

NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 3074/2023

Notificación al Interesado

Procedimiento: LICENCIA URBANÍSTICA

Interesado:

EXPEDIENTE Nº	ÓR	FECHA	Nº DECRETO
3074/2023	Concejal de Urbanismo, Obras Públicas y Ocupación de Dominio Público	12/09 /2023	2023-4267

Mediante la presente se le notifica el siguiente acuerdo:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

A la vista de la solicitud de licencia urbanística (Registro de Entrada de fecha **16/02/2023**) presentada por SALISOL PARK SL con D.N.I./C.I.F n.º B54939855,

y domicilio a efectos de notificaciones en CALLE VICENTE BLASCO IBAÑEZ 35-1º A, TORREVIEJA 03181 (Alicante) (España), para la realización de obras consistentes en 69 VIVIENDAS EN BLOQUE, GARAJE Y PISCINA **en PARCELA ZR-37A (EL RASO). Expte. 26 /2023**

Resultando que consta en el expediente que el particular ha presentado toda la documentación requerida por el art. 232 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell que aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Teniendo en cuenta que obra en el expediente los siguientes informes técnicos:

* informe técnico favorable del Arquitecto Municipal de fecha 10/08/2023, según el cual:

“*...**PRIMERO.-** El terreno sobre el que se pretende construir la edificación merece la calificación de solar por reunir las dotaciones de servicios e infraestructuras necesarios, conforme a lo preceptuado por la legislación urbanística, siendo apto para la edificación. El planeamiento urbanístico aplicable es el P.G.O.U de Guardamar del Segura publicado definitivamente a fecha 11 de enero de 2007 derivado del acuerdo de la Comisión Territorial de urbanismo en sesión celebrada a fecha 20 de noviembre de 2006.

El 29 de noviembre de 2012 y el 22 de octubre de 2013 la Sala Tercera (Sección Quinta) del Tribunal Supremo, dicta sendas sentencias por las que se desestiman los citados recursos de casación, confirmando, en consecuencia, las sentencias del TSJ nº 711 y nº 1343 de fechas 8 de junio de 2010 y 8 de octubre de 2010, contra el acuerdo de la CTU de aprobación del PGOU de Guardamar del Segura, revocando el mismo, pero “única y exclusivamente en lo que se refiere a la clasificación de las parcelas del actor, integradas en el suelo del sector ZO-4, correspondiente Plan Parcial del antiguo sector 8, “El Raso”, que deberán calificarse por la administración , como suelo urbano consolidado por la urbanización, con los aprovechamientos y los usos que se derivan de la reparcelación aprobada, en los términos del fundamento sexto de esta sentencia (...).”

Por lo tanto, la parcela ZR42-43 del sector ZO-4 del PGOU se encuentra sobre suelo urbano.



SEGUNDO.- El proyecto técnico presentado está de acuerdo con la edificación y usos del suelo previstos en el P.G.O.U de Guardamar del Segura, en el Suelo Urbano ZO-4**, ** **PARCELA ZR-37 A** y la normativa técnica de aplicación.

TERCERO.- La valoración de las obras a efectos de la liquidación provisional del I.C.I.O se eleva a un presupuesto de ejecución material de las obras

CUARTO.- Se fija como garantía para responder de la reposición de los servicios urbanísticos la cantidad de **10.560,00 €** establecida según parámetros de oficina técnica municipal**, **

QUINTO. La licencia caducará si transcurridos SEIS MESES desde su otorgamiento si no se ha hecho uso de ella o si una vez iniciadas las obras se paralizasen durante dicho plazo por causas imputables al promotor, y las obras deberán estar concluidas en el plazo máximo de DOS AÑOS desde el otorgamiento de la licencia.

SEXTO. Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

El incumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de concesión de la presente licencia y de la normativa urbanística vigente, podrá dar la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y la apertura de expediente sancionador por infracción urbanística, sin perjuicio del resarcimiento de daños y perjuicios que puedan producirse.

