

SU/MJI

EXP. Nº 17718/2021

### NOTIFICACIÓN

Le notifico que con fecha 24 de mayo de 2022 y CSV 3QK4YG3ZTH6SE9KFZ55AXJALC por el Director General de Urbanismo, Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas ha sido dictada Resolución del tenor literal siguiente:

"Visto el informe con propuesta de resolución, emitido por el Jefe del Servicio de Urbanismo, D. Santiago Romero Portilla con fecha 20 de mayo de 2022 y CSV 3QH37K2JSQNDM4K6TKRHFY679 que, en lo que aquí interesa, **DICE:**

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

INTERESADO	LORCA FAMILIA SL	B30487771
REPRESENTANTE	MARIA PILAR RAMOS BANUS	02492961Z
NÚMERO DE REGISTRO	2021-E-RE-10316	-----
FECHA DE REGISTRO	11/03/2021 13:37	-----

TIPO DE ACTUACIÓN	Obras, Edificaciones, Instalaciones
ASUNTO	Licencia de obra mayor - construcción de 20 viviendas con sótano para aparcamiento y zona común con piscina en el Sector 23, La Manguilla, parcela 5.3

Que se llevará a cabo en el siguiente emplazamiento:

REFERENCIA CATASTRAL	5794504YH0059S0001PU
LOCALIZACIÓN	Plan Parcial Sector 23 La Manguilla, Parcela 5.3



De acuerdo con el siguiente proyecto técnico:

Autor	María Sastre Ramos y Pilar Sastre Ramos
Colegio Oficial	CTAA
Número Colegiado	50334 - 50108
Fecha	24/01/2022
CSV/HASH	21-0012578-001-03743

### ANTECEDENTES

Consta en el expediente licencia de obras, con proyecto básico, concedida con fecha 9 de octubre de 2021 y CSV 672M59P5AMQY9EQEW4L2TQMN2 por el Director General de Urbanismo, Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas a la mercantil LORCA FAMILIA, SL., para la construcción de 20 viviendas con sótano para aparcamiento y zona común con piscina en el Sector 23, La Manguilla, parcela 5.3

Consta en el expediente informe emitido por la Arquitecta Municipal, Dña. Ana María Gil Ferrández de fecha 12 de mayo de 2022 y con CSV 9SQQ6K3N5JD9JW2X44D2AX3TX que, en lo que aquí interesa, DICE:

### V I V I E N D A S

1.- **Clasificación del suelo:** URBANO. **Zona:** S-23 "La Manguilla"

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

**Condiciones de edificabilidad:**

	S/Normas	S/Proyecto	Observaciones
Tipología	AS/AP/AL	AL	CUMPLE
Parcela min.	400m2	2.287m2	CUMPLE
Ocupación máx.	40% 914,8m2	911,70m2	CUMPLE
Volumen máx.	0,8m3/m <sup>2</sup> 1.829,6m3	1.803,80m3	CUMPLE
Altura máx.	2P	2P	CUMPLE
Retranqueo calle	3m	3m	CUMPLE
Retranqueo linde	3m	3m	CUMPLE
Uso	Residencial	Residencial	CUMPLE
Zonas comunes	30% ≥686,1m2	686,1m2	CUMPLE
Fachadas enfrentadas	6m	No procede.	



**P I S C I N A S**

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

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

**4.- Aparcamientos: CUMPLE**

- La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40m lineales desde cada módulo a su aparcamiento. CUMPLE

- **1 plaza por vivienda + 1 plaza cada 10 viviendas.**

Se proyectan 22 plazas. CUMPLE

- **DC-09 Aparcamientos. CUMPLE**

- **Real Decreto 1053/2014, (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos» CUMPLE.**

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

- Residencial vivienda colectiva de nueva construcción:

1 plaza por vivienda.

- No obligatoriedad de reserva de estacionamiento cuando:

- Haya 1 vivienda por parcela.

- Frente de fachada <8m.

- <8m

- S solar <200m2

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

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

**8.- 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.

- Envoltente 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.

**9.- 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.

**10.- Compatibilidad de usos. Art. 51. P.G.O.U. CUMPLE**

**11.- 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.
- Accesos de vehículos, es decir, detalle de los vados para el acceso de vehículos conforme.

