



AYUNTAMENT
DE CASTALLA



Área: Urbanismo - Obras
Ref.: AMMB
Expte.: 3039/2024



D. SEBASTIÁN CONEJERO GÓMEZ
en representación de la mercantil
**REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL
MEDITERRÁNEO S.L.,**
Cl Los Nazarios n.º 5
03179 FORMENTERA DEL SEGURA (Alicante)

NOTIFICACIÓN

El Cuarto Teniente de Alcalde del M.I. Ayuntamiento de Castalla, en fecha 05/08/2024, adoptó la Resolución número TA04/123/2024, que literalmente le transcribo:

"RESOLUCIÓN DEL CUARTO TENIENTE DE ALCALDE, DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO E INDUSTRIA

LICENCIA DE OBRA MAYOR. EXPTE 3039/2024

Visto el escrito presentado por D. SEBASTIÁN CONEJERO GÓMEZ en representación de la mercantil REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO S.L., en fecha 23/05/2024 con registro de entrada Web nº 5331/2024 en el que solicita licencia de obras para FINALIZACION DE OBRAS DE 37 VIVIENDAS (PARCELA R-4, P.P. LOS CAMPELLOS 2) SITAS EN CL BARCELONA - RIO TAJO - SEVILLA - AVDA ALICANTE (EXPTE 74/06) de Castalla.

Visto el informe técnico favorable con condicionantes emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 31/07/2024.

Visto el informe jurídico favorable emitido por la TAG de fecha 01/08/2024, en el que se recoge la normativa aplicable, el procedimiento y órgano competente para la concesión de la licencia.

Considerando la normativa aplicable a las licencias de obras, compuesta por la Ordenanza Municipal de Desarrollo y Ejecución Urbanística del Plan General de Castalla, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, (en adelante TR/76), los Reglamentos que la desarrollan, TR/LOTUP; la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación de 2004; artículos 74 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/86, de 11 de julio; y en la Ley 33/03, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y la Ordenanza Municipal reguladora de la materia.

Considerando las atribuciones concedidas al Alcalde por el artículo 21.1 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como las delegaciones de competencias que regula la Resolución número 180/2024 de 09/04/2024, **RESUELVO:**

PRIMERO.- Conceder a la mercantil REGENERACIÓN DE VIVIENDAS DEL MEDITERRÁNEO S.L., licencia de obras para FINALIZACION DE OBRAS DE 37 VIVIENDAS (PARCELA R-4, P.P. LOS CAMPELLOS 2) SITAS EN CL BARCELONA - RIO TAJO - SEVILLA - AVDA ALICANTE (EXPTE 74/06), con arreglo al proyecto que





adjunta de acuerdo con los condicionantes generales impuestos en la normativa aplicable y particularmente los siguientes:

CONDICIONANTES GRUPO A

Previamente al inicio de las obras se deberá aportar la siguiente documentación:

- a) *Nombramiento del constructor.*
- b) *Nombramiento del coordinador de seguridad y salud.*
- c) *Nombramiento del director de ejecución de la obra.*
- d) **Formalización de una garantía** *que asegurará el cumplimiento de la obligación de dejar en perfectas condiciones los bienes de propiedad pública afectados por los trabajos de ejecución de las obras.*

Para el cálculo del importe del aval al objeto de que pueda garantizar el coste de reposición de los servicios urbanísticos afectados por la ejecución de las obras, se toma como módulo 70,00 euros ml de fachada, con un importe mínimo de 1.000,00 euros,. En este caso, se consideran las siguientes circunstancias:

- *Se trata de obras en una manzana con 37 viviendas que tiene 530 metros de fachada a calle.*
- *Se trata de obras de finalización de unas viviendas que se encuentran por terminar por lo que las obras a ejecutar suponen aproximadamente un 15 % de la obra original.*

*Se utiliza este porcentaje (Coef. 0,15) para calcular el importe de la garantía:
Fachada 530 m x 70,000 €/ml x 0,15 = **5.565,00.- euros***

Dicho aval deberá ser devuelto a petición de parte, una vez se terminen las obras aportando el correspondiente Certificado Final de Obra por el Técnico competente, y con el previo informe favorable de las Servicios Técnicos correspondientes.

