

NOTIFICACIÓN

Expediente nº:	Órgano Colegiado:
JG/2023/90	La Junta de Gobierno Local

Mediante la presente se le notifica que en la sesión Ordinaria celebrada el 24 de noviembre de 2023 se adoptó el siguiente acuerdo:

6.- SOLICITUD PRESENTADA POR VILLAVIÑAS SOCIEDAD LIMITADA, REPRESENTADA POR JOSE MARIA FANLO GARCÍA, BAJO NÚMERO DE REGISTRO DE ENTRADA 2023-E-RE-68934, RELATIVA A LICENCIA DE OBRA MAYOR PARA CONSTRUCCIÓN DE COMPLEJO RESIDENCIAL DE 240 VIVIENDAS EN PARCELA R20 DEL SECTOR 20, PLAN PARCIAL LA HOYA. Expediente 77622/2023

En relación con el particular del epígrafe, se da cuenta a la Junta del informe con propuesta de acuerdo n.º 2023-13796 emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla, de fecha 19 de noviembre de 2023 (CSV: 5JQJ44TMM2RF2YAREW9HM23S9), cuyo tenor literal es el siguiente:

“SU/MJI
Nº EXPEDIENTE 77622/2023

INFORME-PROPUESTA

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

PROMOTOR	VILLAVIÑAS SOCIEDAD LIMITADA B03457462
REPRESENTANTE	JOSE MARIA FANLO GARCIA
FECHA DE REGISTRO	15/09/2023 17:49
NÚMERO DE REGISTRO	2023-E-RE-68934



TIPO DE ACTUACIÓN	Obras, Edificaciones, Instalaciones
ASUNTO	Licencia de obra mayor - Complejo Residencial de 240 viviendas distribuidas en 19 bloques, trasteros, garajes y piscinas en la Parcela R20, situada en Sector 20, Plan Parcial "La Hoya"

Que se llevará a cabo en el siguiente emplazamiento:

REFERENCIA CATASTRAL	3587801YH0038N0000PL
LOCALIZACIÓN	PARCELA R20, SECTOR 20, P.P. LA HOYA

De acuerdo con el siguiente proyecto técnico:

Autor	Manuel Antonio Herrera Mendoza
Colegio Oficial	Arquitectos de Málaga
Número Colegiado	1437
Algoritmo	SHA-512
CSV/HASH	6369be59d1a078347cf4f7e272cae9ad51246ddb3ff84884be2c914ebe19fe5ec29b877b70eb95f434c3b66afabecf7dc62777c029cfd0f73c3c0a5cd18484

ANTECEDENTES

Consta en el expediente informe número 2023-13720 emitido por la Arquitecta Municipal, Dña. Ana María Gil Ferrández de fecha 16 de noviembre de 2023 y con CSV 96HL7ZAAXXJ5SER4ZKG3WMGC6 que, en lo que aquí interesa, DICE:

- **Clasificación del suelo:** URBANO. **Zona:** Sector 20 "La Hoya". Parcela R20

Condición de solar :

Modificación del proyecto de urbanización. Aprobación definitiva 23 de julio de 2023. Publicación en el BOP 7 de septiembre de 2023.

- **P.G.O.U.:**

Condiciones de edificabilidad:

	S/Normas	S/Proyecto	Observaciones
Tipología	AL/AS/AP/BL	AS/AP/AL/BL	CUMPLE
Parcela mín.	500m2	37.419 m2	CUMPLE
Ocupación máx.	50% m2	m2	CUMPLE
Volumen máx.	21.081m2	21.046,51m2	CUMPLE



Altura máx.	AS/AP/AL: 2P BL: 4P	AS/AP/AL: 2P BL: 4P	CUMPLE
Retranqueo calle	5m	5m	CUMPLE
Retranqueo linde	5m	5m	CUMPLE
Uso	Residencial	Residencial	CUMPLE
Recorridos máximos de cada unidad a su aparcamiento	40m	40m	CUMPLE
En zona de AL	30% Zonas comunes	30%	CUMPLE

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

- **Aparcamientos: CUMPLE**

1plaza/1,25 viviendas.....192 plazas

Se proyectan 278 plazas, de las cuales 6 son accesibles.

