

NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 19176/2024
Notificación al Interesado
Procedimiento: L01 - Licencia de Obras
Interesado: VILLAVIÑAS, S.L.U.

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO	FECHA	Nº DECRETO TA01
19176/2024	Primer Teniente de Alcalde	27/02/2025	2025-0393

Mediante la presente se le notifica la Resolución que dicta el Ayuntamiento de Calp, que a continuación le transcribo.

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

El 3 de diciembre de 2024 se presentó solicitud de Licencia de Edificación por Jose M^a. Fanlo García, en representación de Villaviñas SLU, para la realización de obras consistentes en construcción de complejo residencial de 72 viviendas en 2 bloques, con piscinas, garaje y zonas comunes, en el emplazamiento sito en Avda. Juan Carlos I, 30 (ref. catastral: 7522103BC6872S0001WS), en base al proyecto técnico redactado por Luis Chamizo Díez, Luis Chamizo Quilis y Pablo Chamizo Quilis.

En el expediente constan los informes tanto técnico como jurídico, emitidos en sentido favorable, al amparo de lo dispuesto en el Art. 239.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de cuyo contenido básicamente se desprende:

INFORME TECNICO de fecha 10 de febrero de 2025:

"En relación con el escrito nº 2024-E-RC-16733 de fecha 3/12/2024 por el que José María Fanlo García, en nombre y representación de Vilaviñas, S.L.U. solicita licencia de obra para edificio terciario en Avenida Juan Carlos I, 30(A) cabe indicar lo siguiente:

Entre la documentación presentada se ha localizado CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LA INTEGRIDAD DOCUMENTAL, SUFICIENCIA E IDONEIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN Y ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD, así como CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO APLICABLE, suscritos por Amparo Montaña Ferrandis, arquitecta, en calidad de técnica de la ECUV AB-EIC CONTROL REGLAMENTARIO S.L., inscrita en el registro de ECUVs GVA-RECUV-000005 y con número de acreditación ENAC 337/EI557, por lo que de conformidad con el artículo 239.3 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 técnico que suscribe realiza únicamente informe de valoración de las obras proyectadas.

El proyecto para la construcción de dos edificios residenciales con 72 viviendas, piscinas, garajes y zonas comunes. No acompaña proyecto de obras de urbanización para la zona verde que le es necesaria para obtener la calidad de suelo solar. Esta franja de zona verde está definida por continuidad de las dos adyacentes, y en la documentación aportada incorpora compromiso de simultanear obras de edificación y urbanización (Modelo COM 01). Las obras de urbanización serán objeto de informe municipal por departamento de infraestructuras, obras que no han sido incluidas en la presente valoración, como tampoco lo ha sido la fianza para reposición de servicios afectados.

Se ha revisado el presupuesto aportado en el proyecto básico presentado y en la memoria se incorpora una justificación en base a los módulos estimados por el Instituto Valenciano de la Edificación en base al siguiente detalle:

Uso y tipología		Sup. Construida
ED. ABIERTA	Sup. CT Vivienda cerrada	
ED. ABIERTA	Sup CT Comunes (rellanos y escaleras)	
ED. ABIERTA	Suip CT Terrazas	
GARAJE	Garaje Aparcamiento	
OTROS	Piscinas	
OTROS	Zonas Comunes / Tratamiento de Parcela	

Cuadro resumen superficies construidas por uso y tipología (proyecto).

Los módulos empleados en el cálculo según proyecto (Página 53/172 memoria) son:

Módulos según IVE (agosto 2024).		Precio
ED. ABIERTA	Sup. CT Vivienda cerrada	605,28
ED. ABIERTA	Sup CT Comunes (rellanos y escaleras)	605,28
ED. ABIERTA	Suip CT Terrazas	605,28
GARAJE	Garaje Aparcamiento	296,00
OTROS	Piscinas	444,00
OTROS	Zonas Comunes / Tratamiento de Parcela	44,00

La justificación que se aporta para el módulo de vivienda (Página 51/172 memoria) es el siguiente:

