



Ayuntamiento de Orihuela

EXP. 14658/2020

Destinatario: CARMAD PLAYAS DE CAMPOAMOR SL

DNI/NIE/CIF: B30920102

NOTIFICACIÓN

Por medio del presente, le notifico que el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, D. José Francisco Aix Egio, en fecha 23 de mayo de 2022, ha dictaminado el DECRETO 2022-1663, código validación 3KN467LRK3QMWNARKAF6DYKC4, que a continuación se transcribe íntegramente:

DECRETO ANTECEDENTES

1º.- Con fecha 26/06/2020 y registro de entrada n.º 2020-E-RC-7551, la mercantil CARMAD PLAYAS DE CAMPOAMOR SL, con C.I.F. n.º B30920102, representada por D^a ANA MARÍA RESTOY CABRERA, con D.N.I. 22960687V, presenta solicitud de Licencia Municipal para llevar a cabo PROYECTO BÁSICO PARA EDIFICIOS DE 69+46+47 VIVIENDAS, ZONA COMUNITARIA, GARAJE, TRASTEROS en C/ OFELIA SEQUEROS - C/MIGUEL DE UNAMUNO, DEHESA DE CAMPOAMOR, PARCELA T2 - T3A, de este término municipal, aportando el correspondiente Proyecto Técnico suscrito por D. Luis Picazo Escobar - Arquitecto visado por el respectivo Colegio Oficial.

2º.- Con fecha 26/08/2021, la Brigada de Disciplina Urbanística emite informe (Código de Validación: FLYGPE2D5SZ3T2QD9ZT9K3L92) del tenor literal siguiente:
"QUE PERSONADO EN LA DIRECCIÓN DEL EXPEDIENTE, SE HA COMPROBADO, QUE NO SE HAN EJECUTADO LAS OBRAS INCLUIDAS EN EL MISMO.

3º.- Con fecha 27/09/2021, los Servicios Técnicos Municipales, emiten informe (Código de Validación: 6J5RTA2YQ5GAMTWJFXGP6H2KT) del tenor literal siguiente:

"En relación con el expediente incoado a solicitud de CARMAD PLAYAS DE CAMPOAMOR S.L., n.º de registro de entrada 2020-E-RE-7551, referente a la concesión de licencia urbanística para la realización de las obras de "PROYECTO BÁSICO PARA EDIFICIOS DE 69+46+47 VIVIENDAS, ZONA COMUNITARIA, GARAJE, TRASTEROS", redactado por el arquitecto D. Luis Picazo Escobar (Colegiado n.º 10.809 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid con habilitación en el CTA 6017 del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante, perteneciente al COACV), con domicilio a efectos de notificación en Madrid, C/ José Abascal 44, tercero izquierda, en representación de GP17 Arquitectura S.L.P.:

Referencia	7178901XH9978S0002QQ
------------	----------------------





Ayuntamiento de Orihuela

Catastral	
Localización	C/ OFELIA SEQUEROS / C/MIGUEL DE UNAMUNO, DEHESA DE CAMPOAMOR, PARCELA T2 - T3A.

El Técnico Municipal que suscribe ha comprobado la situación de dicha finca objeto de la licencia, y, conforme a la documentación técnica presentada, emite el siguiente

INFORMA:

ANTECEDENTES

1.- Consultados los archivos municipales existen dos expedientes de solicitud presentados a la fecha de este informe en la parcela de referencia, tal y como se refleja en el cuadro inferior

<u>Expedientes Licencias Municipales</u>	<u>Estado</u>	<u>Edificabilidad consumida</u>	<u>Viviendas</u>
856/05	Tramitación finalizada Decreto 1/06/2006	2.992,50 m2.	32
7368/2019	Tramitación finalizada Decreto 23/06/2020	5.294,82 m2.	47
9815/2019	Tramitación finalizada Decreto 23/06/2020	3.441,47 m2.	31

2.- Consta en el expediente resolución firmada por el **Ingeniero Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana**, por delegación del Director General de Carreteras, de fecha 2/10/2020, con código Seguro de Verificación: MFOM02S075445CA161DEADEA1F30 Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>, con las siguientes condiciones particulares:

“...**1.** Previo al inicio de las obras, el interesado nombrará a un **técnico competente** para la dirección de las obras y lo notificará a la Unidad de Carreteras en Alicante, aportando un teléfono de contacto. Dicho técnico será responsable de la seguridad vial del tramo de la carretera afectado por la ejecución de las obras durante las mismas, y atenderá las indicaciones de esta Unidad.