- e) *Escrito presentado por Registro de Entrada del Ayuntamiento de Castalla, informando de la fecha de inicio de las obras (adjuntando fotocopia del Acta de Replanteo).*
- f) *Se debe hacer constar que en caso de ser necesaria la utilización de una grúa, se deberá presentar plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 300.000 euros, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Esa cifra podrá ser revisada y actualizada con arreglo al índice de precios al consumo, mediante Orden de la Conselleria competente en materia de territorio. También se deberá aportar un certificado acreditativo de la correcta instalación de la grúa, y su debido estado de conservación y funcionamiento.*
- g) *En caso de que las obras requieran el uso de andamio, se deberá aportar un certificado de montaje del mismo firmado por un técnico competente. Deberá presentar aval en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en garantía de los daños que pudiera producir*





en la vía pública por la ejecución de las obras.

Asimismo, la aportación de la documentación referida en los puntos anteriores se efectuará mediante una declaración responsable suscrita por la interesada y por el técnico redactor del Proyecto en la que manifieste que la documentación presentada se ajusta en su totalidad al Proyecto Básico que ampara la licencia de obras concedida. **En tanto no conste la aportación de la referida declaración responsable acompañada de la documentación correspondiente, y la aportación de la inscripción referida en el apartado anterior, no se podrá iniciar la ejecución de las obras.** Destacar además que inicio del cómputo de los plazos máximos para el inicio, finalización e interrupción, tendrá lugar a partir del día siguiente a la notificación de la presente licencia de obras.

CONDICIONANTES GRUPO B:

Condiciones de la Licencia de Obras

- El titular se obligará a adoptar en la ejecución de las obras, todas las medidas de seguridad y salubridad previstas en las leyes y ordenanzas en vigor; a terminar las obras y mantener el ornato ambiental y a restablecer a su estado original todos los bienes de uso público que se hubiesen alterado con ocasión de las mismas. Cualquier ocupación de la vía pública necesaria para la ejecución de las obras deberá ser comunicada previamente al Ayuntamiento, al objeto de su autorización.
- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de la propiedad y sin perjuicio de los derechos de terceras personas y de la obligatoriedad de obtener otras autorizaciones o licencias, en el caso que hagan falta para la ejecución de la obra proyectada. Esta declaración solo producirá efectos entre este Ayuntamiento y el titular de la misma, sin alterar las situaciones jurídicas regidas por el derecho privado (artículo 238.1 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).
- La obra para la cual se concede esta licencia es la descrita en el Proyecto y resto de documentación presentada, con las modificaciones que resulten de los condicionantes recogidos en este informe. Cualquier modificación o exceso de las obras proyectadas comportará la obligación de obtener, previamente autorización de esta administración.
- La instalación de depuradora proyectada por la promotora sera provisional y con la ejecución de los trabajos de finalización de las viviendas se dejarán conectada estas a la red de alcantarillado existente de manera que sea fácil su reversión a la evacuación a la nueva depuradora una vez esta se construya.
- La promotora deberá aportar en su solicitudes de licencia de primera ocupación de las viviendas un **compromiso** para hacerse cargo de la **gestión y mantenimiento** de la depuradora instalada en parcela de su propiedad hasta la puesta en funcionamiento de la estación depuradora definitiva proyectada para cubrir las necesidades de la urbanización denominada Campellos II.
- Durante su ejecución no se obstruirá la vía con materiales ni otros objetos que afecten al libre





tránsito o perjudiquen a la vía.