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Agosto 2024

MBE 08/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 605

Ct

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

- ☐ Entre medianeras
- ☒ Abierta
- ☐ En hilera
- ☐ En planta semicircular

Ch

Nº DE PLANTAS

- ☐ n° de plantas ≤ 3
- ☐ 4 ≤ n° de plantas ≤ 5
- ☒ n° de plantas > 5

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

- ☒ No
- ☐ Sí

Cv

Nº DE VIVIENDAS

- ☐ n° de viviendas > 80
- ☒ 21 ≤ n° de viviendas ≤ 80
- ☐ n° de viviendas ≤ 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

- ☒ 5 viviendas > 70m²
- ☐ 46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²
- ☐ 5 viviendas ≤ 45m²

Cc

CALIDADES

- ☒ Básico
- ☐ Medio
- ☐ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 5 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un básico de acabados.

SÓTANO APARCAMIENTO:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo Agosto 2024

MBE 08/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 296

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

- ☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
- ☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
- ☐ ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

- ☐ GARAJES
- ☒ APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

- ☐ ESTACIONES DE SERVICIO
- ☐ ESTACIONES

Para el cálculo del PEM del sótano aparcamiento se ha tomado éste por ser el más similar.

PISCINAS:

DEPORTES

Fecha de cálculo Agosto 2024

MBE 08/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 448

CUBIERTOS

- ☐ DEPORTES VARIOS
- ☐ PISCINAS

DESCUBIERTOS

- ☐ DEPORTES VARIOS
- ☒ PISCINAS

AUXILIARES

- ☐ VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN

ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

- ☐ ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS
- ☐ HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELÓDROMOS

Fuente: Extracto proyecto.

De esta manera se obtiene el presupuesto declarado en proyecto:

Uso y tipología	Sup. Construida	Precio	PEM
ED. ABIERTA Sup. CT Vivienda cerrada		605,28	
ED. ABIERTA Sup CT Comunes (rellanos y escaleras)		605,28	
ED. ABIERTA Suip CT Terrazas		605,28	
GARAJE Garaje Aparcamiento		296,00	
OTROS Piscinas		444,00	
OTROS Zonas Comunes / Tratamiento de Parcela		44,00	
		TOTAL	

Vista la obra a realizar se considera que existe un error de apreciación en el módulo obtenido ya que la calidad no puede entenderse como nivel básico, sino cuanto menos medio. De esta forma, para los mismos valores se obtiene un módulo por coste unitario de ejecución con acabado e instalaciones con calidad media de:

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Agosto

2024

MBE 08/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 756,60 €/m²

CT

TIPO DE EDIFICIO

☐ Entre medianeras
 ☒ Abierta
 ☐ En hilera
 ☐ Unifamiliar adosada

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas = 3
 ☐ 4 < nº de plantas < 6
 ☒ nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No
 ☐ Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☐ nº de viviendas > 80
 ☒ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80
 ☐ 1º de viviendas ≤ 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ 5 viviendas > 70m²
☐ 40m² < 5 viviendas < 70m²
☐ 5 viviendas < 40m²

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

☐ Básico
 ☒ Medio
 ☐ Alto

Edificación residencial/ abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Aplicando el modulo corregido, únicamente a la zona de vivienda, en función del acabado medio obtenemos el presupuesto de ejecución material modificado siguiente:

Uso y tipología	Sup. Construida	Precio	PEM* REV.
ED. ABIERTA Sup. CT Vivienda cerrada		756,60	
ED. ABIERTA Sup CT Comunes (rellanos y escaleras)		605,28	
ED. ABIERTA Suip CT Terrazas		605,28	
GARAJE Garaje Aparcamiento		296,00	
OTROS Piscinas		444,00	
OTROS Zonas Comunes / Tratamiento de Parcela		44,00	
TOTAL			

El presupuesto de ejecución material mínimo comprobado es de

Siendo el presupuesto revisado superior al presupuesto declarado, debe considerar como **presupuesto base para la liquidación provisional** el presupuesto revisado, esto es