2. No se podrán iniciar las obras sin que la Unidad de Carreteras en Alicante, de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana (Dirección General de Carreteras) haya reconocido de conformidad su **replanteo**. A estos efectos, el interesado avisará a la citada Unidad en el tlf 965 681 761, con una antelación mínima de diez (10) días hábiles, de la fecha que prevea para dicha operación. La Unidad extenderá un acta de conformidad o, en su caso, hará constar los reparos que entienda oportunos, concediendo el plazo necesario para la





Ayuntamiento de Orihuela

subsanación. El acta de conformidad del replanteo implicará el permiso definitivo de iniciación de las obras.

3. La Dirección General de Carreteras reconocerá la terminación de las obras. A estos efectos, el interesado avisará a la Unidad de Carreteras en Alicante (teléfono 965 681761) con una antelación mínima de diez (10) días hábiles de la fecha que prevea para dicha operación. La citada Unidad extenderá un **acta de conformidad** o, en su caso, hará constar los reparos que entienda oportunos, concediendo el plazo necesario para la subsanación. El acta de conformidad de las obras implicará el permiso de su uso.

4. Se autorizan las obras solicitadas de acuerdo con la documentación presentada por el interesado en fechas 14 de febrero de 2020 (Informe Técnico, planos y Anejos sobre Estudio Acústico y Estudio de Drenaje) y 6 de julio de 2020 (Solución propuesta para el acceso), en todo lo que no se oponga a las condiciones siguientes.

Cualquier modificación que se realice durante la fase de ejecución de obras, previstas en la documentación aportada deberá ser informada a la Unidad de Carreteras en Alicante con suficiente antelación para su revisión y visto bueno.

Asimismo, cualquier otro tipo de obra que se precise realizar dentro de las zonas de protección de las carreteras N-332 o que cause afección a las mismas, aunque sean complementarias de las solicitadas, requerirá autorización independiente.

5. La obra de reordenación de los accesos deberá ejecutarse previa o simultáneamente al inicio de las obras de construcción en la parcela y dentro del plazo que se conceda para la ejecución de las mismas. A estos efectos, previamente al día que se fije para la firma del Acta de Replanteo deberá aportar el plan de obras y el plano de señalización de las obras correspondiente a la ejecución de la reordenación del acceso, dado que pueden afectar al tráfico de la carretera N-332, para su examen y visto bueno por parte de los Servicios Técnicos de la Unidad de Carreteras en Alicante.

Los trabajos autorizados serán señalizados en función de la distancia de separación de los mismos respecto a la calzada de la carretera, tal y como establecen tanto la Norma 8.3-IC. "Señalización, balizamiento y defensas de obras fijas", de la Instrucción de Carreteras (aprobada por Orden Ministerial de 31 de agosto 1987 y publicada en el BOE el 18 de septiembre de 1987), como las siguientes publicaciones de adecuación y aplicación de la citada norma: manual de ejemplos de señalización de obras fijas y Señalización móvil de obras, publicadas las dos en 1997 por la Dirección General de Carreteras. En el caso que deba mantenerse en horas nocturnas la señalización de los trabajos, esta deberá completarse con elementos de iluminación.

6. El titular de la autorización y/o la dirección de la obras son los responsable de la seguridad vial del tramo afectado por las obras durante su ejecución, por lo que asumen la colocación y disposición de todos los elementos de señalización y balizamiento de obras que sean precisos conforme a la normativa vigente indicada.





Ayuntamiento de Orihuela

Si por causas imputables a la falta o incorrecta posición de la señalización de la obra concurriera algún accidente a los usuarios de la carretera, este sería entera responsabilidad del solicitante de la autorización y/o de la dirección de la obra.

7. *Todas las obras de construcción/edificación a ejecutar: viviendas, sótanos, piscinas e instalaciones permanentes inherentes a dichas construcciones tales como casetas, registros, trasteros, garajes depuradoras, o similares, se realizarán fuera de la zona de limitación a la edificabilidad establecida en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras, a partir de la distancia de 25 metros medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima del tronco de la carretera N-332.*

8. *Todos los elementos del monoposte solicitado (incluida su cimentación) deberán situarse fuera de la zona de afección de la carretera N-332.*

Sus dimensiones y características deberán ser las definidas en la documentación aportada, RE 14-02-2020.

