- 2.- Proyecto básico.
- 3.- Cuestionario estadístico.
- 4.- Estudio de gestión de residuos.

## INFORME

**Primero.-** Que la parcela donde se pretenden realizar las obras de construcción de “10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN PLANTA BAJA, PLANTA PISO Y PISCINA” se sitúa en terrenos definidos por el Planeamiento vigente como **SUELO URBANO**.

**Segundo.- Justificación Normativa Urbanística. Sector “S-2”**

### Condiciones generales de volumen

|                                                                  | PLANEAMIENTO                                                                                        | PROYECTO                      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Patios de parcela<br>(Círculo mínimo inscribible en su interior) | Ø 3m.                                                                                               | No se proyectan               |
| Altura de pisos                                                  | Planta baja: 3,00 a 4,50 m.<br>Planta de piso: 2,75 a 3,50 m.<br>Planta libre de piso: Mín. 2,50 m. | 3,66 m.<br>3,20 m.<br>2,50 m. |
| Voladizos                                                        | Sin limitaciones.<br>No pudiendo invadir la zona de retranqueo de 3,00 m.                           | Cumple                        |
| Vallados                                                         | Altura máxima 2,20 m.<br>Altura máxima cerramiento ciego: 1,50 m.                                   | 2,20 m.<br>1,20 m.            |
| Cornisas y aleros                                                | 0,30 m. máximo desde línea de fachada coincidente con línea de retranqueo.                          | Cumple                        |
| Marquesinas                                                      | Altura mínima sobre rasante de acera de 2,20 m.                                                     | No se proyectan               |
| Toldos                                                           | Altura mínima sobre rasante de acera o terreno será de 2,20 m.                                      | No se proyectan               |
| Retranqueos                                                      | Chaflanes de 3 m. de longitud en esquinas cuyo ángulo sea igual o superior a 90°                    | Cumple                        |



### Condiciones generales de higiénicas

|                                   | PLANEAMIENTO     | PROYECTO         |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Viviendas interiores              | No se permiten   | No se proyectan  |
| Viviendas en sótanos o semisótano | No se permiten   | No se proyectan  |
| Aparcamientos                     | 1 plaza/vivienda | 1 plaza/vivienda |

### Condiciones particulares Residencial Múltiple Bloque Adosado (RmBA)

|                                | PLANEAMIENTO                                                                                           | PROYECTO                               |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Tipología de edificación       | Adosada, agrupada, alineada o en hilera, incluso la cerrada con patio de parcela                       | Adosada                                |
| Parcela mínima                 | 120,00 m <sup>2</sup>                                                                                  | 190,25 m <sup>2</sup>                  |
| Frente mínimo parcela          | 6,00 m                                                                                                 | Cumple                                 |
| Fondo mínimo parcela           | 10,00 m                                                                                                | Cumple                                 |
| Círculo inscribible en parcela | Ø 6,00 m                                                                                               | Cumple                                 |
| Ocupación máxima               | 75% en planta baja y pisos, atendiendo a los retranqueos permitidos                                    | <75%                                   |
| Coeficiente de edificabilidad  | 1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s                                                                  | 0,70 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| Retranqueos de la edificación  | 3 m                                                                                                    | Cumple                                 |
| Altura de la edificación       | 4 plantas(PB+3)                                                                                        | 2 plantas(PB+1)                        |
| Altura de coronación           | 14,00 m                                                                                                | 6,86 m                                 |
| Sótanos y semisótanos          | No se permite.                                                                                         | No dispone                             |
| Voladizos                      | Los vuelos cerrados y abiertos no tienen limitaciones, no pudiendo invadir la zona de retranqueo de 3m | Cumple                                 |
| Aparcamiento                   | 1 plaza/vivienda                                                                                       | 1 plaza/vivienda                       |
| Normativa del PATRICOVA        | Cota forjado planta baja a + 0,80 m                                                                    |                                        |