En otro orden de las cosas, al haber manifestado de forma explícita*: "El peticionario de licencia solicita voluntariamente que no se computen los elementos comunes del edificio definidos en el Anexo II "Definiciones" apartado siete y así se hace constar en este proyecto"* (Página 23/172 memoria) , deviene exigible la adquisición del excedente de aprovechamiento (0,138 m²/m²), es decir:

$$\text{Excedente} = 4.217,00 \text{ m}^2 \times 0,138 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 581,95 \text{ m}^2$$

CUADRO 8: VALORES EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO *

ZONA	TIPOLOGIA	edif.	Valor que se adopta	
			Valor et	Coef H adoptado
Fossa **	BQ	1,38	916,58	3,333

* Cuadro actualizado a valor de la U.A. Instrucción n.º 11. Ratificada por Pleno 13 abril 2018. BOP n.º 77 de 24/04/2018

Superficie a adquirir	581,95		
Coef. Homogeneización	3,333	Valor en UAS	1.939,62
Valor UA	275	Valor en metálico	

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE INFRAESTRUCTURAS de fecha 17 de febrero de 2025:

“1.- La redacción del presente informe se ha limitado al análisis de la documentación del proyecto relativa a la vía pública, en lo concierne a la infraestructura viaria, sin abordar otros aspectos del mismo.

2.- En el expediente consta documento Proyecto Básico, consistente en la construcción de 72 viviendas en dos bloques, con piscinas, garaje y zonas comunes.

3.- Los obras afectan a la vía pública en un área de 613 m², diferenciados entre zona verde y acera pública.

Se procede al cálculo de la valoración de las obras de urbanización a los efectos de determinar el importe de la fianza exigible, destinada a garantizar la correcta ejecución de las obras por parte del promotor, sin perjuicio de su posible aplicación en las tasas correspondientes

MÓDULO URBANIZACIÓN DE VIALES	VALOR	
Urbanización zona verde y acera		€/m ²
Área afectada		m ²
Fianza de urbanización		€
Fianza de reposición		€.”

INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DISCIPLINA de fecha 26 de febrero de 2025:

“Primero.- La ejecución de las obras a que se refiere el proyecto presentado está sujeta a previa licencia municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 232 del referido Texto Refundido de la LOTUP.

Segundo.- La solicitud se presentó en el Registro de Entrada de este Ayuntamiento el día 3 de diciembre de 2024, por lo que tratándose de obras consistentes en complejo residencial de 72 viviendas en 2 bloques, con piscinas, garaje y zonas comunes, la licencia urbanística deberá concederse o denegarse en el plazo de dos meses, tal y como establece el artículo 240.b) del referido Texto Refundido de la LOTUP.

Tercero.- El régimen del silencio administrativo en los procedimientos que rijan este tipo de actuaciones, será el establecido en el artículo 242 del referido Texto Refundido de la LOTUP.

Cuarto.- La solicitud presentada reúne los requisitos exigidos legalmente y está acompañada de la documentación preceptiva, incluyéndose entre la misma los siguientes certificados de conformidad emitidos por la Entidad Colaboradora de Verificación y Control de actuaciones urbanísticas de la Generalitat Valenciana, SGS Inspecciones Reglamentarias S.A.U, n.º de registro de la ECUV GVA-RECUV-00009:

a) Certificado Tipo A1 de conformidad de integridad documental, suficiencia e idoneidad de la documentación y acreditación de las exigencias básicas de calidad.

b) Certificado Tipo B1 de conformidad de la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

De conformidad con los artículos 238.3 y 239.3, 4 y 5 del TRLOTUP, procede la emisión del preceptivo informe jurídico al sustituir automáticamente los certificados de la ECUV aportados al informe técnico municipal.

Quinto.- Con fecha 30 de enero de 2025 se emite Informe de valoración de obras por los Servicios Técnicos Municipales en el que se señala que entre la documentación aportada se incorpora compromiso de simultanear obras de edificación y urbanización (Modelo COM 01).

Sexto.- El excedente de aprovechamiento para la concesión de la licencia solicitada requiere la adquisición de 1.939,62 unidades de aprovechamiento (187.2 del TRLOTUP) tal y como se desprende del informe técnico del presente expediente.