El texto del mismo no deberá incluir ninguna comunicación adicional tendente a la contratación de bienes o servicios. Asimismo no contendrá elementos reflectantes, focos o iluminación, colores o composiciones que puedan inducir a confusión con señales de circulación u obstaculizar el tráfico rodado.

La conservación y mantenimiento de dicho elemento correrá a cargo del solicitante. El monoposte deberá ser retirado de la parcela como máximo un año después de finalizadas las obras de ejecución de las viviendas. En caso de que por cualquier causa las empresas solicitantes suspendieran la ejecución de dichas obras deberán retirar el monoposte instalado.

9. *La parcela en donde se van a ejecutar las obras no cuenta con acceso directo a o desde la carretera N-332.*

En ningún caso se autorizará o se permitirá la construcción de acceso (s) directo (s), ni siquiera provisionales (para el tránsito de vehículos o maquinaria durante la ejecución de las obras) o definitivos a o desde la carretera N-332.

10. *Al respecto de los servicios a implantar se deberán situar fuera de la zona de dominio público y servidumbre de la carretera N-332, en zona de afección y fuera de la zona de limitación a la edificabilidad.*

11. *En caso de que fueran necesaria la implantación futura de medidas acústicas en la parcela por superar los niveles de ruido admisible en la normativa vigente, el establecimiento, mantenimiento y conservación de las mismas correrán a cargo del promotor de la urbanización, y/o del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.*

12. *La plantación vegetativa propuesta deberá situarse en el perímetro de la parcela, por detrás de la zona de limitación a la edificabilidad.*





Ayuntamiento de Orihuela

13. *La ejecución de las obras proyectadas no entorpecerá el libre curso de las aguas procedentes de la carretera, cunetas, obras de desagüe o saneamiento de la carretera N-332.*

Tampoco se deberán producir aportes o vertidos de aguas pluviales procedentes de la parcela a la plataforma de la carretera, obras de drenaje o cunetas, ni encharcamientos dentro de las zonas de protección de la carretera N-332. En caso contrario, deberá ejecutarse con cargo al promotor o al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela las obras o actuaciones que se determinen necesarias para subsanar el problema generado, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas que en su caso sean reclamables.

14. *En ningún caso las obras autorizadas afectarán a la calzada, zona de circulación de los vehículos, ni interrumpirá la circulación vial. Asimismo queda prohibido la ocupación de las calzadas y zonas de dominio público con materiales, maquinaria o personal de obra.*

15. *Durante la ejecución de las obras, el promotor deberá tomar las medidas oportunas para evitar la producción de humos, polvo o proyección de partículas, y deslumbramientos en horario de poca visibilidad que pudieran afectar a los vehículos que circulan por la carretera N-332.*

16. *El peticionario/promotor de la obra es el responsable de cualquier daño o perjuicio que con motivo de la ejecución de las obras puedan ocasionarse a la carretera N-332, zonas de protección o a terceros, quedando obligado a repararlos o indemnizarlos por su cuenta.*

17. *Esta autorización es válida por el plazo de 18 meses contados a partir de la notificación de la concesión de la autorización. Transcurrido este plazo, esta autorización no tendrá validez ni efecto, salvo que previamente se haya solicitado y obtenido la correspondiente ampliación de plazos. Para ello, se recomienda al interesado que solicite la ampliación de plazo con una antelación de tres (3) meses respecto del vencimiento del plazo inicial, al amparo de los artículos 20 y 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en los puntos 1 y 3 del artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual regula la ampliación de plazos tal y como se transcribe a continuación:*

“1.- La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.

(...)

2.- Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de





Ayuntamiento de Orihuela

que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al proceso.”(....).