|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                         | por encima de la rasante de la calle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Cumple                                     |
| Normativa del PATRICOVA | Puertas, ventanas y cerramientos de fachada serán estancos hasta un altura de +1,50 m por encima de la rasante de la calle                                                                                                                                                                                                                                                                | Especificado en planos del Proyecto Básico |
| Normativa del PATRICOVA | La caja general de protección se situará como mínimo a +0,70 m por encima de la cota del forjado de planta baja                                                                                                                                                                                                                                                                           | Especificado en planos del Proyecto Básico |
| Normativa del PATRICOVA | Las cimentaciones, estructuras y cerramientos de edificios deberán calcularse para soportar la presión y/o sub-presión producida por una altura de agua de un metro y medio (1,5 m) y para un nivel de diseño correspondiente a 100 años de periodo de retorno. Los depósitos y elementos similares se diseñarán y anclarán al terreno de forma que se evite la posibilidad de flotación. | Especificado en planos del Proyecto Básico |
| Normativa del PATRICOVA | Las acometidas a la red de alcantarillado no permite el flujo de agua en sentido contrario, utilizando para ello válvulas antiretorno                                                                                                                                                                                                                                                     | Especificado en planos del Proyecto Básico |



|                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                            |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                         | automáticas o de accionamiento manual.                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Normativa del PATRICOVA | Con el fin de evitar el efecto de embalse y el consiguiente peligro de rotura brusca, las vallas y muros de cerramiento de las parcelas serán permeables al flujo del agua a partir de 30 cm de altura y en todo su perímetro | Especificado en planos del Proyecto Básico |

**Tercero.-** Consta en el proyecto Estudio de Gestión de Residuos, según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

**Cuarto.-** En virtud del artículo 17 del R.D. 1627/97, sobre Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción, de 24 de octubre, (BOE número 256 de 25-10-1997), en el momento en que se extiende el presente informe técnico, no consta en el expediente Estudio Básico de Seguridad y Salud.

**Quinto.-** Con las determinaciones contenidas en el documento presentado se cumplen las exigencias de la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

La dimensión mínima de las plazas de garaje será tal que permita inscribir un rectángulo en su interior, libre de obstáculos de 2,60 m x 5,00 m.

Los recintos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en un recinto donde además se desarrollen otras funciones, se revestirán los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m, y en el área de cocción el material será además incombustible.

El proyecto dispone de vivienda accesible, para ello se dispondrá de un itinerario accesible que comunique la vía pública con el interior de dichas viviendas.

Conforme a SUA 1-4.3.3 punto 3, no puede haber puertas (o



pasillos) situadas a menos de 1,50 m de distancia del arranque de un tramo de una rampa accesible.

No se deberá invadir la superficie horizontal al inicio y final de la rampa accesible ( $\geq 1,20$  m)

Consta en el proyecto apartado del CTE - Seguridad en caso de incendios.

#### Sexto.-

Revisado el presupuesto presentado por el interesado, en atención al Artículo 10º de la Modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (BOP 164, 28/08/2014), se debe practicar la liquidación provisional del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras sobre la base de ochocientos veintiocho mil ciento cincuenta y tres euros.

|                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Módulo estimado para "vivienda unifamiliar adosada" (475x1,10). (€/m2) | 522,50            |
| Superficie construida destinada a vivienda según proyecto. (m2)        | 1.400,90          |
| <b>TOTAL(€)</b>                                                        | <b>731.970,25</b> |

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Módulo estimado para "piscina" (475x0,60). (€/m2)           | 285,00           |
| Superficie de urbanización de parcelas según proyecto. (m2) | 194,85           |
| <b>TOTAL(€)</b>                                             | <b>55.532,25</b> |

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Módulo estimado para "urbanización interior parcela" (475x0,10). (€/m2) | 47,50            |
| Superficie de urbanización de parcelas según proyecto. (m2)             | 855,80           |
| <b>TOTAL(€)</b>                                                         | <b>40.650,50</b> |

|                                                                                                                                                                          |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>PRESUPUESTO</b> (según Artículo 10º de la Modificación de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (BOP 164, 28/08/2014)) | <b>828.153,00 €</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

#### Séptimo.-

#### CONDICIONES A LA LICENCIA DE OBRAS:

1. Cualquier modificación de proyecto, posterior a la obtención de esta licencia, estará sujeta a autorización municipal según los artículos 29.4, y 38.1.e. de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad en la Edificación.