Que en la documentación aportada por la mercantil Villaviñas SLU para la obtención de la licencia urbanística, se adjunta Certificación de 8 de febrero de 2024 del Libro Registro municipal de unidades de aprovechamiento acreditando la adquisición de 1.939,62 unidades de aprovechamiento urbanístico (UA's) mediante Escritura pública de 24 de enero de 2024, n.º protocolo 110 firmada ante la Notaria Patricia del Río Fernández, todo ello a fin de que sean materializadas en la ejecución del referido proyecto.

Exp. Patrimonio	N.º finca registral	Reservas de aprovechamiento	Unidades que se materializan
2022/07	52.120	1.939,63	1.939,62
Total de unidades aprovechamiento que se materializan			1.939,62

De la Certificación del Libro Registro de unidades de aprovechamiento de fecha 8 de febrero de 2024 y del contenido del proyecto presentado en fecha 3 de diciembre de 2024, se evidencia la manifiesta voluntad por parte de la mercantil Villaviñas SLU de aportar y materializar las 1.939,62 unidades de aprovechamiento necesarias para el otorgamiento de la licencia de obra con n.º de expediente 19176/2024.

Séptimo.- Visto que con fecha 5 de febrero de 2024, José Mª. Fanlo García, en representación de Villaviñas SLU presenta factura de Centro de Jardinería "El Río, C.B." de adquisición de 144 ejemplares de almez, según se indica en lo dispuesto en la Ordenanza de Protección del Medio Urbano de Calp.

Octavo.- Consta en el expediente el abono de los tributos que corresponden, en concepto de tasa por licencia urbanística e impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO), y demás liquidaciones urbanísticas emitidas sin perjuicio de la liquidación definitiva que la Administración practique una vez hayan finalizado las obras.

De conformidad con lo expuesto, se emite la siguiente Propuesta de Resolución:

I.- Otorgar licencia urbanística de obras al proyecto presentado por Villaviñas SLU, de conformidad con el certificado ECUV aportado.

II.- Declarar la materialización de las unidades de aprovechamiento de la finca registral 52.120 con el otorgamiento de la presente licencia y dar traslado de la presente Resolución al Registro de la Propiedad de Calp, a fin de que se proceda a la cancelación registral de las mismas.

IV.- Comunicar asimismo al Registro de la Propiedad de Calp la concesión de la licencia por agotar la edificabilidad de la parcela, de acuerdo con lo establecido en el artículo

V.- Advertir que con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable - Artículo 14.bis 4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29 /1985, de 2 de agosto, de Aguas -.

VI- Notificar la resolución que se adopte a los interesados, instruyéndole de los recursos que les asisten."

Vista la propuesta de resolución PR/2025/1397 de 27 de febrero de 2025.

En virtud de las competencias atribuidas por el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, del art. 41 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales y la delegación de la Alcaldía efectuada mediante resolución 0386/2023, de 17 de julio y publicado en el BOP N° 145 de fecha 28 de julio de 2023.

RESOLUCIÓN

Primero.- Conceder Licencia de Edificación a Villaviñas SLU, para la realización de obras consistentes en construcción de complejo residencial de 72 viviendas en 2 bloques, con piscinas, garaje y zonas comunes, en el emplazamiento sito en Avda. Juan Carlos I, 30 (ref. catastral: 7522103BC6872S0001WS), en base al proyecto técnico redactado por Luis Chamizo Díez, Luis Chamizo Quilis y Pablo Chamizo Quilis y al certificado ECUV aportado, condicionada a los siguientes requisitos:

A.- Antes del inicio de las obras deberá justificarse la intervención de un Arquitecto Técnico en la dirección de las obras y aportar el proyecto de ejecución visado en formato digital, junto con los restantes proyectos complementarios que, en su caso, se precisen para ejecutar las obras.

B.- Los rellenos de tierra que se realicen sobre la parcela tendrán una altura máxima de 1 m sobre el nivel del terreno original.

E.- El vallado de la parcela se realizará con muros ciegos de máximo 1 m de altura, completados, en su caso, con 1 m de celosía o similar.

