



NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 2159/2023

Notificación al Interesado

Procedimiento: Licencia o Autorización Urbanística

Interesado: FERNANDO GARCIA LOPEZ

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
2159/2023	La Junta de Gobierno Local	10/10/2023

RESOLUCIÓN

CONSTRUCCIÓN DE 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA

PRIMERO. Con fecha 03 de abril de 2023 y registro de entrada 2023-E-RE-2055 fue presentada solicitud de licencia municipal de edificación formulada por D. FERNANDO GARCÍA LÓPEZ actuando en representación de la mercantil ALCLADA S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA, en la parcela situada en C/ TOPACIO Nº 22 ESQ. C/AGATA, PARCELA M-8-A, SECTOR SN-3 "TÍO LAGARTO", de esta localidad.

SEGUNDO. Con fecha 29 de septiembre 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 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA, en la parcela situada en C/ TOPACIO Nº 22 ESQ. C/AGATA, PARCELA M-8-A, SECTOR SN-3 "TÍO LAGARTO", de Rojales [CSV: 6T6TL3HKF3TXRMN927Z4J97X9] y cuyo tenor literal es el siguiente:

<< INFORME URBANÍSTICO.-

Antecedentes de hecho.-

Primero.- Con fecha 03/04/2023 18:11 tuvo entrada en este Ayuntamiento solicitud de licencia municipal de edificación formulada por D. FERNANDO GARCÍA LÓPEZ actuando en representación de la mercantil ALCLADA S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA, en la parcela situada en C/



TOPACIO Nº 22 ESQ. C/AGATA, PARCELA M-8-A, SECTOR SN-3 "TÍO LAGARTO", de Rojales, según proyecto básico redactado por el arquitecto D. FERNANDO GARCÍA LÓPEZ.

Segundo.- Con fecha 29/08/2023 y registro de entrada 2023-E-RE-5114 tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito presentado por D. FERNANDO GARCÍA LÓPEZ actuando en representación de la mercantil ALCLADA S.L. adjuntando documentación para incorporar al expediente.

Tercero.- La documentación presentada es la siguiente:

- Proyecto Básico redactado por técnico competente.
- Impreso municipal de solicitud de licencia urbanística.
- Instancia de solicitud de licencia firmada por el técnico.
- Cuestionario Estadístico de Edificación y Vivienda.
- Copia del C.I.F. de la mercantil solicitante.
- Copia del título de propiedad.
- Copia del justificante del pago de las autoliquidaciones

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

- **PROMOTOR:** ALCLADA, S.L.

- **PROYECTISTA:** FERNANDO GARCÍA LÓPEZ

- **CONSTRUCTOR:** Pendiente de contratación





- DIRECTOR DE OBRA: FERNANDO GARCÍA LÓPEZ

- DIRECTOR EJECUCIÓN OBRA: Pendiente de contratación

- AUTOR DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD: Pendiente de redacción

- COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD : Pendiente de contratación

Quinto.- El presupuesto de ejecución material del proyecto asciende a **674.984,28 €.**

Sexto.- Con fecha 03/04/2023 y registro de entrada 2023-E-RE-2056 tuvo entrada en este Ayuntamiento solicitud de licencia municipal formulada por D. FERNANDO GARCÍA LÓPEZ actuando en representación de la mercantil ALCLADA S.L., para la CONSTITUCIÓN DE UN COMPLEJO INMOBILIARIO formado por 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA, en la parcela situada en C/ TOPACIO Nº 22 ESQ. C/AGATA, PARCELA M-8-A, SECTOR SN-3 "TÍO LAGARTO", de Rojales (Expediente 2162/2023).

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 un complejo inmobiliario en el que se proyecta la realización de 9 viviendas unifamiliares agrupadas, cada una desarrollada en su propia parcela de uso privativo. Todas las viviendas son idénticas, y cuentan con planta baja y planta primera distribuidas de la siguiente manera: planta baja para salón-comedor-cocina, galería, dormitorio, baño y terraza con una superficie construida de 63,15 m² y planta primera para otros dos dormitorios con dos baños y una terraza





descubierta, con una superficie construida de 45,80 m²; la superficie construida total es de 108,95 m².

Se proyecta también la construcción de una piscina en cada una de las parcelas de uso privativo, de forma rectangular con unas dimensiones de 7,00 m de longitud por 3,00 m de anchura y una superficie de lámina de agua de 21,00 m².

El acceso a las viviendas se realiza tanto directamente desde la vía pública como a través de un vial interior, debido a las dimensiones de la parcela.

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:

- Vivienda (tipo): 108,95 m² x (500,00 x 1,2 x 1,0625) €/m² = 69.455,63 €

- Piscina (tipo): 21,00 m² x (500,00 x 0,6 x 1) €/m² = 6.300,00 €

- TOTAL.....75.755,63 € X 9 ud = **681.800,67 € > 674.984,28 €**

Y las liquidaciones a efectuar serán las siguientes:

- P.E.M.: 681.800,67 €
- Tasa por la concesión de la licencia (0,92 %): 6.272,57 €
- I.C.I.O. (2,80 %): 19.090,42 €





Ayuntamiento de Rojales (Alicante)

Y considerando que las autoliquidaciones practicadas Sí se ajustan a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento (se han pagado en dos veces).

Cuarta.- Considerando que los parámetros urbanísticos de la parcela vienen regulados en el Artículo 4.1.2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector SN/3 "Tío Lagarto", de Rojales (**Clave ZR:** Viviendas Unifamiliares Agrupadas).

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 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA**, en la parcela situada en C/ TOPACIO Nº 22 ESQ. C/AGATA, PARCELA M-8-A, SECTOR SN-3 "TÍO LAGARTO", de Rojales, a la mercantil ALCLADA S.L. . >>

TERCERO. Consta en el expediente Informe jurídico **FAVORABLE A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA** emitido por D. José Ramón Antón Dopazo, Asistente Jurídico de este Ayuntamiento, de fecha 03-10-2023, donde textualmente se indica lo siguiente: "*se informa que desde el punto de vista jurídico no constan en el expediente impedimentos a la concesión de la licencia solicitada*", 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 4 de octubre de 2023 que consta en el expediente, la Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad de los cuatro (4) 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 ALCLADA S.L., para la CONSTRUCCIÓN DE 9 VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS CON PISCINA, en la parcela situada en C/ TOPACIO Nº 22 ESQ. C/AGATA, PARCELA M-8-A, SECTOR SN-3 "TÍO LAGARTO" 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 1^a 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 al interesado en la persona de su representante D. Fernando García López.

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