2. Conforme al artículo 6.14 de la Ordenanza del PGOU de Dolores, la licencia que se otorgue estará en vigor por un plazo máximo de 30 meses. El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de 6 meses contados desde la notificación al interesado.

3. No se podrán iniciar las obras sin haber aportado o justificado la siguiente documentación:

**a). Proyecto de ejecución visado.**

**b). Instancia visada por los respectivos Colegios profesionales donde se designan los componentes de la Dirección Facultativa y el Coordinador de seguridad de las obras, en su caso.**

**c). Estudio básico de seguridad y salud.**

**d). Justificar en proyecto de ejecución el cumplimiento del artículo 12 y 13 de la condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.**

4. La licencia quedará sin efecto si se incumplen las condiciones a las que estuviera subordinada.

5. En informe emitido por Rafael Andreu García, I.T.O.P. Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Dolores, la parcela dispone de todos los servicios urbanísticos requeridos por la legislación vigente para que tenga la condición de solar.

Se establecen los siguientes condicionantes y dice literalmente:

*“Consultado el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Dolores, los antecedentes obrantes en este Ayuntamiento y a tenor de lo dispuesto en el artículo 186 “Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida” y el artículo 187 “Régimen de edificación de los solares” del vigente 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, que establece las dotaciones urbanísticas necesarias para que una parcela tenga la condición de solar, resulta que la parcela sobre la que se informa concurren las circunstancias siguientes:”*



## CONDICIONES URBANISTICAS

CALIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

ZONA DE ORDENANZAS: SECTOR S2 (Clave 22)

### DOTACIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

| CALLE                           | 1       | 2       | 3       |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| Acceso rodado pavimentado       | DISPONE | DISPONE | DISPONE |
| Pavimentado de vial             | DISPONE | DISPONE | DISPONE |
| Alcantarillado                  | DISPONE | DISPONE | DISPONE |
| Suministro de agua potable      | DISPONE | DISPONE | DISPONE |
| Suministro de energía eléctrica | DISPONE | DISPONE | DISPONE |
| Alumbrado público               | DISPONE | DISPONE | DISPONE |

“Donde:

*Vial 1 corresponde a la calle Maestra Mari Ortuño.*

*Vial 2 corresponde a la calle Maestra Julia Pachón.*

*Vial 3 corresponde a la avenida Concejala Trinidad Saura.*

- Todas las conducciones de aguas pluviales de las cubiertas del edificio no verterán directamente sobre la acera, debiéndose laminar el caudal en la zona de retranqueo la parcela.*
- En todo caso se respetará la ubicación del mobiliario urbano existente en los viales colindantes a la parcela objeto de las obras, en cuanto al lugar de los accesos a la parcela.*
- Las acometidas domiciliarias de saneamiento, se realizaran conforme al reglamento del servicio municipal (publicado en el BOP de la Provincia de Alicante nº 172 de fecha 8/09/2008). Dispondrán de una arqueta de registro en el arranque del suelo público (junto al límite exterior de la propiedad) realizada mediante una T de PVC color teja SN4 y sin sifón, cada una de ellas y con una resistencia mecánica mínima de la tapa de C-250. Así mismo dispondrá cada vivienda de una arqueta interior a la propiedad, dotada de sifón y registrable, ubicada en lugar accesible.*
- El vado para los accesos de vehículos a la parcela se ejecutará de la siguiente forma:*
  - Se realizará conforme a los artículos 13 y 14 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por el que se desarrolla el*



*documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

- *La transición entre la calzada y acera se realizará mediante bordillos remontables. Y los encuentros entre los bordillos existentes y los nuevos bordillos remontables, se instalarán piezas especiales prefabricadas de transición.*

*Con el fin de responder a los posibles daños en la vía pública durante la ejecución de las obras, se establece una fianza de **17.062,50 €**.*