F.- En el caso de que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público y la parcela, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Orden VIV/561/2010.

G.- La evacuación de aguas residuales debe realizarse a través de conexión a la red de saneamiento.

H.- Para las modificaciones previstas en la vía pública se deberá ajustar a las especificaciones técnicas de la "Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

I.- Condiciones particulares de la piscina:

- El retranqueo mínimo a linderos de la piscina será de 2,00 m. La parte de obra que levante más de 1,00 m. del nivel del terreno deberá quedar retranqueada 5,00 m. a linderos.
- Para el vaciado de la piscina deberán disponerse uno o varios pozos filtrantes exclusivos para este fin; situados como mínimo a 3,00 m. de los linderos. El vaciado se hará de forma gradual, estando prohibido el vertido a la vía pública.
- Para el llenado de la piscina no debe utilizarse agua procedente de la red municipal.

Segundo.- Hacer constar en las escrituras de declaración de obra nueva o en construcción que se otorguen y en la transmisión de propiedad o uso del inmueble y en las inscripciones que se practiquen, el compromiso de urbanización simultánea a las obras de edificación y la no utilización de la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización ejecutadas de forma simultánea a las obras de edificación.

Tercero.- Declarar la materialización de las unidades de aprovechamiento de la finca registral 52.120 con el otorgamiento de la presente licencia y dar traslado de la presente Resolución al Registro de la Propiedad de Calp, a fin de que se proceda a la cancelación registral de las mismas.

Cuarto.- Comunicar asimismo al Registro de la Propiedad de Calp la concesión de la licencia por agotar la edificabilidad de la parcela, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.3 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.

Quinto.- Advertir que con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable - Artículo 14.bis 4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29 /1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Sexto.- Se fija como plazo para la ejecución de la obra, a efectos de la caducidad de la licencia, el de 24 meses.

Séptimo.- La presente licencia está sujeta a las siguientes

CONDICIONES GENERALES:

A. ESPECIFICAS DEL TIPO DE EDIFICACION

Sin contenido.

B. DE REGIMEN JURÍDICO

B.1. La presente licencia se entiende otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros (Artículo 238.1 del referido Texto Refundido de la LOTUP), pronunciándose exclusivamente respecto a su conformidad con el planeamiento urbanístico municipal y sin que su otorgamiento suponga validación a los efectos de lo establecido en el artículo 10.5 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

B.2. Al pie de la obra autorizada por la presente licencia se dispondrá de una copia compulsada de la presente resolución.

Así mismo debe instalarse y mantenerse durante el tiempo que duren las obras, un cartel informativo que indique el objeto, número y fecha de la licencia, así como la identidad del titular de la misma, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución.

El cartel debe ubicarse en el acceso de las obras, en lugar visible desde la vía pública y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

B.3. La presente licencia no autoriza en ningún caso el vertido de cualquier naturaleza a la vía pública o al Dominio Público.

B.4. Las actuaciones auxiliares para la realización de una obra autorizada por licencia (instalación de grúas, acopio de materiales) no se encuentran sujetas a licencia urbanística según lo dispuesto en el art. 234.1.c) del referido Texto Refundido de la LOTUP.

No obstante, si fuera necesaria la instalación de grúa-torre deberá presentar con anterioridad a la instalación proyecto técnico con los requisitos exigidos por la Instrucción Técnica complementaria MIE-AEM2, certificado de la casa instaladora suscrito por técnico titulado acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y de asumir la responsabilidad de su montaje hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento y seguro de responsabilidad civil con una póliza de seguros de una cuantía mínima de 300.506 euros.

C. DE SEGURIDAD

C.1. Por parte del propietario se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas en las Leyes y ordenanzas en vigor.

C.2. Cuando la obra autorizada afecte a vía o espacio público, es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad tanto del personal empleado en las obras como de las personas que transiten por la vía pública.