3.- Consta Acta de replanteo de obras de fecha 3 de septiembre de 2021 firmada por las partes (promotor y ministerio) dando cumplimiento a lo previsto en el punto 5º de las condiciones particulares expuestas anteriormente, y que le son de aplicación de acuerdo a lo previsto en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

NORMATIVA MUNICIPAL DE APLICACION

El proyecto presentado justifica el cumplimiento de la normativa:

- Plan General – P.G.O.U. Suelo Urbano y No Urbanizable de 25 de julio de 1.990
- Plan General – P.G.O.U. Suelo Urbanizable de 27 de julio de 1.994
- Plan Parcial – P.P. de Ordenación Ampliación 1ª Fase y Remodelación y Ampliación 2ª Fase. Urbanización “Dehesa de Campoamor” de 13 de mayo de 1.977
- Modificación puntual en las parcelas T2 y T3 del Plan Parcial Nuevas Ampliaciones Urbanización Campoamor de 27 de abril de 2.004
- Ordenanza de la Edificación – OE publicada en el BOP nº 246 de 28 de diciembre de 2.009

CUMPLIMIENTO PARAMETROS URBANÍSTICOS

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

Clasificación del suelo	URBANIZABLE (con programa desarrollado)	Calificación/Zonificación Plan Parcial Nuevas Ampliaciones	Residencial T2-T3
--------------------------------	--	--	----------------------

NORMATIVA URBANÍSTICA

PARÁMETRO		PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN	PROYECTO	RESTA	CONCLUSIÓN
Parcelación del suelo	Superficie parcela mínima	2.300 m ² s	(III) 2.321,48 m ² s (IV) 1.599,18 m ² s (V) 1.583,18 m ² s		CUMPLE





Ayuntamiento de Orihuela

			5.503,84 m²s		
	Ancho fachada mínima	No procede			NO PROCEDE
Uso del suelo	Uso global / predominante	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL		CUMPLE
	Usos compatibles	Comercial en PB Garaje Piscina	Garaje		CUMPLE
Alturas de la edificación	Altura máxima	25 m	23,64 m		CUMPLE
	Áticos	No aplicable			NO PROCEDE
	Sótano/ semisótano	SI	SI		CUMPLE
Volumen de la edificación	Número máximo de plantas	VIII	VIII		CUMPLE
	Edificabilidad máxima	32.819,02 m ² t	(0) 2.992,50 m ² t (I) 5.294,82 m ² t (II) 3.441,47 m ² t (III) 7.167,63 m ² t (IV) 4.537,78 m ² t (V) 4.725,19 m ² t <i>28.159,39 m²t</i>	4.659,52 m ² t (1)	CUMPLE
	Número máximo viviendas	320	272	48 (2)	CUMPLE
	Voladizo máximo	No aplicable			NO PROCEDE
Situación de la ad	Profundidad	No aplicable			NO PROCEDE





Ayuntamiento de Orihuela

edificación	edificable				DE
	Separación a linde fachada	1/3 H min. 8 m	8 m		CUMPLE
	Separación a lindes laterales	1/3 H min. 8 m	8 m		CUMPLE
	Separación bloques	$(H1+H2)/4 = (23,91+23,97 / 4) = 11,78 \text{ m}$	11,78m > 8 m.		CUMPLE
	Máxima ocupación en planta	40% 4.783,48 m ²	(0) 383,89 m ² (I) 991,01 m ² (II) 448,36 m ² (III) 1.322,95 m ² (IV) 619,90 m ² (V) 628,73 m ² <u>4.394,84 m²</u>	36,75% (3) 388,64 m ²	CUMPLE
Construcciones auxiliares	Vallado	Opaco: 1,40m	Opaco: 1,40m		CUMPLE
		Resto calado, hasta 2,50 m	Valla metálica hasta 2,50 m		CUMPLE
	Piscinas	Permitidas	No procede		CUMPLE
	Instalaciones auxiliares	Garitas Cuartos de basuras Buzones etc.	No procede		CUMPLE

(1) Edificabilidad consumida en la parcela:

FASE 0 (Exp. 856/205): 2.992,50 m²t (viviendas construidas)

FASE I (Exp. 7368/2019): 5.294,82 m²t (concedida)

FASE II (Exp. 9815/2019): 3.441,47 m²t (concedida)

FASE III (Exp. 14658/2020): 7.167,63 m²t (en tramite)

FASE IV (Exp. 14658/2020): 4.537,78 m²t (en tramite)

FASE V (Exp. 14658/2020): 4.725,19 m²t (en tramite)

TOTAL: 28.484,86 m²t





Ayuntamiento de Orihuela

(2) Viviendas construidas en la parcela

FASE 0 (Exp. 856/205): 32 viviendas (viviendas construidas)

FASE I (Exp. 7368/2019): 47 viviendas (concedida)