- Los materiales que resulten excedentes de la construcción, serán depositados fuera de la vía pública.*
- Se pondrán los medios necesarios para evitar cualquier tipo de desperfecto en el pavimento existente que pueda producir la maquinaria.*
- Quedará prohibida la realización de cualquier obra distinta de la autorizada y la que directa o indirectamente pueda perjudicar a la vía pública, sujetándose a lo que se le ordene respecto a la inteligencia de estas condiciones y obligándose a demoler o reconstruir lo que esté en oposición a ellas.*
- Ninguna obra invadirá el subsuelo del espacio público, es decir, los elementos estructurales (cimentaciones de los vallados y edificación) quedarán siempre en el ámbito de la parcela privada NO en zona pública (aceras, viales...).*
- El presente informe se ciñe exclusivamente a las obras de edificación, según el proyecto presentado, no informa sobre las "obras de urbanización" (rebajes en las aceras para acceso de vehículos, acometidas a las redes de alcantarillado y suministro de agua potable, acometidas de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc que deberán ser ejecutadas por la empresa concesionaria del servicio y obtener las autorizaciones municipales correspondientes) las cuales se solicitarán en este ayuntamiento por el correspondiente procedimiento y aportando la documentación que se estime oportuna y se informaran por los técnicos correspondientes.*
- El documento justificativo de la obtención de la licencia deberá hallarse en poder de la persona que esté al frente de la obra, con la obligación de presentarla al personal del Ayuntamiento que la requiera.*
- El arquitecto redactor, director de las obras, director de ejecución, promotor y el constructor deberán cumplir todo lo dispuesto en el PGOU de Castalla en la ejecución de las obras.*
- El promotor y el constructor deberán cumplir las normas sobre seguridad e higiene en el trabajo en la ejecución de las mismas y serán de su cuenta la seguridad de las obras que se autorizan y su conservación.*
- El promotor y el constructor deberán cumplir todo lo establecido en la normativa vigente, en lo referente a la gestión de residuos de la construcción y demolición.*
- El plazo de vigencia de la licencia según el artículo 77 de las Ordenanzas municipales es de 6 meses para su iniciación e interrupción máxima y de 36 meses para su finalización.*
- La licencia no autoriza la ejecución de acometidas a las redes de alcantarillado y suministro de*





agua potable, que deberán ser ejecutadas por la empresa concesionaria del servicio (si fuesen necesarias) y obtener las autorizaciones municipales correspondientes.

Finalizadas las obras, se deberá aportar: escrito presentado por el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Castalla, informando de la fecha de finalización de las obras, adjuntando fotocopia del Certificado Final de Obra, la documentación de obra ejecutada según legislación vigente y compromiso de **gestión y mantenimiento** de la depuradora instalada en parcela de su propiedad hasta la puesta en funcionamiento de la estación depuradora definitiva proyectada para cubrir las necesidades de la urbanización denominada Campellos II. Así mismo, previamente a la ocupación o utilización de la construcción que se realice al amparo de esta licencia, se deberá solicitar y obtener de este Ayuntamiento la preceptiva licencia de primera ocupación a que se refiere los artículos 32 y 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la interesada y comunicarlo al Área de Urbanismo y a la Policía Local para su conocimiento y efectos oportunos."

De lo que, en cumplimiento de lo acordado, le doy traslado, significándole que el Acuerdo, que por medio de la presente se le notifica, pone fin a la vía administrativa. Contra dicho Acuerdo podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de este Acuerdo o bien, ser impugnado directamente mediante el recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación de este Acuerdo.

No obstante, en el supuesto de la interposición del recurso potestativo de reposición a que se refiere el apartado precedente, el recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, podrá interponerse en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo resolutorio del recurso de reposición, si es expreso, y seis meses, si no lo fuera a contar desde el día siguiente al que deba entenderse desestimado el referido recurso de reposición de forma presunta. Todo ello sin perjuicio de interponer cualquier otro que estime conveniente a sus derechos.

LA SECRETARIA EN FUNCIONES
Belén Lledó García

NOMBRE: Belén Lledó García
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria en funciones
FECHA DE FIRMA: 06/08/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 7E0C7DA882D88E078E63B68AE28B15DAE7C1CBDC
Código Seguro de Verificación: 03420IDOC2F9C9827B3B63FE42B6
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Castalla - <https://carpeta.Castalla.org/GDCarpetaCiudadano>