#### **Octavo.-**

#### **DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN PROYECTO:**

##### *"1.3. Descripción del proyecto:*

##### **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO**

*El presente proyecto consiste en 10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON PISCINAS.*

*Las Viviendas proyectadas se componen de:*

*PLANTA BAJA: Salón-Comedor -Cocina, 1 Dormitorio, 1 Baño, Aseo y Porche Cubierto.*

*PLANTA PISO: 2 Dormitorios, 1 Baños y Terrazas.*

*Cada parcela cuenta con una piscina, aparcamiento y zonas ajardinadas."*

#### **Cuadro resumen de superficies según proyecto**

|               | Superficie Útil (m2) | Superficie Construida (m2) | Piscina (Lámina de agua) (m2) |
|---------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Vivienda 8.01 | 120,80               | 141,25                     | 18,20                         |
| Vivienda 8.02 | 120,80               | 139,30                     | 17,85                         |
| Vivienda 8.03 | 120,80               | 139,30                     | 17,85                         |
| Vivienda 8.04 | 120,80               | 139,30                     | 17,85                         |
| Vivienda 8.15 | 120,80               | 143,10                     | 18,20                         |
| Vivienda 8.16 | 120,80               | 139,30                     | 18,20                         |
| Vivienda 8.17 | 120,80               | 139,30                     | 18,20                         |
| Vivienda      | 120,80               | 139,30                     | 18,20                         |



|                  |                 |                 |               |
|------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 8.18             |                 |                 |               |
| Vivienda<br>8.19 | 120,80          | 139,30          | 18,20         |
| Vivienda<br>8.20 | 120,80          | 141,45          | 32,10         |
| <b>TOTAL</b>     | <b>1.208,00</b> | <b>1.400,90</b> | <b>194,85</b> |

A tenor de lo expuesto en el art. 239.2 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, procede informar FAVORABLEMENTE desde un punto de vista técnico la petición de licencia solicitada, y ello sin perjuicio de lo que en su caso determine el informe jurídico municipal referido en el citado artículo del Decreto Legislativo.”

Por ello, 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 que suscribe eleva la siguiente propuesta de acuerdo,

Visto el informe emitido por la Intervención municipal en fecha 11 de noviembre de 2025 que literalmente dice:

“ASUNTO: FISCALIZACIÓN PREVIA A LA CONCESION DE LICENCIA DE OBRASEXP: OMY/2025/018.

Examinado el expediente de referencia respecto a la cuantificación de los tributos contenidos en el mismo, se muestra conformidad mediante la presente diligencia”

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con lo establecido en el Artículo 21.1q) de la Ley 7/85, de 2 de abril de Bases de Régimen Local,

De conformidad y de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, previa avocación de la competencia delegada en la Junta de Gobierno Local mediante Decreto de Alcaldía nº 2023-0743, de fecha 21 de junio de 2023

Por la presente,

### RESUELVO

**PRIMERO. PRIMERO.** Conceder a la mercantil Skyline Promoter, S.L. licencia urbanística para para construcción de diez viviendas unifamiliares de planta baja, planta piso y piscina y C/ Maestra Julia Pachón y C/ Maestra Mari Ortuño, Parcela 11.1 S-2 en base a las condiciones indicadas en el informe técnico transcrito.



**SEGUNDO.-** Aprobar las liquidaciones de los conceptos tributarios que se relacionan:

| TRIBUTO                                                          | IMPORTE EN EUROS   |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Impuesto sobre construcción instalaciones y obras                | 28.985,36 €        |
| Ocupación vía pública con escombros o materiales de construcción | 4.347,80 €         |
| Tasa por Licencia Urbanística                                    | 10.705,89 €        |
| <b><u>TOTAL</u></b>                                              | <b>44.039,05 €</b> |

**TERCERO.-** Notificar al interesado.

**CUARTO -** Dar traslado a los servicios municipales correspondientes.”

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el órgano que ha dictado el acto notificado, 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 los Juzgados 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 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