FASE II (Exp. 9815/2019): 31 viviendas (concedida)

FASE III (Exp. 14658/2020): 69 viviendas (en tramite)

FASE IV (Exp. 14658/2020): 46 viviendas (en tramite)

FASE V (Exp. 14658/2020): 47 viviendas (en tramite)

TOTAL: 272 viviendas

(3) Ocupación materializada en la parcela:

FASE 0 (Exp. 856/205): 383,98 m² (construida)

FASE I (Exp. 7368/2019): 991,01 m² (concedida)

FASE II (Exp. 9815/2019): 448,36 m² (concedida)

FASE III (Exp. 14658/2020): 1.322,95 m² (en tramite)

FASE IV (Exp. 14658/2020): 619,90 m² (en tramite)

FASE V (Exp. 14658/2020): 628,73 m² (en tramite)

TOTAL: 4.349,84 m²

Por lo que INFORMO FAVORABLE el proyecto BÁSICO presentado que sirve de base para la solicitud de licencia de obras presentada por CARMAD PLAYAS DE CAMPOAMOR S.L,

ANTES DEL COMIENZO DE LAS OBRAS deberá acreditarse el cumplimiento de las CONDICIONES PARTICULARES que se detallan a continuación, extremos estos que deberán ser puestos en conocimiento del Servicio de Disciplina Urbanística a los efectos que proceda:

1.- Deberá presentar un ejemplar del proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente, o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo con la fecha de visado del mismo, en donde se exprese con claridad su adecuación al proyecto básico presentado para la obtención de la licencia, en donde también se justifique preceptivamente el cumplimiento detallado de las condiciones particulares incluidas en la resolución emitida por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento con código Seguro de Verificación: MFOM02S075445CA161DEADEA1F30 Verificable en <https://sede.mitma.gob.es> y que se incluye de forma extractada en los antecedentes de este informe.

2.-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





Ayuntamiento de Orihuela

construcción, incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.

3.- Deberá justificar cumplimiento de Código Técnico de la Edificación .

4.- Deberá justificar cumplimiento de Orden 19/2010, de 7 de septiembre de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y vivienda, de modificación de la Orden de 7 de diciembre de 2009 por la que se aprueban las Condiciones de Diseño y Calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

JUSTIFICADO

5.- Previo al comienzo de las obras deberá aportar fianza en metálico o garantía financiera equivalente que garantice la ejecución o reposición de los servicios de infraestructura, mobiliario y jardinería urbanas, que faltaran o pudieran deteriorarse durante la ejecución de las obras, por la cantidad de **51.684,00 €**.

6.- Deberá contar con 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.

7.- Previo al comienzo de las obras deberá aportar fianza en metálico o garantía financiera equivalente que asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia en relación con los residuos de construcción y demolición de la obra. Según lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición por importe de **50.979,05€**.

- A los efectos de asegurar su devolución, el poseedor de los residuos de construcción y demolición deberá estar en posesión de la documentación prevista en el **Artículo 5 del Real Decreto 105/2008 (BOE num. 38, de 13/02/08)**, previo a la presentación de la correspondiente solicitud.

8.- Deberá en virtud de la orden 1/2011, de 4 de febrero, de la G.V., 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.

9.- Deberá en virtud del R.D.L. 1/1998, de 27 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente proyecto técnico.

10.- Deberá presentar proyecto técnico de fontanería, según lo dispuesto en orden de 28 de mayo de 1985 de la Consellería de industria, comercio y turismo.

11.- Deberá presentar proyecto técnico de electricidad, según lo dispuesto en real decreto 842/2002, por el que se aprueba el r.e.b.t. """"

4º.- Con fecha 16/11/2021 código intern. 26167, la Unidad de Gestión Tributaria practicó la correspondiente liquidación de ICIO, por importe de 400.032,77 €.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El procedimiento que nos ocupa se sustancia conforme a las determinaciones contenidas en las siguientes legislaciones:





Ayuntamiento de Orihuela

- Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, en virtud de lo dispuesto en el artículo 238.2: "La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de su concesión, salvo que esta se produzca fuera del plazo legalmente establecido, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes al tiempo de la solicitud", 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

- Plan General de Ordenación Urbana P.G.O.U. Suelo Urbano y No Urbanizable de 25 de julio de 1.990 y Suelo Urbanizable de 27 de julio de 1.994

- Arts. 12.1 y 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, sobre la precariedad de este tipo de licencias, su concesión sin perjuicio de terceros y su carácter revocable.