- **DC-09 Aparcamientos. CUMPLE**

- **Estacionamiento de bicicletas. LEY 6/2011, art.8, de movilidad de la Comunidad Valenciana. Cumple.**

TOTAL PLAZAS BICICLETAS: 246 > 1 plaza por vivienda (240)

- **Legislación sectorial, Costas, Puertos etc. CUMPLE**

- **Aprovechamientos extraordinarios. Art. 53.3.2 P.G.O.U. CUMPLE**

- **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.

- **Ordenación singular y estudios de detalle. Art. 57. P.G.O.U. NO PROCEDE**

- Fachadas en retranqueo. Art. 57.3.

- Calles particulares. Art. 57.4.

- Fachadas en ángulo. Art. 57.5.

- Fachadas opuestas. Art. 57.6.

- **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. CUMPLE**

- Accesibilidad en la edificación.



- Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados y en los espacios públicos naturales.

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

-

- **Justificación DB-CTE-SUA** Seguridad de utilización y accesibilidad. SÍ.

- **Justificación Urbanística:** SI

- **Servicios Urbanísticos:**

“La garantía de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación, regulada en el artículo 187.1 de este texto refundido, puede ser suplida, en beneficio de la persona propietaria que retribuye, por la garantía de retribución o la de aportación que, con idéntico fin, ya obre a disposición del ayuntamiento.”

- **Garantía por la cuantía íntegra de las cargas urbanísticas de la parcela según el proyecto de reparcelación aprobado con fecha 10 de febrero de 2014. que asciende a la cantidad de [REDACTED]. PRESENTADO.**

¿Edificio afectado por servidumbres? NO

CONCLUYENDO: Informe: Favorable del proyecto básico.

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

Normativa de Aplicación.

E S T A T A L

- Ley 38/1999. 05/11/1999. Jefatura del Estado. Ley de Ordenación de la Edificación

- Real Decreto 314/2006. 17/03/2006. Ministerio de la Vivienda. Código Técnico de la Edificación.

- Real Decreto 1000/2010. 05/08/2010. Visado Colegial Obligatorio.

- Real Decreto 1627/1997. 24/10/1997. Ministerio de la Presidencia. Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.

- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

- Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento



electrotécnico para baja tensión.

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 604/2006, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
- Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la norma de construcción sismorresistente: parte general y edificación (NCSR-02).

AUTONÓMICA

- 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.
- Ley 3/2004. 30/06/2004. Presidencia de la Generalidad Valenciana. Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de La Edificación (LOFCE).
- Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.
- Decreto 65/2019, de 26 de Abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

M U N I C I P A L

- Plan General de Ordenación Urbana
- Ordenanza de Obras y Servicios

Y específicamente, la siguiente:

- 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
- 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 2000

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.



Asimismo, conviene indicar que la parcela de referencia no se encuentra afectada por el expediente Expediente nº: 8752/2022 para la Modificación del proyecto de reparcelación del Sector 20, “La Hoya”, actualmente en trámite. Efectivamente, el proyecto de de modificación de la reparcelación afecta únicamente a la superficie de la parcela que aumenta ligeramente, pero el resto de sus parámetros permanece inalterado. El proyecto que acompaña a la licencia solicitada se ajusta al ligero reajuste operado por la modificación del PP y PU, por lo que no existe inconveniente en el otorgamiento de la licencia.

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.