El proyecto presentado cumple con las determinaciones de la normativa urbanística aplicable vigente, por tanto se informa **FAVORABLEMENTE** la concesión de la licencia de obras solicitada condicionándolo a;

- Se deberá incorporar a la escritura de propiedad, autorización de la servidumbre de paso establecida con la parcela R-37B, que permita los usos establecido según esta licencia para la calle privada y sus accesos. Además, se incorporará al proyecto de ejecución cuantas modificaciones hayan sido necesarias para autorizar esta licencia.

Según la copia notarial presentada; "siempre y cuando el propietario actual de la parcela y promotor de la obra de edificación objeto de la presente escritura sea propietario de la finca ZR 37A o transmita tal derecho de servidumbre a un tercero.". No se condicionará la servidumbre de paso identificada. Debe mantenerse sin condicionar su presencia.

- Con carácter previo al inicio de las obras;

En cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, se presentará el contenido mínimo que justifique la gestión de residuos en la edificación.

Antes del comienzo de obra se presentará el proyecto de ejecución con la aceptación de la dirección técnica suscrito por técnico competente y visado en cumplimiento del Artículo 4.3.7 del RD. 2177/2004 de 12 de Noviembre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura.

- RD 346/2011. Todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril. Con carácter previo



al inicio de la obra, se presentará proyecto de Telecomunicaciones. Será necesaria la designación y aceptación de dirección de obra y certificación para tal fin.

- Orden ITC/1644/2011

“1.-Cuando el Proyecto Técnico se refiera a la realización de infraestructuras comunes de telecomunicación en edificios o conjunto de edificaciones de más de 20 viviendas.

2.-Que en las infraestructuras comunes de telecomunicación en edificaciones de uso residencial se incluyan elementos activos en la red de distribución.

3.-Cuando el Proyecto Técnico se refiera a la realización de infraestructuras comunes de telecomunicación en edificios o conjunto de edificaciones de uso no residencial.”

- ORDEN 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios. Ningún edificio incluido en el ámbito de aplicación del DECRETO 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que se regula la certificación de la eficiencia energética de los edificios podrá ser construido sin haber registrado previamente el correspondiente certificado de eficiencia energética de proyecto en el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios. Se deberá justificar antes del inicio de la obra.
- Con carácter previo al inicio de la obra, se justificará el Registro previo AVEN. Certificación de eficiencia energética de Edificios Terminados de la Comunidad Valenciana.

* informe técnico favorable del Ingeniero Técnico Municipal de fecha 21/06/2023, según el cual:

“*...*La documentación presentada se ajusta a la normativa de Actividades, por lo que se informa **FAVORABLEMENTE.**

Aforo máximo permitido, 85 plazas en sótano, 2 de ellas adaptadas. 2 Plazas en superficie adaptadas.

Total 87 plazas de vehículos. ”

Asimismo, consta en el expediente informe jurídico favorable al otorgamiento de la licencia de fecha 25/08/2023, según el cual:

“*...*La solicitud reúne los requisitos exigidos legalmente y está acompañada de la documentación preceptiva, debiéndose presentar en el Ayuntamiento, antes del inicio de las obras:



*** Se deberá incorporar a la escritura de propiedad, autorización de la servidumbre de paso establecida con la parcela R-37B, que permita los usos establecido según esta licencia para la calle privada y sus accesos. Además, se incorporará al proyecto de ejecución cuantas modificaciones hayan sido necesarias para autorizar esta licencia.**

Según la copia notarial presentada; "siempre y cuando el propietario actual de la parcela y promotor de la obra de edificación objeto de la presente escritura sea propietario de la finca ZR 37A o transmita tal derecho de servidumbre a un tercero.

No se condicionará la servidumbre de paso identificada. Debe mantenerse sin condicionar su presencia.