(art. 12.1

Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

Art. 16.1

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuvieren subordinadas, y deberán ser revocadas cuando desaparecieran las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado la denegación.)

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

- Art. 26.4), 27. 1, 2, 4, 5 y 6) y 29,3 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (Texto consolidado, última modificación: 28 de diciembre de 2011).

(Art. 26.4

4. En toda obra de edificación será requisito imprescindible disponer en la propia obra de copia autorizada de la Licencia Municipal de Edificación, o, en su caso, la documentación acreditativa de su obtención por Silencio Administrativo

Art. 27. 1, 2, 4, 5 y 6)

1. La Licencia Municipal de Edificación es el acto por el que el Ayuntamiento autoriza al promotor para la ejecución de las obras de edificación, conforme a las previsiones y determinaciones del proyecto presentado, y reconoce que éste es conforme a lo dispuesto en el planeamiento, la legislación urbanística, la de ordenación de la edificación en cuanto a los requisitos básicos de calidad, y cualquier otra legislación sectorial concurrente en función de las características y usos del edificio.

2. Todo acto de edificación, de los incluidos dentro del ámbito de aplicación de esta ley, está sujeto a la previa obtención de Licencia Municipal de Edificación.

Las licencias municipales de edificación se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicios de terceros, salvo que afecten a dominio público o suelos patrimoniales.

5. El otorgamiento o la denegación de las licencias municipales de edificación deberán estar adecuadamente motivadas, indicando la legislación o normas que lo justifiquen.

6. La concesión de la Licencia Municipal de Edificación será exigible para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, de conformidad con las previsiones de la legislación vigente.

Art. 29.3





Ayuntamiento de Orihuela

3. La ejecución de las obras incluidas en el ámbito de esta ley, amparadas por la Licencia Municipal de Edificación que autoriza a edificar, sólo podrá llevarse a efecto previa aportación al ayuntamiento del proyecto de ejecución y el estudio de seguridad y salud, cuando éste sea exigible por la legislación aplicable.)

- Ley 38/99, de 5 de noviembre de a de la Edificación, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria 1 de la citada Ley

- Arts. 84 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

- Ordenanza Municipal Reguladora de la Limpieza Urbana, Aseo y Salubridad y Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, aprobada por acuerdo del pleno corporativo del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, en sesión de fecha de 25 de julio de 2008; publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 206 de fecha 27 de octubre de 2008.

- Ordenanza de Edificación publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 28/12/09 n.º 246.

Visto el Informe Jurídico con Propuesta de Resolución emitido por la Directora del Área de Urbanismo con fecha 17/05/22 y C.V: 6C9PD9H9A9GQFT3RWC26LN6EG.

De conformidad con la delegación de competencias realizada por Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 29/04/22 en el Concejal Delegado de Urbanismo y Planeamiento.

POR EL PRESENTE VENGO EN DISPONER

PRIMERO.- Conceder la correspondiente Licencia de Obras en base a la descripción que seguidamente se hace constar:

NÚM. EXPTE.: **14658/2020**

SOLICITANTE: CARMAD PLAYAS DE CAMPOAMOR SL.

C.I.F./D.N.I./N.I.E.: B30920102

DESCRIPCIÓN: PROYECTO BÁSICO FASES III, IV Y V PARA EDIFICIOS DE 69+46+47 VIVIENDAS, ZONA COMUNITARIA, GARAJE, TRASTEROS

SITUACIÓN: C/ OFELIA SEQUEROS / C/MIGUEL DE UNAMUNO, DEHESA DE CAMPOAMOR, PARCELA T2 – T3A (ORIHUELA COSTA)

TÉCNICO REDACTOR: D. LUIS PICAZO ESCOBAR. ARQUITECTO

SEGUNDO.- Las obras de que se trata se llevarán a cabo con estricta sujeción al Proyecto presentado y a las consideraciones siguientes:

A) 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:**





Ayuntamiento de Orihuela

“””1.- Deberá presentar un ejemplar del proyecto de ejecución visado por el Colegio Profesional correspondiente, o volante colegial en el que se haga constar que se cuenta con el proyecto de ejecución completo con la fecha de visado del mismo, en donde se exprese con claridad su adecuación al proyecto básico presentado para la obtención de la licencia, en donde también se justifique preceptivamente el cumplimiento detallado de las condiciones particulares incluidas en la resolución emitida por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento con código Seguro de Verificación: MFOM02S075445CA161DEADEA1F30 Verificable en <https://sede.mitma.gob.es> y que se incluye de forma extractada en los antecedentes de este informe.