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 considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y en consecuencia **eleva a la Junta de Gobierno Local, la siguiente**

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. Conceder licencia de obras a VILLAVIÑAS SOCIEDAD LIMITADA, **para la construcción del Complejo Residencial de 240 viviendas distribuidas en 19 bloques, trasteros, garajes y piscinas en la Parcela R20, situada en Sector 20, Plan Parcial “La Hoya” con referencia catastral 3587801YH0038N0000PL**, según proyecto redactado por el técnico, Manuel Antonio Herrera Mendoza, con sujeción a las siguientes **CONDICIONES GENERALES:**

1. El titular de la licencia se compromete a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y a incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, por lo que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o se inscriban.
2. 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.
3. 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.*
4. Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán respetar todos los servicios públicos (alcantarillado, alumbrado, pavimentación, etc.), incluidos los rótulos de nombres de las calles.



5. Los responsables de las obras amparadas en la licencia concedida en el precedente apartado 1, deberán ejecutar las aceras de la Zona I, "casco actual", según delimitación del P.G.O.U. de Torrevieja, baldosas de granito gris urbano, de 40 x 60 cm. Y 4 cm. de espesor, con baldosas de 20 x 20 cm. abujardado en los pasos de peatones.
6. 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.
7. 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.*
8. 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.
9. 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.
10. Será absolutamente necesario ejecutar un vallado de obra acorde a la Ordenanza de Fomento de la Calidad en el Medio Urbano, artículos 73 a 76, que podrá consultar en la página web del Ayuntamiento (www.torrevieja.es).
11. Las edificaciones sitas en zonas dotadas del servicio de alcantarillado, deberán realizar la conexión a la red correspondiente.
12. En la licencia concedida bajo el epígrafe 1, deberá aportarse certificado de desratización que acredite que ésta se ha producido con 15 días de antelación a la demolición. Los derribos no podrán ejecutarse en el período comprendido entre los días quince de junio a quince de septiembre, ambos inclusive.
13. Una vez obtenida la correspondiente licencia, al comienzo de la obra y durante todo el tiempo de ejecución de la misma, quedará expuesto en sitio visible desde la vía pública y a una altura no mayor del primer forjado, un cartel de identificación de la obra conforme a lo dispuesto el artículo 46.3 del P.G.O.U.
14. 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 las siguientes liquidaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Licencias Urbanísticas que ascienden a:

Tributo	Denominación	Base imponible	Tipo	Importe	Fecha de pago
Impuesto	ICIO		4%		22/09/2023
Tasa	LICENCIA URBANÍSTICA		100%		22/09/2023
TOTAL					

TERCERO. Se hace constar que este Ayuntamiento no autorizará el inicio de las obras hasta la presentación y revisión técnica del correspondiente **proyecto de ejecución, que deberá justificar los siguientes extremos:**

P I S C I N A S

Plan General De Ordenación Urbana	Cumple
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-30	A justificar en el P.E.
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-31	A justificar en el P.E.
Instrucción De Hormigón Estructural Ehe-08	A justificar en el P.E.
R.D. 742/2013 Criterios Técnico sanitarios	A justificar en el P.E.
Esquema Unifilar	A justificar en el P.E.
R.D. 314/2006. Código Técnico De La Edificación	A justificar en el P.E.

- **Real Decreto 1053/2014, (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos»** A justificar en el P.E.

- **Justificación DB-CTE-SE** Seguridad estructural. A justificar en el P.E.
- **Justificación DB-CTE-HE** Ahorro energético. A justificar en el P.E.
- **Justificación DB-CTE-HS** Salubridad. A justificar en el P.E.
- **Justificación DB-CTE-HR** Protección frente al ruido. A justificar en el P.E.
- **RITE. RD. 1027/2007** Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios. A justificar en el P.E.
- **REBT. RD. 842/2002** Reglamento Electrotécnico para baja tensión. A justificar en el P.E.
- **NCSE-02.** Norma De Construcción Sismorresistente. A justificar en el P.E.
- **RD 47/2007.** Certificado de eficiencia energética. A justificar en el P.E.



- **Informe de AGAMED sobre los servicios de Red de alcantarillado y Suministro de agua.** A justificar en el P.E.

- **Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006.** A justificar en el P.E.