*** Proyecto de ejecución o volante colegial en que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo y la fecha de visado del mismo, asimismo, se presentará aceptación de dirección de obra firmada y visada por los respectivos técnicos y colegios profesionales.**

*** Estudio de Seguridad y Salud o volante colegial visado.**

*** Proyecto de infraestructura común de Telecomunicaciones o volante colegial visado, siendo necesaria la designación y aceptación de dirección de obra y certificación para tal fin.**

*** Estudio de Gestión de residuos en la edificación.**

*** Se justificará el Registro previo AVEN. Certificación de eficiencia energética de Edificios Terminados de la Comunidad Valenciana.**

*** Cuestionario de estadística de construcción de edificios visado. "**

Considerando que el expediente se encuentra concluido a tenor de lo señalado en el art. 177 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, y puede ser objeto de resolución.

De conformidad con las competencias delegadas mediante el Decreto 3046/2023 de fecha 19 de junio.

RESOLUCIÓN



PRIMERO.- Conceder a D/Dª SALISOL PARK S.L. licencia urbanística para **69 VIVIENDAS EN BLOQUE, GARAJE Y PISCINA** en **PARCELA ZR-37A (EL RASO)**, con las condiciones que figuran en los informes técnicos transcritos en la parte expositiva del Decreto. Expte. 26 /2023.

SEGUNDO.- La licencia se entiende otorgada dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y de las autorizaciones que corresponda otorgar a otros organismos o a la Comunidad de Propietarios, en su caso.

TERCERO.- Las obras deberán iniciarse en el plazo de 6 meses y concluirse en el plazo de 24 meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la presente licencia, y no podrán interrumpirse por período superior a 6 meses.

CUARTO.-** Apercibir al interesado que en el supuesto de que las obras se iniciarán sin haber aportado la documentación arriba requerida, se procederá a la paralización de las mismas así como a la incoación del preceptivo expediente de Restauración de la Legalidad Urbanística.

QUINTO.- En los movimientos de tierras, las arenas procedentes de dunas tendrán la consideración de patrimonio municipal, quedando prohibida su utilización como material de construcción así como su venta a terceros. Igualmente, no se podrán sacar fuera del término municipal las arenas de dunas sobrantes procedentes de cualquier tipo de excavación. El Ayuntamiento fijará el lugar de vertido.

SEXTO.- Deberá vallar la obra según condiciones señaladas por el Ayuntamiento en "Medidas de Seguridad y Protección de la Vía Pública", que se adjuntan.

SEPTIMO.- En el supuesto que precise ocupar dominio público deberá solicitar y obtener previamente autorización de este Ayuntamiento.

OCTAVO.- La licencia de obras de edificación no ampara al promotor para modificar la acera si la modificación no está expresamente prevista y detallada geométricamente en el proyecto.

Cualquier modificación de la acera con motivo de la construcción de un inmueble (rampas de vehículos, accesos, etc.) debe ser objeto de licencia. Puede estar definida en el proyecto de edificación o ser objeto de proyecto independiente. Cualquier modificación de acera debe cumplir la normativa de accesibilidad que esté en vigor cuando se solicite.

Las rampas para salvar un desnivel entre la acera y el inmueble deben estar dentro de la propiedad privada, nunca en la acera.

NOVENO- Notificar en debida forma al interesado.

RECURSOS/ALEGACIONES

Lo que le participo indicándole, que contra la presente resolución o acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso potestativo de reposición ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su notificación. Recurso que habrá de ser resuelto y notificado en el plazo de un mes, considerándose desestimada la pretensión en caso de no resolverse expresamente.

Igualmente cabe interponer, bien directamente, o bien contra la resolución o acuerdo que resuelva el recurso de reposición, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Elche u órgano jurisdiccional que corresponda de conformidad con el artículo 14



de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en el plazo de dos meses, que comenzará a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente, o en su caso, desde la notificación de la resolución que resuelva el recurso de reposición. No obstante podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