2.-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.

3.-Deberá justificar cumplimiento de Código Técnico de la Edificación .

4.- Previo al comienzo de las obras deberá aportar fianza en metálico o garantía financiera equivalente que garantice la ejecución o reposición de los servicios de infraestructura, mobiliario y jardinería urbanas, que faltaran o pudieran deteriorarse durante la ejecución de las obras, por la cantidad de **51.684,00 €.**

5.-Deberá contar con 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.

6.- Previo al comienzo de las obras deberá aportar fianza en metálico o garantía financiera equivalente que asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha licencia en relación con los residuos de construcción y demolición de la obra. Según lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición por importe de **50.979,05€.**

7.- A los efectos de asegurar su devolución, el poseedor de los residuos de construcción y demolición deberá estar en posesión de la documentación prevista en el **Artículo 5 del Real Decreto 105/2008 (BOE num. 38, de 13/02/08)**, previo a la presentación de la correspondiente solicitud.

8.- Deberá en virtud de la orden 1/2011, de 4 de febrero, de la G.V., 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.

9.- Deberá en virtud del R.D.L. 1/1998, de 27 de febrero, por el que se establece el régimen jurídico de las infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, incorporar al proyecto de ejecución el correspondiente proyecto técnico.

10.- Deberá presentar proyecto técnico de fontanería, según lo dispuesto en orden de 28 de mayo de 1985 de la Consellería de industria, comercio y turismo.

11.- Deberá presentar proyecto técnico de electricidad, según lo dispuesto en real decreto 842/2002, por el que se aprueba el r.e.b.t.

B) Sometimiento de las obras a las alineaciones y rasantes que figuran en el





Ayuntamiento de Orihuela

Planeamiento vigente.

C) Deberá comunicar el inicio de las obras con una antelación mínima de 15 DIAS, levantando Acta de Replanteo suscrita al menos por el Promotor, la Dirección Facultativa y el Constructor.

D) Sometimiento de la construcción con emplazamiento en terrenos sujetos a jurisdicciones especiales (ferrocarriles, zona marítimo-terrestre, etc.), a las condiciones que le sean impuestas por los Organismos competentes, además de las anteriormente reseñadas.

E) Los plazos de inicio y de terminación de las obras, serán fijados de conformidad con lo establecido en el artículo 225 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y en el proyecto técnico presentado en los siguientes términos:

- (5 meses) para iniciar las obras.

- (20 meses) para terminarlas

Transcurridos dichos plazos, caducará la licencia, previa audiencia del interesado.

F) El promotor deberá instalar y mantener, durante el tiempo que duren las obras un cartel informativo, ajustándose al modelo facilitado por este Ayuntamiento.

G) Advertir que la presente Licencia se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio a terceros.

H) 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

I) 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.

J) La presente Licencia estará sujeta a lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (Texto consolidado, última modificación 28 de diciembre de 2011).

K) La presente licencia está sujeta a las obligaciones previstas en los artículos 5, 7 y 9 del Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y demás normativa vigente, concordante y complementaria.

L) Las obras a realizar a pie de calle, serán de exclusiva cuenta del Promotor, en todo caso.

M) La presente licencia, no prejuzga otras licencias o autorizaciones que legalmente sean preceptivas y que deberá obtener el interesado antes de la realización de las obras.

TERCERO.- Notificar el acuerdo en tiempo y forma al solicitante, a los





Ayuntamiento de Orihuela

efectos oportunos.

CUARTO.- Dar traslado de la resolución a la Policía Local (900), al Departamento de Disciplina Urbanística y al Departamento de Gestión Urbanística, todo ello a los efectos oportunos

QUINTO.- 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.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Orihuela,
Fdo. : ISABEL HEREDIA POMARES
Documento firmado digitalmente al margen
LA DIRECTORA DE ÁREA DE URBANISMO



Cód. Validación: ALZ3KFFACE3RCARH4DGM53QM | Verificación: <https://orihuela.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15