- Deberá garantizarse la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que faltan o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra, para que la parcela adquiera la condición de solar mediante la presentación de aval bancario o fianza por la cantidad de 288.720€. A justificar en el P.E.

CUARTO.- Comunicar el presente Acuerdo al Área de Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas.

QUINTO. Notificar el presente Acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, a los interesados que se relacionan:

- VILLAVIÑAS SOCIEDAD LIMITADA.
- JOSE MARIA FANLO GARCIA.

No obstante, la Junta de Gobierno Local, resolverá lo que proceda.”

De conformidad con ello, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los asistentes, en número de siete, que representan la mayoría del número legal de ocho miembros que de derecho la componen, **ACUERDA:**

PRIMERO. Conceder licencia de obras a VILLAVIÑAS SOCIEDAD LIMITADA, para la construcción del Complejo Residencial de 240 viviendas distribuidas en 19 bloques, trasteros, garajes y piscinas en la Parcela R20, situada en Sector 20, Plan Parcial “La Hoya” con referencia catastral 3587801YH0038N0000PL, según proyecto redactado por el técnico, Manuel Antonio Herrera Mendoza, con sujeción a las **CONDICIONES GENERALES**, transcritas anteriormente y que se tienen por reproducidas en este lugar a todos los efectos.

SEGUNDO. Aprobar las siguientes liquidaciones del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Tasa por Licencias Urbanísticas que ascienden a:

Tributo	Denominación	Base imponible	Tipo	Importe	Fecha de pago
Impuesto	ICIO		4%		22/09/2023
Tasa	LICENCIA URBANÍSTICA		100%		22/09/2023
TOTAL					

TERCERO. Se hace constar que este Ayuntamiento no autorizará el inicio de las obras hasta la presentación y revisión técnica del correspondiente **proyecto de ejecución, que**



deberá justificar los siguientes extremos:

P I S C I N A S

Plan General De Ordenación Urbana	Cumple
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-30	A justificar en el P.E.
Reglamento Electrotécnico De Baja Tensión. Itc-Bt-31	A justificar en el P.E.
Instrucción De Hormigón Estructural Ehe-08	A justificar en el P.E.
R.D. 742/2013 Criterios Técnico sanitarios	A justificar en el P.E.
Esquema Unifilar	A justificar en el P.E.
R.D. 314/2006. Código Técnico De La Edificación	A justificar en el P.E.

- **Real Decreto 1053/2014, (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos»** A justificar en el P.E.

- **Justificación DB-CTE-SE** Seguridad estructural. A justificar en el P.E.
- **Justificación DB-CTE-HE** Ahorro energético. A justificar en el P.E.
- **Justificación DB-CTE-HS** Salubridad. A justificar en el P.E.
- **Justificación DB-CTE-HR** Protección frente al ruido. A justificar en el P.E.
- **RITE. RD. 1027/2007** Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios. A justificar en el P.E.
- **REBT. RD. 842/2002** Reglamento Electrotécnico para baja tensión. A justificar en el P.E.
- **NCSE-02.** Norma De Construcción Sismorresistente. A justificar en el P.E.
- **RD 47/2007.** Certificado de eficiencia energética. A justificar en el P.E.
- **Informe de AGAMED sobre los servicios de Red de alcantarillado y Suministro de agua.** A justificar en el P.E.
- **Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006.** A justificar en el P.E.
- Deberá garantizarse la ejecución o reposición de los servicios de infraestructuras, que faltan o pudieran deteriorarse durante la ejecución de la obra, para que la parcela adquiera la condición de solar mediante la presentación de aval bancario o fianza por la cantidad de 288.720€. A justificar en el P.E.

CUARTO.- Comunicar el presente Acuerdo al Área de Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas.

QUINTO. Notificar el presente Acuerdo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, a los interesados que se relacionan:

- VILLAVIÑAS SOCIEDAD LIMITADA.



- JOSE MARIA FANLO GARCIA.

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