D. DE LA CESIÓN, URBANIZACION Y UTILIZACION DE LA VIA PUBLICA

D.1. Si del otorgamiento expreso de la presente licencia se desprende que el propietario del suelo viniera obligado a ceder parte del suelo colindante al Municipio por estar calificado de dotacional o viario, la presente licencia se condiciona expresamente a la cesión en escritura pública de dichos suelos.

D.2. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de telefonía, energía eléctrica, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta a las compañías para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al Servicio Público correspondiente, debiendo sufragar los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

D.3. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el técnico municipal fije previamente las alineaciones y rasantes, o sin el Visto Bueno del mismo.

D.4. Además, antes de iniciar las obras de edificación, deberá levantarse acta de replanteo suscrita al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor.

D.5. En el supuesto de que se proceda en algún momento la ocupación de vía pública se requerirá la previa y expresa autorización municipal, sujeta en su caso a la aplicación de la ordenanza fiscal correspondiente. Todo escombros o material de construcción generado o a utilizar deberá depositarse, si es en vía o espacio públicos, en contenedor (Arts. 6.2 y 15.2 de la Ordenanza Municipal de medio ambiente urbano).

D.6. En toda obra donde se produzcan excavaciones o movimientos de tierra deberá garantizarse la estabilidad de los terrenos colindantes y en especial del viario y aceras. La no adopción de dichas medidas tendrá la consideración de infracción muy grave a tenor de lo dispuesto en el artículo 265.2 del referido Texto Refundido de la LOTUP.

D.7. La diferencia de rasantes entre el espacio público y la parcela para el acceso vehicular deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela, quedando prohibida la alteración del nivel y pendiente longitudinal de la acera de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

D.8. Toda obra realizada sobre dominio público tendrá un plazo de garantía de 1 año a contar desde la fecha de comunicación de la finalización de obras. No se procederá a la devolución de la fianza depositada hasta no haber transcurrido dicho plazo.

Los trabajos destinados a reparar los desperfectos aparecidos en las obras durante el período de garantía, deberán iniciarse en un plazo no superior a 48 horas a contar desde la recepción de la notificación cursada al titular de la licencia, procediendo éste, en caso contrario, a su reparación mediante ejecución subsidiaria, siendo con cargo al titular de la licencia la totalidad de los costes originados, que se cubrirán con la fianza depositada; si ésta fuera insuficiente, dicho titular deberá abonar la diferencia hasta cubrir el importe total de la reparación, todo ello con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

E. DEL EDIFICIO

E.1. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción a la licencia concedida en base al proyecto aprobado. Cualquier variación sobre la licencia concedida requerirá aportar la documentación correspondiente que precisará la conformidad previa del Ayuntamiento.

E.2. Proyecto de Ejecución deberá ajustarse íntegramente al Proyecto Básico que obtuvo la correspondiente licencia. No podrán iniciarse obra alguna sin la previa presentación del preceptivo proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

F. DE LOS PLAZOS

F.1. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados. En defecto de tales plazos se entenderá que el interesado dispone de un plazo de seis meses para iniciar las obras y veinticuatro para terminirlas. El régimen de prórroga aplicable será el establecido en el artículo 244.2 del referido Texto Refundido de la LOTUP.

G. ADVERTENCIAS.

G.1. Los trabajos en la vía pública y en la edificación no podrán realizarse entre las 22:00 horas y las 8:00 horas del día siguiente, igualmente quedan prohibidos en domingos y festivos (Art. 27 de la Modificación de la Ordenanza sobre las condiciones acústicas en relación con las actividades de ocio, servicios, edificaciones y comportamiento ciudadano, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 14 de febrero de 2017 y publicada en el BOP n.º 84 de 5 de mayo de 2017).

G.2. Horarios especiales de verano (Art. 29 de la Modificación de la Ordenanza sobre las condiciones acústicas en relación con las actividades de ocio, servicios, edificaciones y comportamiento ciudadano, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 14 de febrero de 2017 y publicada en el BOP n.º 84 de 5 de mayo de 2017).