**12.- Habitabilidad residencial. CUMPLE.**

- P.G.O.U. Art. 56.1
- Ley 38/1999 de Ordenación de la vivienda. (LOE)
- Ley 8/2004 de la vivienda de la Com. Valenciana.
- Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. (LOFCE)
- DC/09 Decreto 151/2009 "Exigencias Básicas de Diseño y Calidad en edificios de vivienda y alojamiento".
- Orden 07/12/2009 "Desarrollo del Decreto 151/2009".
- Decreto 65/2019 "Accesibilidad en la edificación y en los espacios urbanizados."

**Edificios de vivienda DC/09.**

**Condiciones de Funcionalidad**

**La vivienda**

- Art.1. Superficies útiles mínimas.
- Art.2. Relación entre los distintos espacios.
- Art.3. Dimensiones lineales.
- Art.4. Circulaciones horizontales y verticales
- Art.5. Equipamiento.

**El edificio**

- Art.6. Circulaciones horizontales y verticales.
- Art.7. Patios del edificio.
- Art.8. Huecos de servicio.
- Art.9. Huecos exteriores.
- Art.10. Aparcamientos.
- Art.11. Locales del edificio.

**Condiciones de Habitabilidad CUMPLE**

**La vivienda**

- Art.12. Iluminación natural.
- Art.13. Ventilación.



### **El edificio**

- Art.14. Iluminación natural.
- Art.15. Ventilación.

### **Rehabilitación**

- Art.24. Aplicación.
- Art. 25. Circulaciones horizontales y verticales del edificio.
- Art.26. Documentos reconocidos.

- 13.- **Justificación DB-CTE-SI** Seguridad en caso de incendio. CUMPLE
- 14.- **Justificación DB-CTE-SUA** Seguridad de utilización y accesibilidad. CUMPLE.
- 15.- **Justificación DB-CTE-SE** Seguridad estructural. CUMPLE.
- 16.- **Justificación DB-CTE-HE** Ahorro energético. CUMPLE.
- 17.- **Justificación DB-CTE-HS** Salubridad. CUMPLE.
- 18.- **Justificación DB-CTE-HR** Protección frente al ruido. CUMPLE.
  
- 19.- **RITE. RD. 1027/2007** Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios. CUMPLE.
  
- 20.- **REBT. RD. 842/2002** Reglamento Electrotécnico para baja tensión. CUMPLE.
  
- 21.- **RD 47/2007.** Certificado de eficiencia energética. PRESENTADO.
- 22.- **Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.** R.D. Ley 1998. R.D. 401/2003. PRESENTADO.
  
- 23.- **Justificación Urbanística: SI**
  
- 24.- **Servicios Urbanísticos:**
  - Asfaltado de calle: SI
  - Encintado de acera: SI
  - Alumbrado público: SI
  - Energía eléctrica: SI
  - Red de alcantarillado: SI
  - Suministro de agua: SI
  
- **Informe de AGAMED sobre los servicios de Red de alcantarillado y Suministro de agua.** PRESENTADO
  
- 25.- **¿Edificio afectado por servidumbres?** NO
  
- 26.- **Estudio de Seguridad y Salud. R.D. 604/2006.** PRESENTADO.
  
- 27.- **RD 105/2008** Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. PRESENTADO.
  
- 28.- **Aval bancario o fianza por la cantidad de 27.300€.** PRESENTADO.

**CONCLUYENDO: Informe:** Favorable del proyecto de ejecución.



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.



## MUNICIPAL

- 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.

### 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 y, por delegación de ésta (según acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada con fecha 30 de abril de 2020) al Director General de Urbanismo, Proyectos, Servicios e Infraestructuras Básicas.

Atendiendo que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, y en armonía con la documentación que se acompaña, **HE RESUELTO:**

**PRIMERO. Autorizar** el inicio de las obras a LORCA FAMILIA SL, **para la construcción de 20 viviendas con sótano para aparcamiento y zona común con piscina en el Sector 23, La Manguilla, parcela 5.3 con referencia catastral 5794504YH0059S0001PU**, según proyecto redactado por el técnico, María Sastre Ramos y Pilar Sastre Ramos, 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 Torre Vieja, 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](http://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. Notificar** el presente Decreto 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:

- LORCA FAMILIA SL.”

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer alternativamente, recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el presente acto, 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 recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Elche o el de la circunscripción de su domicilio, si este radicara fuera de la provincia de Alicante, a su elección 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 aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

**DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