1.- Durante la temporada estival se establecerá la siguiente regulación en atención al período y zona del municipio:

a) Con carácter general, del 1 de julio al 15 de septiembre, en todo el Término Municipal, se realizarán las obras de urbanización, de construcción, de edificación, ya sean públicas o privadas, entre las 9 y las 14 horas y entre las 17 y las 20 horas, quedando prohibidas en el resto de tramos horarios.

b) No obstante lo anterior, en los suelos urbanos entre cuyos usos permitidos se encuentre el residencial quedarán prohibidos todo tipo de obras de urbanización, construcción o edificación, entre los días 1 y 31 de

agosto. Quedan exceptuados de esta prohibición los pequeños trabajos que no produzcan ruidos ni molestias a los vecinos.

2.- Se eximirá de las prohibiciones anteriores a las obras urgentes o de interés público, que se realicen por razones de necesidad o peligro y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse durante otro período. Esta exención será decretada expresamente por el Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de Calp o concejal en quien delegue.

G.3. Trabajos con empleo de maquinaria y horarios excepcionales (Art. 28 de la Modificación de la Ordenanza sobre las condiciones acústicas en relación con las actividades de ocio, servicios, edificaciones y comportamiento ciudadano, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 14 de febrero de 2017 y publicada en el BOP n.º 84 de 5 de mayo de 2017).

a) En los trabajos que se realicen vía pública y en edificaciones no se empleará maquinaria cuyo nivel de presión sonora supere como nivel máximo (L_{Amax}) los 90dB (A) medidos a 5 metros de distancia del perímetro de la obra.

b) En los trabajos en vía pública y en las edificaciones, excepcionalmente, por razones de necesidad técnica, entendiéndose como tal la de peligro o tecnología necesaria por la complejidad o magnitud de la obra, siempre que no exista otra posibilidad de maquinaria alternativa y fuera imprescindible la utilización de maquinaria que supere como el nivel máximo (L_{Amax}) los 90 dB(A), será preceptiva y previa la solicitud y obtención de autorización, bien en el mismo acto administrativo de la concesión de la licencia de obras, o bien posteriormente.

Para el empleo de maquinaria que supere los límites sonoros del párrafo anterior, deberá junto con la solicitud, justificarse el período de tiempo y el límite de horas diario, siendo la franja horaria máxima entre las 10 y las 18 horas, pudiendo el Ayuntamiento, por las características acústicas del entorno ambiental de que se trate, establecer mayores limitaciones horarias y medidas correctoras.

Junto con la solicitud de licencia de obras, o la autorización mencionada, deberá aportarse la justificación del cumplimiento del RD 524/2006, de 28 de abril por el que se modifica 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debido a determinadas máquinas de uso al aire libre, o norma que no sustituya, para lo que se aportará la ficha técnica del fabricante, de características de la maquinaria, con el nivel de potencia acústica garantizado, el marcado CE y la Declaración de Conformidad del fabricante.

c) Asimismo, en las obras en la edificación, cuando se precisara la realización de trabajo fuera del horario establecido en el artículo anterior por causa justificada, será preceptiva y previa la solicitud y obtención de autorización, bien en el mismo acto administrativo de la concesión de la licencia de obras, o posteriormente como ampliación de la licencia de obras ya expedida.

d) En los trabajos correspondientes a obras públicas de otras Administraciones, y para los supuesto excepcionales fijados en los aparatos b) y c) de este artículo será preceptiva la correspondiente autorización municipal.

Para el supuesto de obras públicas de este Ayuntamiento, serán las prescripciones de los pliegos de condiciones las que deberán tener en cuenta las limitaciones de los aparatos anteriores.

Octavo.- Notificar la presente Resolución a los interesados, instruyéndoles de los Recursos que les asistan.

RECURSOS/ALEGACIONES

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso de reposición con carácter potestativo, ante la Alcaldía. El plazo para interponerlo será de un mes, contando desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de la resolución. Interpuesto el recurso, no podrá entablarse recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo al transcurrir un mes desde la fecha de su interposición sin haberse notificado su resolución, de acuerdo con lo previsto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. O bien, directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Alicante, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de esta resolución, o de la resolución expresa del recurso de reposición en caso de haberse interpuesto, de conformidad con lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE